

Artigo

Desafios e perspectivas dos contratos agrários no Brasil: aspectos jurídicos, sociais e econômicos para a formalização e inclusão no setor rural

Challenges and perspectives of agrarian contracts in Brazil: legal, social and economic aspects for formalization and inclusion in the rural sector

Marcielle de Sousa Lins¹, Lúcia Vitória Bezerra de Sena Queiroz², Francismeire Pereira Lacerda de Souza³ e Gilvan Bernardo Abrantes⁴

¹Advogada e Graduada em Direito pela Universidade Federal de Campina Grande, Sousa, Paraíba. ORCID: 0009-0009-4945-8956. E-mail: marciellecielle0@gmail.com;

²Advogada e Graduada em Direito pela Universidade Federal de Campina Grande, Sousa, Paraíba. ORCID: 0009-0009-2231-1639. E-mail: luciavitoriasena@gmail.com;

³Advogada e Graduada em Direito pela Faculdade Católica da Paraíba, Cajazeiras, Paraíba. ORCID: 0009-0004-4444-9640. E-mail: meire.adv@hotmail.com;

⁴Graduado em Gestão Ambiental pela Universidade Paulista, Sousa, Paraíba. ORCID: 0009-0008-2617-1330. E-mail: gilvancad@hotmail.com.

Submetido em: 02/06/2025, revisado em: 05/06/2025 e aceito para publicação em: 10/06/2025.

RESUMO: Este estudo, feito de forma qualitativa com revisão bibliográfica e análise explicativa, busca compreender os aspectos jurídicos, sociais e econômicos dos contratos agrários no Brasil. Destaca como esses contratos são fundamentais para formalizar as relações entre proprietários de terras e agricultores, ajudando a garantir segurança jurídica, promover inclusão social e melhorar a distribuição de terras no setor agrícola. São analisados diferentes tipos de contratos, como comodato, arrendamento e parceria, cada um com suas características específicas, e a importância de definir claramente cláusulas sobre obrigações, duração e rescisão para que sejam válidos e eficazes. Entretanto, o estudo também aponta que há muitos desafios, como a ausência de regularização fundiária, conflitos rurais e a vulnerabilidade dos agricultores familiares, que embaraçam a formalização desses contratos. Além do mais, a fiscalização insuficiente agrava esses problemas, prejudicando a segurança jurídica, o que impacta diretamente a produção agrícola e o desenvolvimento do setor.

Palavras-chave: Arrendamento; Parceria; Comodato; Obrigações; Obstáculos.

ABSTRACT: This study, carried out in a qualitative way with a literature review and explanatory analysis, seeks to understand the legal, social and economic aspects of agrarian contracts in Brazil. It highlights how these contracts are key to formalizing relationships between landowners and farmers, helping to ensure legal certainty, promote social inclusion, and improve land distribution in the agricultural sector. Different types of contracts are analyzed, such as lending, lease, and partnership, each with its specific characteristics, and the importance of clearly defining clauses on obligations, duration, and termination so that they are valid and effective. However, the study also points out that there are many challenges, such as the absence of land regularization, rural conflicts and the vulnerability of family farmers, which hinder the formalization of these contracts. In addition, insufficient inspection aggravates these problems, undermining legal certainty, which directly impacts agricultural production and the development of the sector.

Keywords: Lease; Partnership; Lending; Liabilities; Obstacles.

1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O tema dos contratos agrários possui significativa relevância social, econômica e jurídica, pois compõe um elemento fundamental na organização das relações no setor agrícola, influenciando a distribuição de terras, a inclusão social no campo e a estabilidade das atividades rurais.

No que tange a sua importância social, esta reside na promoção da justiça social, na proteção dos direitos dos agricultores familiares e na redução das desigualdades rurais. Economicamente, esses contratos afetam positivamente a produtividade agrícola, garantindo a segurança jurídica das transações e a sustentabilidade do setor, colaborando para o crescimento econômico do campo.

Juridicamente, eles representam instrumentos cruciais para regular as obrigações, direitos e cláusulas que

garantem a legalidade e a resolução de conflitos rurais. Portanto, assimilar os aspectos jurídicos, sociais e econômicos desses contratos e as adversidades enfrentadas em sua formalização e fiscalização é essencial para viabilizar um ambiente mais justo, seguro e eficiente no setor agrícola brasileiro.

Este estudo aborda como problemática central a compreensão sobre a forma pela qual os aspectos jurídicos, sociais e econômicos dos contratos agrários influenciam a distribuição de terras, a inclusão social no campo e a segurança jurídica no setor agrícola, e quais são os principais desafios enfrentados na sua formalização e fiscalização para garantir uma relação mais justa, segura e sustentável entre as partes envolvidas.

A pesquisa justifica-se pela necessidade de compreender de forma aprofundada os aspectos jurídicos, sociais e econômicos que envolvem os contratos agrários,

tendo em vista que essas ferramentas são essenciais para a organização e o desenvolvimento sustentável do setor agrícola. Ao considerar suas diferentes modalidades, obrigações e desafios na formalização e fiscalização, a pesquisa busca colaborar com a promoção da segurança jurídica e social no campo. Nesse viés, a investigação pretende estimular o entendimento sobre o papel dos contratos agrários na distribuição de terras, na proteção dos direitos dos agricultores familiares e na dinamização da produção agrícola, propiciando um ambiente mais justo, equilibrado e sustentável para todos os atores que figuram no setor rural.

Busca-se através deste estudo principalmente analisar os aspectos jurídicos, sociais e econômicos dos contratos agrários, bem como os desafios na sua formalização e fiscalização, objetivando compreender seu papel na dinâmica do setor agrícola e na promoção da segurança jurídica e social no campo. Para tanto serão estudados os conceitos e fundamentos basilares dos contratos agrários, dando enfoque aos tipos de contratos e a sua relevância para o contexto rural. Ainda busca-se averiguar os aspectos jurídicos dos contratos agrários e investigar as questões sociais e econômicas relacionadas a estes, avaliando os principais desafios na formalização e fiscalização dos contratos agrários, com foco na regularização fundiária, resolução de conflitos rurais e vulnerabilidade dos agricultores familiares.

Este estudo será conduzido através de uma abordagem qualitativa, que permite uma compreensão aprofundada dos aspectos jurídicos, sociais e econômicos relacionados aos contratos agrários. A pesquisa será baseada em uma revisão bibliográfica sistemática, envolvendo a análise de artigos científicos, legislações específicas e documentos oficiais pertinentes ao tema. Essa revisão visa identificar os principais conceitos e debates existentes na literatura especializada, além de aprovisionar uma base teórica sólida para a análise dos diferentes tipos de contratos agrários e seus impactos no setor rural. A seleção das fontes será criteriosa, priorizando materiais atualizados e relevantes para o contexto brasileiro, com o objetivo de garantir a consistência e a profundidade da fundamentação teórica do estudo.

Para complementar a análise, será realizada uma análise explicativa das informações coletadas na revisão bibliográfica, buscando estabelecer relações entre os aspectos jurídicos, sociais e econômicos dos contratos agrários. Essa abordagem possibilitará compreender os obstáculos enfrentados na formalização e fiscalização desses contratos, especialmente no que diz respeito à regularização fundiária, resolução de conflitos rurais e vulnerabilidade dos agricultores familiares. Assim, a pesquisa almeja oferecer uma compreensão ampla do tema, cooperando para o desenvolvimento de reflexões críticas voltadas à promoção da segurança jurídica e social no campo.

1 CONCEITO DE CONTRATOS AGRÁRIOS: DEFINIÇÃO E CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

Contratos agrários podem ser entendidos como sendo acordos jurídicos celebrados entre partes geralmente

do meio rural, cuja finalidade é estabelecer relações de uso, exploração ou administração de bens e propriedades rurais, envolvendo a transferência temporária ou permanente do direito de uso da terra ou de seus produtos.

Esse tipo de acordo objetiva regular as obrigações, direitos e responsabilidades das partes envolvidas na atividade agrícola, com o fim de garantir a segurança jurídica e estabilidade nas relações agrárias.

Nesse viés, compreende-se que esses contratos possuem características próprias e natureza jurídica específica, uma vez que são contratos bilaterais, onerosos, consensuais e não solenes, regulados por legislações específicas do direito agrário, como a Lei nº 4.504/1964 (Estatuto da Terra) e pelo Decreto 59.566/66, além do Código Civil.

Dessa forma, tem-se que o objeto principal desses contratos é o uso da terra e dos recursos nela disponíveis para fins agrícolas, relacionados à exploração rural, pecuária ou extrativista, podendo ser de arrendamento, parceria, comodato, entre outros. A maioria desses contratos são formalizados com prazo determinado, entretanto, alguns podem ser por tempo indeterminado, dependendo do tipo de contrato e do acordo realizado entre os interessados.

Ademais, tais contratos envolvem duas ou mais partes interessadas, sendo uma delas o proprietário da terra, com fins meramente lucrativos e a outra geralmente é representada pelo arrendatário ou parceiro agrícola que busca na agricultura o meio de subsistência próprio e familiar.

Assim, é sabido que na prática muitos agricultores não possuem sua própria gleba de terra, necessitando, portanto, realizar acordos para usufruir de terras alheias para poder trabalhar. Já no tocante aos proprietários, estes muitas vezes encontram-se com suas propriedades abandonadas, e encontram nos contratos agrícolas, uma forma de cumprir a função social da terra.

Nesse sentido, tem-se que na maioria das vezes esses contratos são realizados apenas por acordos verbais, sem seguir nenhum procedimento de formalização, tampouco validando em cartórios, podendo uma das partes sair no prejuízo, evidentemente seria o arrendatário ou parceiro, uma vez que está exercendo o labor rural em terras alheias. Logo, é de suma importância a formalização desses contratos seguindo o rito legal, tendo em vista que estes podem servir no futuro inclusive como provas da condição de segurado especial do trabalhador do campo.

Por fim, dada a importância dos contratos agrários, compreende-se que as partes envolvidas se sujeitam as normas do direito agrário como um todo, visando proteger os interesses daquelas e promover a justiça social no campo.

1.1 TIPOS DE CONTRATOS AGRÁRIOS

1.1.1 Arrendamento rural

O arrendamento rural trata-se de uma espécie de contrato no qual o proprietário da terra cede o seu uso ao arrendatário interessado, sob condições predeterminadas, tais como o período certo e ajustado e a negociação de pagamento antecipado, geralmente denominado aluguel ou

renda. Assim preleciona o Decreto nº 59.566, conceituando e definindo a funcionalidade do arrendamento rural:

Art 3º Arrendamento rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural, parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, outros bens, benfeitorias e ou facilidades, com o objetivo de nêle ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa ou mista, mediante, certa retribuição ou aluguel, observados os limites percentuais da Lei.

§1º Subarrendamento é o contrato pelo qual o Arrendatário transfere a outrem, no todo ou em parte, os direitos e obrigações do seu contrato de arrendamento.

§2º Chama-se Arrendador o que cede o imóvel rural ou o aluga; e Arrendatário a pessoa ou conjunto familiar, representado pelo seu chefe que o recebe ou toma por aluguel.

§3º O Arrendatário outorgante de subarrendamento será, para todos os efeitos, classificado como arrendador.

Uma vez negociados os termos do contrato, o arrendatário possuirá a posse da terra, podendo explorá-la economicamente, seja em atividade agrícola, pecuária ou extrativista, enquanto o proprietário mantém a propriedade do bem.

Assim, a principal característica dos arrendamentos rurais é a cessão de terras, que muitas vezes está associada a empreendimento rurais (agricultura, pecuária, agronegócios, indústrias extrativas ou operações mistas), e a lei regulamenta esta conduta através de "remuneração ou aluguel". Em outras palavras, um arrendamento rural é essencialmente o arrendamento de uma propriedade agrícola com a finalidade de exercer algum tipo de atividade econômica, como agricultura ou agronomia, e o principal meio de fazer isso é através da execução de um contrato entre as partes. Assim, a compreensão das ideias contratuais é essencial para a compreensão do tema, pois é nelas que pode surgir a nulidade para a extinção. (Ferreira et al. 2022, p. 92)

Desse modo, apreende-se que entre as obrigações do contrato de arrendamento está pagar uma quantia certa e periódica ao proprietário, podendo esta ser em dinheiro ou divisão da produção agrícola. Ao fim do contrato, a posse da terra retorna ao proprietário, sendo de grande relevância, visto que permite ao empreendedor rural cumprir a função social da propriedade, garantindo seu usufruto, sem precisar explorá-la diretamente e ainda gerando lucro.

1.1.2 Parceria agrícola

O contrato de parceria rural foi disciplinado no Código Civil de 1916 (arts. 1410 e 1416) e englobava as

modalidades parceria agrícola, quando uma pessoa cede a outra um terreno rústico, para ser por esta cultivado, repartindo-se os frutos entre as duas, na proporção que estipularem, e parceria pecuária, quando se entregam animais para alguém os pastorear, tratar e criar, mediante uma cota nos lucros produzidos. A parceria podia ser uma obrigação individual, de um grupo familiar, de vários grupos familiares ou de diversas pessoas sem relação de parentesco. Não havia pessoalidade, o que descaracterizava o regime de economia familiar (Garcia e Garcia, 2017, p. 278).

Destarte, hodiernamente o contrato de parceria agrícola é entendido como uma forma de colaboração objetivando que as partes envolvidas, sejam elas agricultores, investidores ou empresas rurais, tenham mais facilidade em combinar seus recursos e conhecimentos afim de aumentar a produtividade e a eficiência, sem que para tanto seja necessário que uma das partes adquira uma propriedade e/ou assumam todas as riscos sozinha. Nesse sentido, preleciona o decreto 59.566 de 1966:

Art 4º Parceria rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso específico de imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, benfeitorias, outros bens e ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa vegetal ou mista; e ou lhe entrega animais para cria, recria, invernagem, engorda ou extração de matérias primas de origem animal, mediante partilha de riscos do caso fortuito e da força maior do empreendimento rural, e dos frutos, produtos ou lucros havidos nas proporções que estipularem, observados os limites percentuais da lei (artigo 96, VI do Estatuto da Terra).

Parágrafo único. para os fins deste Regulamento denomina-se parceiro outorgante, o cedente, proprietário ou não, que entrega os bens; e parceiro-outorgado, a pessoa ou o conjunto familiar, representado pelo seu chefe, que os recebe para os fins próprios das modalidades de parcerias definidas no art. 5º.

Art 5º Dá-se a parceria:

I - agrícola, quando o objeto da cessão fôr o uso de imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, com o objetivo de nêle ser exercida a atividade de produção vegetal;

II - pecuária, quando o objetivo da cessão forem animais para cria, recria, invernagem ou engorda;

III - agroindustrial, quando o objeto da cessão fôr o uso do imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, ou maquinaria e implementos, com o objetivo de ser exercida atividade de transformação de produto agrícola, pecuário ou florestal;

IV - extrativa, quando o objeto da cessão fôr o uso de imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, e ou animais de qualquer espécie, com o objetivo de

ser exercida atividade extrativa de produto agrícola, animal ou florestal;

V - mista, quando o objeto da cessão abranger mais de uma das modalidades de parceria definidas nos incisos anteriores.

Desse modo, tal compreensão do que seria contrato de parceria reforça a ideia de colaboração, onde as partes mantêm autonomia, porém trabalham juntas para alcançar os mesmos objetivos, e assim promovem o desenvolvimento sustentável do setor agrícola.

1.1.3 Comodato rural

Outra espécie de contrato agrário bastante utilizada, embora pouco comentada, é o comodato rural. Neste tipo de relação, o comodante, ou seja, o proprietário empresta a sua propriedade ao comodatário para uso temporário sem nada cobrar, desde que este se comprometa a devolver a gleba de terra ao final do período estabelecido, em perfeitas condições pré-acordadas.

No mais, destaca-se que embora semelhante com um “empréstimo de terras”, não havendo pagamento pelo uso destas, a relação negocial não deixa de ser um contrato, tendo o comodatário que cumprir com suas responsabilidades, tais como: devolver a propriedade nas mesmas condições que a recebeu, ressalvado o desgaste natural pelo uso, o zelo pela propriedade, a realização de manutenções e benfeitorias necessárias para evitar danos, dentre outros.

Por fim, entende-se que esta prática visa facilitar parcerias temporárias entre proprietários e agricultores, permitindo que estes utilizem as terras para cultivar ou criar animais, sem a necessidade de compra. Ainda promove o uso racional e sustentável das terras rurais.

2 ASPECTOS JURÍDICOS DOS CONTRATOS AGRÁRIOS

Preliminarmente, apreende-se que os contratos agrários regem relações jurídicas entre proprietários e trabalhadores ou produtores que exploram diretamente e indiretamente a terra. Assim, no contrato agrário, o arrendador ou proprietário da terra deve ceder o uso desta ao arrendatário ou parceiro, garantindo o uso pacífico do imóvel rural.

Ademais, ainda cumpre a este respeitar prazos e condições ajustadas, bem como indenizar o arrendatário por benfeitorias úteis ou necessárias ao final do contrato, caso sejam devidas.

Entretanto, o arrendatário também é sujeito de obrigações contratuais nessa relação jurídica, sendo obrigação deste utilizar o imóvel rural para destinação acordada, conservá-lo, manter as benfeitorias anteriormente realizadas, pagar pontualmente o valor ajustado em se tratando de arrendamento ou partilhar os frutos percebidos em parceria. Também deve explorar a terra com observância das obrigações ambientais e legais.

Outrossim, é cediço que toda e qualquer espécie de contrato cível possui requisitos que garantem a sua validade jurídica, com os contratos agrários não é diferente. Para um contrato agrário ser juridicamente válido necessita

conter simultânea e obrigatoriamente os seguintes requisitos: identificação clara das partes, como nome completo e documento de identificação, descrição do imóvel em questão e o prazo de vigência respeitando os mínimos legais.

Ainda precisa destacar, em caso de parceria, o percentual da produção, e em caso de arrendamento, o valor acordado, além das responsabilidades definidas de cada parte, a forma que a propriedade será utilizada, bem como o destino da produção e as condições para rescisão e penalidades em caso de descumprimento do contrato.

Ao conter todas as cláusulas anteriormente citadas, o contrato agrário torna-se válido, eficaz e seguro juridicamente, evitando litígios no futuro.

Dessa forma, um dos parâmetros legais é no tocante a duração destes contratos que estão disciplinados no decreto 59.566 de 1966 como segue abaixo:

- de 3 (três), anos nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura temporária e ou de pecuária de pequeno e médio porte; ou em todos os casos de parceria;

- de 5 (cinco), anos nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura permanente e ou de pecuária de grande porte para cria, recria, engorda ou extração de matérias primas de origem animal;

- de 7 (sete), anos nos casos em que ocorra atividade de exploração florestal;

Já no concernente a rescisão, esta pode se dar de diversas maneiras, desde pelo término do prazo do contrato naturalmente até por motivos atípicos, como: pela retomada, pela aquisição da gleba arrendada, pelo arrendatário, pelo distrato ou rescisão do contrato, pela resolução ou extinção do direito do arrendador, por motivo de força maior, que impossibilite a execução do contrato, por sentença judicial irrecurável, pela perda do imóvel rural, pela desapropriação, parcial ou total, do imóvel rural e por qualquer outra causa prevista em lei.

3 QUESTÕES SOCIAIS E ECONÔMICAS

3.1 INCLUSÃO SOCIAL NO CAMPO

Historicamente, os contratos agrários eram utilizados como instrumentos para fortalecer grandes proprietários de terras, trazendo incontáveis privilégios a eles e acarretando a exclusão de pequenos agricultores e trabalhadores rurais no que concerne as decisões gerais do campo, bem como dos benefícios.

Desse modo, tais contratos eram elaborados de forma a dificultar o acesso claro a todas as figuras do campo, contendo, por exemplo: letras miúdas e uma linguagem jurídica complicada que escondia em suas cláusulas condutas exploratórias e a ausência de garantias de permanência na terra.

Entretanto, raríssimas vezes havia formalização de tais contratos, sendo em sua maioria realizados de forma verbal, na antiga ideia de que “a palavra de um homem é o que vale”. Assim, nesta ideia, era comum que grandes empreendedores desonestos se aproveitassem da boa-fé e caráter do trabalhador para enganá-los, obter a maior vantagem possível do arrendamento ou parceria, e de forma inesperada, colocá-los para fora da terra.

Mediante tais injustiças, os contratos agrários atuais trazem uma maior inclusão social, apresentando-se como uma forma de garantia ao acesso justo, digno e sustentável à terra e aos frutos dela por meio de contratos.

É indiscutível, portanto, que os contratos agrários funcionam como uma ferramenta de justiça social, vez que através de linguagem clara, formal e cláusulas equilibradas, fornecem apoio jurídico e técnico ao agricultor familiar. Assim sendo, o agricultor representa figura fundamental para o cumprimento da função social da terra, sendo justamente protegido pelo instrumento contratual.

3.2 DISTRIBUIÇÃO DE TERRAS

No tocante a distribuição de terras, especialmente no nosso país, a problemática aborda os âmbitos histórico e estrutural, trazendo consigo profundas implicações sociais, econômicas e jurídicas. Desde o período colonial, a estrutura fundiária brasileira sempre concedeu mais relevância aos grandes latifúndios, com a implantação das capitâneas hereditárias, e mais tarde das sesmarias, desconsiderando, porém, a possibilidade de acesso à terra por pequenos produtores.

Nesse viés, a reforma agrária desponta como política pública direcionada exatamente para a redistribuição de terras que encontram-se improdutivas ou irregulares, objetivando a promoção da justiça social e o desenvolvimento rural sustentável. Nos ensinamentos de Espindola Filho (2022, p.43):

Um dos objetivos principais da Reforma Agrária é diminuir a predominância dos latifúndios no Brasil. A Reforma Agrária visa alcançar as diversas famílias que precisam de um pedaço de terra para cultivar seu alimento. Reforma agrária é, basicamente, a redistribuição mais justa da terra.

Por fim, a redistribuição de terras tem como objetivo norteador promover uma maior pluralidade de sujeitos agrários, variando as espécies de contratos e de modelos produtivos, bem como os arranjos econômicos no âmbito rural.

Tal diversidade garante a segurança jurídica contando principalmente com os posicionamentos do Estado como mediador ou regulador da terra redistribuída, uma vez que este utiliza-se de seu poder para interferir diretamente nos contratos agrários, impondo regras específicas para proteção do meio ambiente, respeitando o uso sustentável a função social da propriedade.

3.3 IMPACTO NA PRODUÇÃO AGRÍCOLA

Os contratos agrários, notadamente os de arrendamento e parceria rural, são instrumentos cruciais na estruturação da atividade agrícola. Eles constituem os direitos e deveres das partes envolvidas — arrendador e arrendatário, ou parceiro-outorgante e parceiro-outorgado — regulando atributos como uso da terra, divisão de riscos e resultados da produção.

A produção agrícola, por sua vez, naturalmente está sujeita a diferentes fatores imprevisíveis, como variações climáticas (secas, geadas, enchentes), pragas, doenças, flutuações de mercado, além de mudanças nas políticas públicas de crédito, subsídios e regulação ambiental. Quando esses elementos negativos perturbam expressivamente a produção, surgem implicações diretas na execução das obrigações contratuais.

A título de exemplo, em contratos de arrendamento, onde o arrendatário paga um valor fixo pelo uso da terra, uma safra prejudicada pode afetar sua capacidade de pagamento. De outro modo, nos contratos de parceria, em que os lucros da produção são divididos, o declínio na colheita impacta absolutamente o rendimento de ambos os parceiros.

Diante desses cenários, o ordenamento jurídico brasileiro preleciona a respeito de instrumentos de proteção. A cláusula de força maior e a teoria da imprevisão (artigo 317 e artigo 478 do Código Civil) podem ser convocadas para fundamentar a revisão ou até a rescisão contratual, quando eventos extraordinários e imprevisíveis tomarem demasiadamente custoso o cumprimento do contrato para uma das partes.

Além do mais, a boa-fé objetiva e o princípio do equilíbrio contratual devem orientar a interpretação e a aplicação desses contratos, impulsionando soluções negociadas e evitando litígios judiciais. Em zonas rurais vulneráveis, a assessoria jurídica preventiva e a inclusão de cláusulas de revisão ou de mediação extrajudicial são estratégias aconselháveis para abrandar os impactos negativos de eventos inesperados sobre a produção.

Por fim, os impactos na produção agrícola abalam não apenas a esfera econômica dos contratos agrários, mas também sua estabilidade jurídica, exigindo cautela incessante de produtores, proprietários e profissionais do direito agrário.

4 DESAFIOS NA FORMALIZAÇÃO E FISCALIZAÇÃO

De início é cabível destacar os desafios enfrentados nas esferas estrutural e social concernentes a fiscalização e formalização dos contratos agrários, haja vista que mesmo com tamanha relevância desses mecanismos, ainda existe uma grande quantidade de acordos firmados apenas de forma verbal e precária. Esta realidade traz inúmeras complicações à proteção dos direitos das partes e ao acesso a políticas públicas.

Como um dos principais entraves a esta problemática, pode-se citar a ausência de regularização fundiária, uma vez que muitas terras não possuem registro legal claro, o que obsta a identificação legítima do proprietário ou possuidor, comprometendo a validade formal dos contratos, visto que para que seja plenamente eficaz é crucial o devido reconhecimento jurídico da posse ou domínio do bem.

Desta feita, a ausência de regularização inviabiliza o acesso as linhas de créditos rurais, incentivos fiscais e programas governamentais, tendo em vista a exigência da comprovação do vínculo com a terra, seja mediante posse, propriedade ou contrato agrário. Assim, a

insegurança jurídica resultantes dessas relações incentiva a informalidade das condutas negociais, fragilizando os vínculos contratuais e aumentando os conflitos rurais.

Os conflitos pela posse e uso da terra, como contendas entre grandes proprietários e pequenos agricultores, ocupações de áreas públicas ou devolutas, e tensões envolvendo comunidades tradicionais e empresas do agronegócio, também afetam diretamente os contratos agrários. A formalização de contratos em áreas problemáticas tende a ser evitada por temor de invalidação, violência ou instabilidade.

Na maioria dos casos, contratos são usados de forma ardilosa para tentar validar ocupações ou evitar sanções legais, sem a finalidade real de cumprir os deveres pactuados. A carência de mediação apropriada e a morosidade do judiciário agravam esses conflitos, prejudicando a pacificação social no meio rural.

Note-se, portanto, que diante de tais turbulências sociais, o pequeno empreendedor rural é a figura mais violada na situação, haja vista a sua nítida e inquestionável vulnerabilidade. É incontroverso que a realidade dos pequenos agricultores mostra em sua grande maioria um cenário de baixa escolaridade, acesso limitado ao conhecimento legal e pouca capacidade de negociação, ficando em posição de desvantagem frente a arrendadores ou parceiros com maior poder econômico.

Nessa linha de raciocínio, a vulnerabilidade acentua o risco de contratos abusivos, com cláusulas desfavoráveis ou omissas quanto a direitos básicos. Além do mais, sem suporte técnico ou jurídico, a maioria dos trabalhadores rurais deixam de formalizar seus contratos, expondo-se a danos patrimoniais e à supressão de benesses legais.

Em tese, é de suma importância a atuação de órgãos como o Incra, defensorias públicas e associações rurais com o fim de atenuar essa fragilidade e oferecer o apoio técnico necessários aos agricultores, motivando a formalização de contratos equilibrados, legais e transparentes. Contudo, na prática, essa não é uma realidade predominante, pois há uma enorme deficiência no que concerne a burocracia, a lentidão nos processos de regularização fundiária, a falta de recursos adequados e a necessidade de maior integração com outros órgãos e comunidades.

5 RESULTADOS E DISCUSSÕES

Preliminarmente, tem-se que os contratos agrários são regulados pelo Decreto nº 59.566/66, sendo este responsável por ditar todos os aspectos jurídicos atinentes aqueles, bem como suas funcionalidades, servindo como instrumento para dar segurança jurídica as partes envolvidas, evitando assim que uma delas seja lesada e tenha maiores prejuízos.

Nesse sentido, foram conceituados os contratos agrários, podendo ser tipificados principalmente em arrendamento, parceria e comodato. No que tange ao primeiro, pode ser entendido como um aluguel da terra, mediante pagamento de valor fixo e pré-estabelecido. Já a parceria funciona através da divisão de rendimentos da produção. Enquanto o comodato funciona como sendo um empréstimo a título gratuito, devendo tão somente ao

comodatário, entregar o imóvel rural em perfeitas condições.

Compreendeu-se ainda que ao estabelecer-se um contrato agrário, ambas as partes envolvidas são dotadas de direitos e deveres aos quais devem cumprir. Ademais, cabe a um contrato agrário válido, claro e equilibrado conter cláusulas imprescindíveis ao bom entendimento do negócio pactuado.

Uma vez feito o acordo da forma adequada, a rescisão contratual só poderá ocorrer por mútuo acordo, justo causa, algum descumprimento contratual, ou por interesse unilateral, neste último cabendo indenização. Destaca-se ainda que em caso de renovação a preferência sempre se dará ao arrendatário.

Outrossim, voltando-se para um contexto histórico, é cabível salientar que os contratos agrários no Brasil foram aproveitados como mecanismos de privilégios para grandes proprietários, muitas vezes realizados de forma verbal, com cláusulas exploratórias e linguagem jurídica complexa que dificultava o acesso e a permanência de pequenos agricultores na terra. Num cenário hodierno, todavia, esses contratos representam um instrumento de justiça social, promovendo inclusão ao garantir acesso justo, digno e sustentável à terra, uma vez que utiliza-se de linguagem clara e cláusulas equilibradas, tornando-se acessível ao agricultor, figura central na função social da terra.

No contexto da distribuição de terras, a história do país beneficiou os latifúndios, mas a reforma agrária busca redistribuir terras improdutivas ou irregulares, possibilitando maior pluralidade de sujeitos rurais e segurança jurídica, devendo o Estado atuar como mediador e regulador para garantir o uso sustentável e a função social da propriedade.

No que concerne ao impacto na produção agrícola, os contratos de arrendamento e parceria rural regulam direitos e deveres das partes, podendo sofrer influência de fatores imprevisíveis como clima, pragas e variações de mercado, que podem contribuir ou prejudicar o cumprimento das obrigações contratuais. Eventos extremos podem justificar revisões ou rescisões contratuais com base na teoria da imprevisão e na cláusula de força maior, sempre observando-se a boa-fé e o princípio do equilíbrio contratual.

Dessa forma, a estabilidade jurídica desses contratos submete-se a necessidade de uma gestão cuidadosa, assessoria jurídica preventiva e cláusulas específicas que atenuem os efeitos de eventos extraordinários, garantindo a continuidade da produção agrícola e a proteção dos envolvidos.

Além do exposto, os desafios na formalização e fiscalização dos contratos agrários no Brasil envolvem principalmente a ausência de regularização fundiária, que impede a identificação legal dos proprietários e dificulta o acesso a créditos, incentivos e programas governamentais. Ainda, a vulnerabilidade dos pequenos agricultores, devido à baixa escolaridade, acesso limitado ao conhecimento jurídico e pouca capacidade de negociação, os torna mais suscetíveis a contratos abusivos somado à deficiência de apoio técnico e jurídico, aumentando a insegurança jurídica e a informalidade nas negociações.

Por fim, apesar da relevância de órgãos como o Incra e defensorias públicas para promover a regularização e o apoio técnico, a burocracia, a lentidão nos processos e a falta de recursos dificultam a efetiva implementação dessas ações, perpetuando a vulnerabilidade social e jurídica no meio rural.

3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em conclusão, os contratos agrários representam uma ferramenta indispensável para promover a justiça social e o equilíbrio nas relações fundiárias no Brasil. Ao regulamentar o acesso à terra e estabelecer parâmetros claros para as interações entre proprietários e agricultores, eles contribuem para a inclusão de pequenos produtores e fortalecem a sustentabilidade no campo. No entanto, desafios como a ausência de regularização fundiária e a vulnerabilidade dos agricultores familiares precisam ser superados para que esses instrumentos cumpram integralmente seu papel. O fortalecimento de políticas públicas, a simplificação de processos burocráticos e o acesso ampliado a assistência técnica e jurídica são passos fundamentais para concretizar a função social da terra e garantir a segurança jurídica das partes envolvidas.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966.** Regulamenta a Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra). Diário Oficial da União, Brasília, DF, 14 nov. 1966. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm. Acesso em: 14 maio 2025.

ESPINDOLA FILHO, Wivianey da Silva. **Análise da reforma agrária enquanto política pública de combate aos conflitos no campo e redução da má distribuição de terras.** 2022. Trabalho de Conclusão de Curso - Faculdade Facmais, Inhumas, 2022. Disponível em: <http://65.108.49.104:80/xmlui/handle/123456789/636>. Acesso em: 12 jun. 2025.

FERREIRA, Rildo Mourão et al. A Importância dos Contratos Agrários para o Agronegócio—: Disciplina Legal e Principais Características do Contrato de Arrendamento Rural. **Revista Pleiade**, v. 16, n. 37, p. 85-96, 2022.

GARCIA, Sílvio Marques; GARCIA, Daiene Kelly. A proteção ao trabalhador em contratos de arrendamento e parceria rural utilizados para ocultar vínculo de emprego. **Revista Eletrônica da Faculdade de Direito de Franca**, v. 12, n. 2, p. 269-292, 2017.

MASSENO, Manuel David. Estará no passado a resposta do direito à mudança do clima na Amazônia? considerações portuguesas sobre o regime brasileiro de arrendamento rural e sua reforma. **Revista do CEJUR/TJSC: Prestação Jurisdicional**, v. 13, p. e0456-e0456, 2025.

VILELA, Melina Lemos. Contratos agrários. **Revista de Direito Imobiliário**, v. 73, p. 307, 2012.

ZENERATTI, Fábio Luiz. O acesso à terra no Brasil: reforma agrária e regularização fundiária. **Revista Katálisis**, v. 24, p. 564-575, 2021.