

**FACULDADE BAIANA DE DIREITO
NÚCLEO DE PÓS-GRADUAÇÃO
ESPECIALIZAÇÃO LATO SENSO EM DIREITO IMOBILIÁRIO**

MAÍRA NATACHA DE ARAÚJO SANTANA

DIREITO IMOBILIÁRIO RURAL

SALVADOR

2018

MAÍRA NATACHA DE ARAÚJO SANTANA

DIREITO IMOBILIÁRIO RURAL

Monografia apresentada ao Curso de Especialização em Direito Imobiliário da Faculdade Baiana de Direito, como requisito exigido para a certificação de conclusão de Curso de Pós-graduação em Direito.

**Salvador
2018**

FOLHA DE APROVAÇÃO

SANTANA, M.N.A. **Direito Imobiliário RURAL** [Monografia]. Salvador: Curso de Especialização em Direito e Gestão Imobiliária – da Faculdade Baiana de Direito, 2018.

Aprovado em:

Salvador ___/___/_____

Dedico este trabalho ao Pai Celestial pela proteção e inspiração.

Aos meus pais Sérgio Moisés Ramos de Santana e Jacilda de Araújo que primeiro me ensinaram o valor da educação, e o culto aos valores morais e éticos.

Aos meus filhos, Caíque Araújo Fiuza e Lara Araújo Fiuza, fontes inspiradoras da minha vida e do meu sucesso, ao meu esposo Kaio Freitas Fiuza, pela paciência, tolerância e compreensão pelos momentos ausentes em família para dedicação a minha profissão e a minha irmã Laísa Talimara de Araújo Santana, pela colaboração com os sobrinhos.

Em especial atenção aos professores do Curso da FBD, pela dedicação e zelo.

Aos funcionários da FDB pela atenção e cuidado nas diversas solicitações.

AGRADECIMENTOS

À Deus pai criador pela graça de viver e ser minha fortaleza nos momentos difíceis.

Ao meu querido esposo, Kaio Freitas Fiuza, pelas demonstrações de carinho, afeto, compreensão, além do apoio, estímulo fundamentais para a conclusão deste trabalho, aos meus pais que se fazem presentes nesta minha jornada.

“A menos que modifiquemos nossa maneira de pensar, não seremos capazes de resolver os problemas causados pela forma como nos acostumamos a ver o mundo”

(Albert Einstein)”

RESUMO

O presente trabalho versa sobre “Direito Imobiliário Rural”. Através de uma pesquisa básica qualitativa com análise bibliográfica exploratória, utilizando referenciais em diversos autores como Sílvia C. B. Opitz e Oswaldo Opitz, Cristiano Cassetari, Benedito Ferreira Marques, Maria Helena Diniz, Hely Lopes Meirelles, dentre outros consagrados doutrinadores, expõe-se o Direito Imobiliário Rural como um importante instrumento para tornar efetivas, o conjunto de regras de ordem pública imperativas, irrenunciáveis e eminentemente protetivas para a realização da Reforma Agrária e da Política Agrícola, tão importantes para o País.

Palavras – Chaves: Direito Agrário; Reforma Agrária; Política Agrícola; Contratos Agrícolas.

ABSTRACT

This paper deals with "Rural Real Estate Law". Through a qualitative basic research with exploratory bibliographical analysis, using references in several authors as Sílvia CB Opitz and Oswaldo Opitz, Cristiano Cassetari, Benedito Ferreira Marques, Maria Helena Diniz, Hely Lopes Meirelles, among others consecrated doctrines, the Real Estate Law As an important instrument to make effective, the set of rules of public order imperative, indispensable and eminently protective for the realization of Agrarian Reform and Agricultural Policy, so important for the Country.

Key Words: Agrarian Law; Land reform; Agricultural Policy; Agricultural Contracts.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	11
2 A POSSE E A PROPRIEDADE RURAL	12
2.1 Questões de terras no Brasil: Território em Formação	13
2.1.1 Terras Devolutas	15
2.1.2 Terras Devolutas e sua dominialidade	17
2.1.3 Terras Públicas no Ordenamento Brasileiro	19
2.1.3.1 Classificação da Terras Públicas (Bens Públicos)	20
2.1.3.1.1 Terreno de Marinha e seus Acrescidos	20
2.1.3.1.2 Terras na Faixa de Fronteira	22
2.1.3.1.3 Terras Tradicionalmente Ocupadas pelos Índios	23
2.1.3.1.3.1 Usucapião Indígena	25
2.2 Imóvel Rural	26
2.2.1 Critério de Classificação pela Dimensão do Imóvel Rural	27
2.2.2 Posse Rural	30
2.2.3 Aquisição de Imóveis Rurais por Pessoas Estrangeiras	30
2.2.4 Identificação e Cadastro do Imóvel Rural	32
3 DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO	34
3.1 Reforma Agrária	35
3.1.2 Características	35
3.1.3 Desapropriação por interesse social para fins de Reforma Agrária	35
3.1.4 Função Social da Propriedade	37
3.1.5 Processo de Desapropriação de Imóvel Rural	38
3.1.6 Beneficiários	41
3.2 Política Agrícola	41
3.2.1 Crédito Rural	42
3.2.2 Seguro Rural	45
3.2.3 Imposto Territorial Rural	46

4 Contratos Agrários	50
4.1 Arrendamento	51
4.1.1 Prazo de Duração do Contrato Agrário	54
4.1.2. Direito de Preferência ou Preempção na Alienação do Imóvel	55
4.1.3 Benfeitorias e Direito de Retenção	58
4.1.4 Fixação do Preço ou Remuneração	59
4.1.5 Ação de Despejo Cumulada com a Cobrança dos locativos	61
4.2 Parceria	61
4.2.1 Consequências Jurídicas do Contrato Agrário	66
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	70
REFERÊNCIAS	72

1. INTRODUÇÃO

O escopo desse trabalho foi o de abordar esse vetusto ramo do direito, o Direito Imobiliário Rural e os seus institutos, sem deixar de lado suas relações de transversalidade com o direito agrário e com o direito ambiental, dentro dos mandamentos constitucionais de proteção ambiental e de desenvolvimento sustentável. O Direito Imobiliário Rural orbita em torno de direitos e obrigações concernentes aos bens imóveis rurais, sua posse e disposição, objetivando o cumprimento da função econômico-social da propriedade.

Compreendendo, principalmente as “Atividades Imobiliárias Agrárias”, e as suas peculiaridades, e os seus institutos jurídicos como arrendamento e parceria rural, desapropriação para fins de Reforma Agrária; Usucapião Constitucional Rural; Política Agrícola; Reforma Agrária; Prédio Rústico; Legitimação da Posse, dentre outros institutos.

A complexidade de seus institutos e os problemas recorrentes na zona rural, ensejaram a que os legisladores elaborassem a Emenda Constitucional nº 45/2004, alterando a redação do art. 126 da Constituição da República Federativa do Brasil, determinando a criação de varas especializadas, pelos Tribunais de Justiça, com competência exclusiva para questões agrárias, a fim de dirimir conflitos fundiários.

Constata-se que o Direito Imobiliário Rural, em sua interação com o Direito Agrário, a partir da compreensão das relações históricas de construção do espaço habitável do homem do campo, em seu território em movimento, visto ao mesmo tempo em sua unidade e diversidade, desde o povoamento, até a sua ocupação econômica e socioambiental poderá ser um mecanismo de grandes mudanças sociais.

2. A POSSE E A PROPRIEDADE RURAL

O Tratado de Tordesilhas, nome recebido em razão de ter sido assinado na povoação castelhana de Tordesilhas, foi celebrado em 07 de junho de 1494 pela Castela (parte atual da Espanha) e por Portugal. Esse tratado estabelecia limites para territórios descobertos, o “Novo Mundo”, pela Espanha e por Portugal, as duas potências marítimas da época. O “Novo Mundo” ficou geograficamente dividido em duas metades, a partir de um meridiano de 370 léguas a oeste do arquipélago de Cabo Verde, ficando as terras a leste daquele para Portugal, e as terras descobertas ao oeste da linha imaginária para a Espanha.

Com a expansão ultramarina, as terras da futura nação brasileira foram encontradas em 22 de abril de 1500, havendo a necessidade de ocupação e colonização da área descoberta para que não houvesse risco de invasões de outros países, bem como para explorar as suas riquezas. Para promover a colonização das terras, foi adotado o regime de sesmarias que concedia o domínio útil de terras para certas pessoas, mediante o pagamento de tributos à Coroa Portuguesa.

Sesmarias é um instituto jurídico português, criado em 1375, que normatiza a distribuição de terras à produção. Os capitães-donatários, titulares das capitanias hereditárias, iniciam a distribuição de terras aos seus sesmeiros. Interessante que em Portugal era o nome dado ao funcionário real responsável pela distribuição de sesmarias, já em *Terras Brasilis* passou o sesmeiro a ser o titular da sesmaria, que iriam garantir a instalação da *plantation* açucareira na colônia.

A sesmaria pode ser considerada uma variante do antigo instrumento greco-romano da enfiteuse, que consistia em um contrato de alienação territorial que divide a propriedade de um imóvel em dois tipos de domínio: o domínio emitente, ou direto, e o domínio útil, ou indireto. Por essa modalidade de contrato, o proprietário de pleno direito de um bem não o transfere integralmente a terceiros. Apenas cede o seu domínio útil, ou seja, o direito de utilizar o imóvel e de nele realizar benfeitorias, guardando, entretanto, para si o domínio direto, a propriedade em última instância.

Em contrapartida ao domínio indireto que lhe é repassado, o outorgado aceita uma série de condições que lhe são impostas e obriga-se a pagar uma pensão anual ao proprietário do domínio direto, razão pela qual transforma-se em

foreiro deste último. Não adimplindo as obrigações constantes no contrato, o domínio útil retorna ao detentor do domínio direto. Quem não pagava os tributos do dízimo à Ordem do Cristo no regime de sesmarias caía em comisso, havendo o distrato do contrato, e o conseqüente retorno das terras ao real proprietário, ou seja, à Coroa.

2.1. Questão de Terras no Brasil: Território em Formação.

Nas abalizadas palavras do saudoso Mestre Hely Lopes Meirelles (2013, p.614):

“No Brasil todas as terras foram, originariamente, públicas, por pertencentes à Nação Portuguesa, por direito de conquista. Depois, passaram ao Império e à Republica, sempre como domínio do Estado. A transferência das terras públicas aos particulares deu-se paulatinamente por meio de concessões de sesmarias e de data, compra e venda, doação, permuta e legitimação de posses. Daí a regra de que toda terra sem título de propriedade particular é do domínio público”. Data era a doação que as Municipalidades faziam de terrenos das cidades e Vilas para a edificação particular.

Registra-se a história que Martim Afonso de Souza, Primeiro Governador Geral, ao vir às novas terras encontradas em 1530, recebeu três Cartas Régias, a primeira para tomar posse das terras em nome D’El Rei; a segunda que dava direito a exercer as funções de capitão-mor e governador das terras descobertas, e a terceira o nomeava Sesmeiro do Rei, que o autorizava a entregar terras legitimamente em sesmaria a quem desejasse. Na carta de 20 de novembro de 1530, D. João III, rei de Portugal, confere a jurisdição sobre os tripulantes da armada e sobre todos os habitantes da Colônia a Martim Afonso de Sousa:

« Dom João & A quantos esta minha carta virem faço saber para que as terras que Martim Afonso de Sousa do meu conselho descobrir na terra do Brasil onde o envio por meu capitão-mor se possam aproveitar, eu por esta minha carta lhe dou poder para que ele dito Martim Afonso possa dar às pessoas que consigo levar, às que na dita terra quiserem viver e povoar, aquela parte das terras que assim achar e descobrir que lhe bem parecer e segundo o merecerem as ditas pessoas por seus serviços e qualidades para as aproveitarem; e as terras que assim der será somente nas vidas daqueles a que as der e mais não e as terras que lhe parecer bem poderá para si tomar

porém tanto até me fazer saber e aproveitar e granjear no melhor modo que ele puder e vir que é necessário para bem das ditas terras; e das que assim der às ditas pes de podersoa lhes passará suas cartas declarando nelas como ilhas dá em suas vidas somente e que de dentro em seis anos do dia da dita data cada um aproveitar a sua e se no dito tempo assim o não fizer as poderá tornar a dar com as mesmas condições a outras pessoas que as aproveitem e nas ditas cartas que lhes assim der irá trasladada esta minha carta de poder para se saber a todo tempo como o fez por meu mandado e lhe ser inteiramente guardada a quem a tiver; e o dito Martim Afonso me fará saber as terras que achou para poderem ser aproveitadas e a quem as deu e quanta quantidade a cada um e as tomou para si e a disposição delas para o eu ver e mandar nisso o que me bem parecer e porque assim me apraz lhe mandei dar esta minha carta por mim assinada e selada com o selo pendente, dada em a Vila de Castro Verde a XX (20) dia do mês de novembro. Fernão da Costa a fez, ano do nascimento de nosso senhor Jesus Cristo mil bcxxx (1530) anos. »

Os donatários das capitâneas hereditárias também receberam o poder de serem senhores em suas terras, com jurisdição civil e criminal e podiam conceder terras em sesmaria, sendo nomeados sesmeiros do Rei.

Com o advento do Governo Geral, de Tomé de Souza, passou ao Governador este importante ato de poder. As sesmarias seriam concedidas pelo Governador Geral para quem residisse nas povoações e em tamanho não tão grande que não pudesse o beneficiário mesmo aproveitar. Os Sesmeiros entregavam terras para si mesmo e seus próximos, familiares ou amigos, até o ponto em que a palavra sesmeiro passou a designar também o titular de uma sesmaria e não mais a autoridade pública responsável por sua concessão.

As concessões continuaram desobedecendo ao critério e nos séculos XVII e XVIII acabaram por constituir-se em fonte de criação de latifúndios, servindo de consolidação do poder do latifúndio, porque as concessões passaram a ser uma distribuição da elite para si mesma, como exercício do poder e sua manutenção.

Em 17 de julho de 1822, Resolução do Príncipe Regente pôs fim ao regime de sesmaria, ficando, a partir daquela data, proibida a sua concessão no Brasil, mas reconhecidas como legítimas as que tivessem sido dadas de acordo com as leis e que tivessem sido medidas, lavradas, demarcadas e confirmadas. O título de concessão de sesmaria passa então a ser o primeiro documento comprobatório

de propriedade privada da terra no Brasil, com todas as suas implicações jurídicas. Única fonte considerada legítima de aquisição da propriedade.

A Constituição Imperial de 1824, ao garantir o direito de propriedade privada, deixava claro que a sesmaria era instituto derogado: “ art. 179 – a inviolabilidade dos direitos civis e políticos dos cidadãos brasileiros, que tem por base a liberdade, a segurança individual e a propriedade, é garantida pela Constituição do Império, pela maneira seguinte: XXII – é garantido o direito de propriedade em toda sua plenitude. Se o bem jurídico legalmente verificado exigir o uso e emprego da Propriedade do Cidadão, será ele previamente indenizado do valor dela. A lei marcará os casos em que terá lugar esta única exceção, e se dará as regras para se determinar a indenização.

2.1.1. Terras Devolutas

Com o fim das sesmarias em 1822, deixou de haver lei que regulamentasse a aquisição originária de terras, de tal forma que o sistema jurídico então vigente não previa a transferência de terras públicas desocupadas por particulares, situação que perdurou até 1850, quando foi editada a Lei 601, a qual ficou conhecida por “Lei Imperial de Terras”.

Muitos chamam esse período inapropriadamente de “regime de posses”, no entendimento de que somente havia posse nas terras ainda não apropriadas individualmente pela confirmação das sesmarias. No entanto, o que se verificava na verdade, era uma “ocupação”, considerada clandestina e ilegítima. As pessoas simplesmente ocupavam terras vazias e as transformavam em produtivas, em seguida tentavam junto ao Governo um título de propriedade, que não o concedia, alegando não haver legislação que regulamentasse a concessão.

As sesmarias concedidas antes de 1822 e integralmente confirmadas, reconhecidas como propriedade privada, estavam garantidas pela Constituição de 1824, por conseguinte, protegidas contra a posse alheia, usurpação e qualquer ato do Governo. Era o título originário mais importante, por isso as transmissões que o tivessem por fundamento, eram também consideradas legítima propriedade. Já se constituíam e se consolidavam os grandes latifúndios.

As sesmarias que, embora concedidas antes de 1822, não tenham sido confirmadas por falta de ocupação, demarcação ou produção, com o advento da Lei de Terras de 1850 foi possível a confirmação pelo Poder Público dessas sesmarias, desde que estivessem efetivamente ocupadas com áreas cultiváveis e morada habitual do sesmeiro ou concessionário, a partir desse ato a terra passava a ser propriedade privada.

As glebas ocupadas por simples posse, inobstante as proibições legais, foram reconhecidas pela *Lei Imperial de Terras*, em pequenas dimensões e que tivessem sido tornadas produtivas pelo ocupante, que nelas mantivesse morada habitual. A produção exigida pela Lei era a voltada para o mercado, não a de simples subsistência. Deu-se a esse reconhecimento o nome de “*legitimação de posse*”, tendo a Lei determinado que para essa concessão fosse estabelecido um prazo pelo Governo para que fosse requerida a medição, sob pena de, transcorrido o prazo, perder-se o direito. Registrada a posse legitimada, esta tornava-se propriedade privada, com todas as suas garantias.

Terras ocupadas para algum uso da Coroa ou Governo local, reconhecido como de domínio público e que estivessem sendo utilizadas para uma destinação pública, eram patrimônio do Estado. As terras não enquadradas nas categorias acima eram consideradas “sem ocupação”, mesmo que tivessem pessoas ali exercendo morada habitual e dela tirassem o seu sustento de vida. Essas terras foram consideradas “Devolutas” pela Lei de Terras e disponibilizadas para serem transferidas ao patrimônio privado. Essas terras compreendiam as ocupadas por povos indígenas, por escravos fugidos, vivendo ou não em quilombos, libertos, caboclos, ribeirinhos, posseiros, dentre outros.

Terras devolutas passaram a ser não as desocupadas, mas as legalmente não adquiridas. A mera ocupação de fato não gerava domínio jurídico, pois este exigia o título do Estado, ou o reconhecimento por este, de um título anterior, ou ainda o uso público. Ao contrário das sesmarias, que eram concessões gratuitas, as aquisições de terras devolutas não poderiam ser realizadas por outro título que não seja o de compra.

Constata-se que eram medidas que visavam inviabilizar que os menos favorecidos passassem a proprietários de terras, mesmo que de dimensões pequenas e para o seu sustento, as intituladas “posses de subsistência”. Eram providências que se destinavam a evitar que os trabalhadores livres, os escravos libertos, e já o clima reinante de fim de escravatura, já considerada insuportável, essa leva considerável de mão de obra iria preferir exercer o seu laboro, em um pedaço de terra seu, como camponês, do que como empregado explorado e mal remunerado em uma propriedade agrícola latifundiária.

Proclamada a República, a Constituição de 1891 organizou o Estado Federal, transformando as Províncias em Estados com certa autonomia e competências, entre elas a de regulamentar a concessão de terras devolutas, que passaram ao domínio estadual. Tal medida, somente fez ampliar as injustiças na distribuição de terras, com a concentração destas nas mãos das oligarquias latifundiárias, que concentravam o poder de mando, no Governo Estadual, que inclusive podia legislar sobre a matéria, de forma a manter-se o estado atual das coisas que lhe era favorável.

2.1.2. Terras Devolutas e sua Dominialidade

O domínio das terras devolutas pode ser da União, Estados e dos municípios, estes especialmente após o advento da Emenda Constitucional nº 46/2005. Incluem-se entre os bens do Estado as terras devolutas não pertencentes à União e os rios que tenham nascentes e foz em terras estaduais, e, aos municípios aquelas que estejam localizadas no âmbito de sua légua patrimonial, não pertencentes ao Estado ou à União.

As terras devolutas se diferenciam das terras pertencentes ao patrimônio público mesmo que as duas sejam consideradas bens públicos, pois as terras devolutas são aquelas que não se acham aplicadas a algum uso público federal, estadual ou municipal, que não hajam legitimamente sido incorporadas ao domínio privado (art. 5º do Decreto-Lei nº 9.760/46), já as terras públicas pertencentes ao patrimônio fundiário público são aquelas que estão inscritas e destinadas para algum fim, seja para preservação ambiental ou para reforma agrária.

O Decreto-Lei nº 2.375, de 24 de novembro de 1987, que revogou o Decreto-Lei nº 1.164/71, proclama no seu art. 5º que “a União transferirá, a título gratuito, ao respectivo Estado ou Território, terras públicas não devolutas que, nas faixas mencionadas no caput do art. 1º, lhe pertençam, condicionada, a doação, a que seu benefício vincule o uso daquelas áreas aos objetivos do Estatuto da Terra e legislação conexa”.

A Constituição Federal dispõe que a destinação das terras devolutas deve ser compatibilizada com a política agrícola e com o plano nacional de reforma agrária (art.188), assim como para a proteção dos ecossistemas naturais (art. 225, parágrafo 5º). O art. 13 da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, determina que as terras de domínio dos Estados devem ser destinadas, preferencialmente, à execução de planos de reforma agrária. As exceções a esta regra geral são reduzidas: criação de unidades de conservação, de projetos de pesquisa e fomento, áreas de segurança, treinamento militar, educação e defesa nacional. O órgão fundiário estadual ou federal terá plena legitimidade de trabalhar priorizando a preservação ambiental ou a assentamentos de trabalhadores rurais sem terra.

Em relação à posse, em terra pública, há entendimento jurisprudencial e doutrinário asseverando que não há que se falar em posse sobre bens públicos, havendo apenas mera temporização do Poder Público na ocupação do bem imóvel. A Lei nº 4.545/64 cuidou de aclarar a situação, ao instituir em seu art. 24 o caráter precário da posse dos particulares sobre terras públicas, inclusive subordinando sua ocupação à prévia autorização governamental. Consoante disposição do art.1.208 do CC: “Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade”.

Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 dispõe que a alienação ou concessão de terras públicas com área superior a 2.500 hectares depende de aprovação do Congresso Nacional. O processo discriminatório das terras devolutas da União, que pode ser administrativo ou judicial, é regulado pela Lei nº 6,383/76.

O Decreto-Lei nº 1.164/71 declarou indispensável à segurança nacional e ao desenvolvimento nacional, na Região da Amazônia Legal, as terras devolutas

situadas na faixa de cem (100) quilômetros de largura, em cada lado do eixo das rodovias, já construídas, em construção ou projetadas. Em seu art. 5º foram ressalvadas as situações jurídicas constituídas. Revogado pelo Decreto-Lei nº 2.375/87 fazendo retornar ao domínio dos Estados a faixa de terras devolutas em questão, exceto as situadas nos municípios de Altamira, Itaituba e Marabá, afetadas ao Exército, ao tempo em que ressaltou e considerou não devolutas, entre outras, as que estivessem a configurar objeto de situações jurídicas já constituídas ou em processo de formação.

2.1.3. Terras Públicas no Ordenamento Brasileiro

Em seu art. 20, a Constituição Federal assevera que são terras públicas as terras devolutas indispensáveis à defesa das fronteiras, das fortificações e construções militares, das vias federais de comunicação e à preservação ambiental, definidas em lei; os lagos, rios e quaisquer correntes de água em terrenos de seu domínio, ou que banhem mais de um Estado, sirvam de limites com outros países, ou se estendam a território estrangeiro ou dele provenham, bem como os terrenos marginais e as praias fluviais; as ilhas fluviais e lacustres nas zonas limítrofes com outros países; as praias marítimas; as ilhas oceânicas e as costeiras, excluídas, destas, as que contenham a sede de Municípios, exceto aquelas áreas afetadas ao serviço público e a unidade ambiental federal, e as referidas no art. 26, II; os terrenos de marinha e seus acrescidos; os terrenos marginais; as áreas de várzea; os álveos abandonados pelas águas públicas; as estradas de rodagem; as vias e os logradouros de uso do povo; as áreas sobre as quais estejam construídos prédios públicos; e as terras tradicionalmente ocupadas pelos índios.

Um dos instrumentos legais que a administração pública possui para proteger o bem público é a criação dos espaços especialmente protegidos. Os espaços territoriais especialmente protegidos são áreas geográficas públicas “ou” privadas (porção do território nacional) dotadas de atributos ambientais que requeiram sua sujeição, pela lei, a um regime jurídico de interesse público que implique sua relativa imodificabilidade e sua utilização sustentada, tendo em vista a preservação e proteção da integridade de amostras de todas a diversidade de

ecossistemas, a proteção ao processo evolutivo das espécies, a preservação e proteção dos recursos naturais.⁽⁶²⁾

No parágrafo 4º do art. 225 da Constituição Federal estão dispostos alguns dos bens ambientais protegidos constitucionalmente, denominados de patrimônio nacional: Floresta Amazônica, Mata Atlântica e a Serra do Mar. Por receberem essa definição, sua utilização far-se-á, na forma da lei, dentro de condições que assegurem a preservação do meio ambiente, inclusive quanto ao uso dos recursos naturais.

Conforme mandamento constitucional, a destinação das terras devolutas será compatibilizada com a política agrícola e com o plano nacional de reforma agrária (art.188 da CF). O §5º, art. 225 da CF, orienta que “são indisponíveis as terras devolutas ou arrecadadas pelos Estados, por ações discriminatórias, necessárias à proteção dos ecossistemas naturais”.

Desse modo, se houver conflito de interesse em uma mesma área, quem tem direito de preferência na regularização fundiária são: a) primeiro as posses tradicionalmente ocupadas pelos índios e pelas comunidades de quilombolas; b) em segundo lugar as áreas necessárias à proteção dos ecossistemas naturais e ocupadas pelas populações tradicionais; c) em terceiro lugar as glebas de terras destinadas à reforma agrária (propriedade familiar); d) e por último as glebas para as atividades agroambientais (agricultura, pecuária, extrativismo ou misto) para imóveis médios e grandes.

2.1.3.1.1. Classificação das Terras Públicas (Bens Públicos)

2.1.3.1.2. Terrenos de Marinha e seus Acrescidos

O Decreto-Lei nº 9.760/46, o qual dispõe sobre os bens imóveis da União e dá outras providências, define em seu art. 2º, que são **terrenos de marinha**, em uma profundidade de 33 (trinta e três) metros horizontalmente, para a parte da terra, da posição da linha do preamar-médio de 1831, os situados no continente, na costa marítima e nas margens dos rios e lagoas, até onde se faça sentir a influência das marés; os que contornam as ilhas situadas em zona onde se faça sentir a influência das marés. E acrescenta em seu parágrafo único, que para os efeitos daquele

artigo, a influência das marés é caracterizada pela oscilação periódica de 5 (cinco) centímetros pelo menos, do nível das águas, que ocorra qualquer época do ano.

O artigo 3º, do Decreto-Lei acima mencionado, definirá que os **terrenos acrescidos de marinha**, são aqueles “que se tiverem formado natural ou artificialmente, para o lado do mar ou dos rios e lagoas, em seguimento aos terrenos de marinha”. Tendo a mesma natureza jurídica do terreno de marinha.

E em seu art. 4º, dispõe que são **terrenos marginais** os que banhados pelas correntes navegáveis, fora do alcance das marés, vão até a distância de 15 (quinze) metros, medidos horizontalmente para a parte da terra, contados desde a linha média das enchentes ordinárias. Além da linha do preamar médio, rumo ao continente, encontram-se os **terrenos alodiais**, sobre os quais se exerce domínio pleno público ou privado.

A Lei nº 7.661, de 16 de maio de 1988, que instituiu o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro, dispõe que as **praias** são bens públicos de uso comum do povo, sendo assegurado, sempre, livre e franco acesso a elas e ao mar, em qualquer direção e sentido, ressalvados os trechos considerados de interesse de segurança nacional ou incluídos em áreas protegidas por legislação específica. E que não será permitida a urbanização ou qualquer forma de utilização do solo na Zona Costeira que impeça ou dificulte o acesso assegurado no caput deste artigo.

A definição jurídica das praias nos é fornecida pelo § 3º do art.10, da Lei nº 7.661, compreendendo a área coberta e descoberta periodicamente pelas águas, acrescida da faixa subsequente de material detrítico, tal como areias, cascalhos, seixos e pedregulhos, até o limite onde se inicie a vegetação natural, ou, em sua ausência, onde comece um outro ecossistema.

Por ficção jurídica, também se consideram terrenos de marinha os chamados **terrenos marginais**, que são os que banhados pelas correntes navegáveis, fora do alcance das marés, e que vão até a distância de 15 (quinze) metros, medidos horizontalmente para a parte da terra, contados desde a linha média das enchentes ordinárias. Esses terrenos são considerados bens dominicais.

A dominialidade desses terrenos será federal quando estiverem à margem de rios navegáveis federais, se por qualquer título não pertencerem a particular; quando os rios e as ilhas estiverem situadas na faixa de fronteira do território nacional. Pertencem aos Estados os terrenos reservados as margens das correntes e lagos navegáveis, se, por algum título, não forem do domínio federal, municipal ou particular, consoante previsão no Decreto nº 24.643/34, o qual instituiu o “Código de Águas”.

São terras públicas, conceitualmente não devolutas, e que, por via de consequência, não são usucapíveis. A Súmula nº 479 do Supremo Tribunal Federal diz que as “margens dos rios navegáveis são de domínio público, insuscetíveis de expropriação e, por isso mesmo, excluídas de indenização”.

2.1.3.1.3. Terras na Faixa de Fronteira

A faixa de fronteira é regulada pela Lei nº 6.634, de 2 de maio de 1979, que alterou o Decreto-Lei 1135, de 3 de dezembro de 1970. Nessa faixa de terra pode haver domínio privado. O que a União não renunciou foi o seu domínio sobre as terras devolutas localizadas nesta área. As concessões de terras devolutas situadas na faixa de fronteira, feitas pelos Estados, autorizam, apenas, o uso, permanecendo o domínio com a União, ainda que se mantenha inerte ou tolerante, em relação aos possuidores, consoante dispõe a Súmula nº 477/69, do STF.

Com a Constituição Federal de 1988 não faz sentido distinguir a faixa de fronteira e zona de segurança. Pode-se dizer que ambas se confundem, coincidem na faixa de 150 km de largo, que orla o corpo inteiro do território nacional, excetuando as terras na faixa litorânea.

Compete ao Conselho de Defesa Nacional, segundo o art. 91, §1º, III, da CF/88, propor os critérios e condições de utilização da faixa de fronteira. Trata-se de competência estabelecida por norma constitucional, dada a importância que a Lei Maior, bem como as anteriores, a partir do Mandamento Constitucional de 1891, atribuiu a essa parcela do território nacional.

A faixa de fronteira é bem de uso especial da União pertencente a seu domínio indisponível, cuja alienação só pode ocorrer se autorizada e desde que observados os diversos requisitos constitucionais e legais.

A faixa de Fronteiras Internacionais; o art. 5º, §1º do Decreto-Lei nº 2.375/87, prevê a possibilidade da União transferir aos Estados as terras localizadas na Faixa de Fronteira, desde que vincule o uso destas áreas aos objetivos do Estatuto da Terra e legislação conexa e respeitadas as condições impostas nos parágrafos 2º e 3º deste decreto. De fato, o art. 20, §2º, da Constituição Federal recepcionou o Decreto-Lei supracitado como também a Lei nº 6.634/79.

2.1.3.1.3 Terras Tradicionalmente Ocupadas pelos Índios

De acordo com as informações colhidas na página da Fundação Nacional do Índio (Funai) hospedada na internet, disponível em <http://www.funai.gov.br/index.php/2014-02-07-13-24-32>, *Terra Indígena (TI)* é uma porção do território nacional, de propriedade da União, habitada por um ou mais povos indígenas, por ele(s) utilizada para suas atividades produtivas, imprescindível à preservação dos recursos ambientais necessários a seu bem-estar e necessária à sua reprodução física e cultural, segundo seus usos, costumes e tradições. Trata-se de um tipo específico de posse, de natureza originária e coletiva, que não se confunde com o conceito civilista de propriedade privada.

O direito dos povos indígenas às suas terras de ocupação tradicional configura-se como um direito originário e, conseqüentemente, o procedimento administrativo de demarcação de terras indígenas se reveste de natureza meramente declaratória. Portanto, a terra indígena não é criada por ato constitutivo, e sim reconhecida a partir de requisitos técnicos e legais, nos termos da Constituição Federal de 1988.

De acordo com as informações colhidas na página da Fundação Nacional do Índio (Funai) hospedada na internet, disponível em <http://www.funai.gov.br/index.php/indios-no-brasil/terras-indigenas>, nos termos da legislação vigente (CF/88, Lei 6001/73 – Estatuto do Índio, Decreto n.º 1775/96 -

procedimento administrativo de demarcação das terras indígenas), as terras indígenas podem ser classificadas nas seguintes modalidades:

- **Terras Indígenas Tradicionalmente Ocupadas:** São as terras indígenas de que trata o art. 231 da Constituição Federal de 1988, direito originário dos povos indígenas, cujo processo de demarcação é disciplinado pelo Decreto n.º 1775/96.
- **Reservas Indígenas:** São terras doadas por terceiros, adquiridas ou desapropriadas pela União, que se destinam à posse permanente dos povos indígenas. São terras que também pertencem ao patrimônio da União, mas não se confundem com as terras de ocupação tradicional. Existem terras indígenas, no entanto, que foram reservadas pelos estados-membros, principalmente durante a primeira metade do século XX, que são reconhecidas como de ocupação tradicional.
- **Terras Dominiais:** São as terras de propriedade das comunidades indígenas, havidas, por qualquer das formas de aquisição do domínio, nos termos da legislação civil.
- **Interditadas:** São áreas interditadas pela Funai para proteção dos povos e grupos indígenas isolados, com o estabelecimento de restrição de ingresso e trânsito de terceiros na área. A interdição da área pode ser realizada concomitantemente ou não com o processo de demarcação, disciplinado pelo Decreto n.º 1775/96.

Constituindo bens públicos da União com destinação específica, as terras ocupadas pelos índios são inalienáveis e indisponíveis, e os direitos sobre elas, imprescritíveis, segundo o contido no art. 231, §4º, da Constituição Federal. As terras indígenas de que tratam o art. 17, I, da Lei nº 6.001, de 19 de dezembro de 1973 (*Estatuto do Índio*), e o art. 231 da Constituição Federal, serão administrativamente demarcadas por iniciativa e sob a orientação do órgão federal de assistência ao índio, nos termos do Dec. 1.775, de 8.01.1996.

Constituição Federal:

Art. 231. São reconhecidos aos índios sua organização social, costumes, línguas, crenças e tradições, e os direitos originários sobre as terras que tradicionalmente ocupam, competindo à União demarcá-las, proteger e fazer respeitar todos os seus bens.

§ 1º São terras tradicionalmente ocupadas pelos índios as por eles habitadas em caráter permanente, as utilizadas para suas atividades produtivas, as imprescindíveis à preservação dos recursos ambientais necessários a seu bem-estar e as necessárias a sua reprodução física e cultural, segundo seus usos, costumes e tradições.

§ 2º As terras tradicionalmente ocupadas pelos índios destinam-se a sua posse permanente, cabendo-lhes o usufruto exclusivo das riquezas do solo, dos rios e dos lagos nelas existentes.

§ 3º O aproveitamento dos recursos hídricos, incluídos os potenciais energéticos, a pesquisa e a lavra das riquezas minerais em terras indígenas só podem ser efetivados com autorização do Congresso Nacional, ouvidas as comunidades afetadas, ficando-lhes assegurada participação nos resultados da lavra, na forma da lei.

§ 4º As terras de que trata este artigo são inalienáveis e indisponíveis, e os direitos sobre elas, imprescritíveis.

§ 5º É vedada a remoção dos grupos indígenas de suas terras, salvo, "ad referendum" do Congresso Nacional, em caso de catástrofe ou epidemia que ponha em risco sua população, ou no interesse da soberania do País, após deliberação do Congresso Nacional, garantido, em qualquer hipótese, o retorno imediato logo que cesse o risco.

§ 6º São nulos e extintos, não produzindo efeitos jurídicos, os atos que tenham por objeto a ocupação, o domínio e a posse das terras a que se refere este artigo, ou a exploração das riquezas naturais do solo, dos rios e dos lagos nelas existentes, ressalvado relevante interesse público da União, segundo o que dispuser lei complementar, não gerando a nulidade e a extinção direito a indenização ou a ações contra a União, salvo, na forma da lei, quanto às benfeitorias derivadas da ocupação de boa fé.

§ 7º Não se aplica às terras indígenas o disposto no art. 174, § 3º e § 4º.

Art. 232. Os índios, suas comunidades e organizações são partes legítimas para ingressar em juízo em defesa de seus direitos e interesses, intervindo o Ministério Público em todos os atos do processo.

2.1.3.1.3.1 Usucapião Indígena

Consoante o disposto no art. 33 da Constituição Federal, o índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena, com a ressalva de o disposto neste artigo não se aplica às terras do domínio da União, ocupadas por grupos tribais, às áreas reservadas de que trata esta Lei, nem às terras de propriedade coletiva de grupo tribal.

A conclusão de que somente podem ser adquiridas por usucapião indígena as terras de particulares. O que se questiona nessa modalidade de usucapião é a limitação a área máxima a 50 hectares, pois na região amazônica deve haver área mínima de parcelamento superior a essa e, em tal caso, o sistema estará incentivando o minifúndio.

Para concluir o presente estudo, cumpre analisar o alcance do que está prescrito no art.232 da Constituição Federal. Ei-lo “Art. 232. Os índios, suas comunidades e organizações são partes legítimas para ingressar em juízo em defesa de seus direitos e interesses, intervindo o Ministério Público em todos os atos do processo”.

2.2 Imóvel Rural

Para os efeitos da Lei 4,504, de 30 de novembro de 1964 – *Estatuto da Terra* -, considera-se "Imóvel Rural", o *prédio rústico*, de *área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial*, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada. Foi por efeito da incorporação do princípio da função social, no texto constitucional brasileiro, que o Estatuto da Terra absorveu o **critério de destinação**, como elemento diferenciador entre imóvel rústico e urbano.

O *Código Tributário Nacional* (Lei nº 5,172, de 25 de outubro de 1966) seguiu orientação diferente, adotando o **critério de localização** para estabelecer a distinção entre imóvel rústico e urbano, assim dispondo em seu art. 29: “O imposto de competência da União sobre a propriedade territorial rural tem como tino gerador a propriedade, o domínio útil, ou a posse de imóvel por natureza, como definido na lei civil, localização fora da zona urbana do município”.

Inobstante a polêmica relativa aos critérios distintivos entre imóvel rural e urbano – localização e destinação – insta analisar quais são os seus elementos caracterizadores, quais sejam: *prédio rústico*, *área contínua*, *qualquer localização* e *destinação* voltada para as atividades agrárias. Segundo OSWALDO OPITZ e SILVIA OPITZ (2013, p.00):

“ Não é a situação do imóvel que qualifica o prédio em rústico ou urbano, mas a finalidade natural que decorre de seu aproveitamento; portanto, prédio urbano é toda a edificação para moradia de seu proprietário, e prédio rústico todo aquele edifício que é construído e destinado para as coisas rústicas, tais como todas as propriedades rurais com suas benfeitorias, e todos os edifícios destinados para recolhimento de gados, reclusão de feras e depósitos de frutos, ou sejam construídos nas cidades e vilas, ou no campo”.

Para os mesmos autores, a explicação de *área contínua*, seria assim entendido como *área*, aquele terreno destinado a uso rústico na agricultura, e *contínua* significa a *utilitas*, isto é, deve haver continuidade na utilidade do imóvel, embora haja interrupção por acidente, por força maior, por lei da natureza ou por fato do homem. É o proveito, a produtividade, a utilidade que se exige da continuidade da área que constitui o imóvel rural.

2.2.1 Critério de Classificação pela Dimensão do Imóvel Rural

Conforme o disposto no art. 4º do Estatuto da Terra, para os efeitos desta Lei, definem-se:

I - "**Imóvel Rural**", o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada;

II - "**Propriedade Familiar**", o imóvel rural que, direta e pessoalmente explorado pelo agricultor e sua família, lhes absorva toda a força de trabalho, garantindo-lhes a subsistência e o progresso social e econômico, com área máxima fixada para cada região e tipo de exploração, e eventualmente trabalho com a ajuda de terceiros;

III - "**Módulo Rural**", a área fixada nos termos do inciso anterior;

IV - "**Minifúndio**", o imóvel rural de área e possibilidades inferiores às da propriedade familiar;

V - "**Latifúndio**", o imóvel rural que: a) exceda a dimensão máxima fixada na forma do artigo 46, § 1º, alínea b, desta Lei, tendo-se em vista as condições ecológicas, sistemas agrícolas regionais e o fim a que se destine; b) não excedendo o limite referido na alínea anterior, e tendo área igual ou superior à dimensão do módulo de propriedade rural, seja mantido inexplorado em relação às possibilidades físicas, econômicas e sociais do meio, com fins especulativos, ou seja deficiente ou inadequadamente explorado, de modo a vedar-lhe a inclusão no conceito de empresa rural;

VI - "**Empresa Rural**" é o empreendimento de pessoa física ou jurídica, pública ou privada, que explore econômica e racionalmente imóvel rural, dentro de condição de rendimento econômico.

O Decreto nº 55.891, de 31 de março de 1965, que regulamenta o Estatuto da Terra, estabeleceu em seu artigo 11, que o "**módulo rural**", definido no inciso III do art. 4º, do Estatuto da Terra, tem como finalidade primordial estabelecer

uma unidade de medida que exprima a interdependência entre a dimensão, a situação geográfica dos imóveis rurais e a forma e condições do seu aproveitamento econômico.

A doutrina agrária tem entendido que o vocábulo *módulo* tem o sentido explícito regional, daí porque o chama de “**módulo da região**”, sendo elemento integrativo do conceito de “**propriedade familiar**”. Em face da exploração desenvolvida no imóvel rural, pode ser classificado nas categorias: a) de exploração hortigranjeira; b) de lavoura permanente; c) de lavoura temporária; de exploração pecuária (de médio ou de grande porte); e e) de exploração florestal.

O módulo rural é utilizado para definir os limites da dimensão dos imóveis rurais no caso de aquisição por pessoa física estrangeira residente no País, utilizando-se como unidade de medida o módulo de exploração indefinida, lembrando que o limite livre de aquisição de terra por estrangeiro é igual a três vezes o módulo de exploração indefinida.

Zona Típica de Módulo (ZTM) são as regiões delimitadas a partir do conceito de módulo rural, com características ecológicas e econômicas homogêneas, baseadas na divisão microrregional do IBGE, as Microrregiões Geográficas (MRG), considerando as influências demográficas e econômicas de grandes centros urbanos.

O Módulo Fiscal previsto no Estatuto da Terra, em seu art. 50, definido por município, variando o seu valor de um para outro, é uma medida, expressa em hectares, que busca exprimir a interdependência entre a dimensão, a situação geográfica dos imóveis rurais e a forma e condições do seu aproveitamento econômico, segundo o entendimento do Instituto Nacional de Reforma Agrária (INCRA).

Por sua importância na análise de outros institutos jurídicos agrários, pode-se incluir, ainda, na classificação de módulo rural, o chamado **módulo de exploração indefinida**, que é aquele não especificado quanto à natureza da exploração. Já o **módulo da propriedade** é o número de módulos obtidos pela soma de módulos de exploração indefinida, quando num mesmo imóvel rural, se

desenvolvem várias explorações. O **módulo do proprietário**, que corresponde à soma total das áreas possuídas pelo mesmo proprietário e dividida pela soma dos índices obtidos e correspondentes a cada área.

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 inseriu ao ordenamento jurídico agrário brasileiro, as seguintes categorias, a saber: a **pequena propriedade rural**, a **média propriedade rural**, e a **propriedade produtiva**. Segundo disposição no art. 5º da CF, inciso XXVI - a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família, não será objeto de penhora para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva, dispondo a lei sobre os meios de financiar o seu desenvolvimento.

Em seu art. art. 185, dispõe que são insuscetíveis de desapropriação para fins de reforma agrária: I - a pequena e média propriedade rural, assim definida em lei, desde que seu proprietário não possua outra; II - a propriedade produtiva. E seu parágrafo único: “a lei garantirá tratamento especial à propriedade produtiva e fixará normas para o cumprimento dos requisitos relativos a sua função social.

As inovações trazidas no texto constitucional, e em consonância com as disposições contidas na Lei 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, que *regulamenta e disciplina disposições relativas à reforma agrária, previstas no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal*, não foram bem assimiladas pela doutrina, pois segundo MARQUES (2015), a definição de pequena propriedade – que a princípio, se supunha ser a propriedade familiar identificada no Estatuto da Terra – não se harmoniza com a definição estatutária, posto que foi retirado, por veto presidencial, o sentido familiar embutido na definição subjacente. A definição de propriedade produtiva, ditada na Lei 8,629/93, em seu artigo 6º, não veio com os mesmos elementos definidores de empresa rural, como se esperava, porque não se exigiu o cumprimento da função social como elemento integrante do conceito. E por fim, porque há uma corrente que considera fora da classificação de imóvel rural o minifúndio e o latifúndio, limitando-se a pequena propriedade, média propriedade, propriedade produtiva e propriedade improdutiva.

2.2.2 Posse Rural

Legitimação de posse é o modo excepcional de transferência de domínio de terra devoluta ou área pública sem utilização, ocupada por longo tempo por particular que nela se instala, cultivando-a ou levantando edificação para seu uso. A legitimação da posse há que ser feita na forma da legislação pertinente, sendo que, para as terras da União, o Estatuto da Terra (Lei 4.504/64) já disciplina seu procedimento e a expedição do título (arts. 11 e 97^a 102), para o devido registro do imóvel em nome do legitimado. Quanto às terras estaduais e municipais, são igualmente passíveis de legitimação de posse para transferência do domínio público ao particular ocupante, na forma administrativa estabelecida na legislação pertinente.

Expedido o título de legitimação de posse – que, na verdade, é título de transferência de domínio – seu destinatário, ou sucessor, deverá levá-lo a registro.

2.2.3 Aquisição de Imóveis Rurais por Pessoas Estrangeiras

De acordo com o art. 190 da Constituição Federal a lei regulará e limitará a aquisição ou o arrendamento de ***propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira*** e estabelecerá os casos que dependerão de autorização do Congresso Nacional.

Prevê a Constituição Federal em seu art. 5º que todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos ***estrangeiros residentes*** no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à ***propriedade***. Melhor redação, e de maior amplitude jurídica, seria o legislador constituinte, ter disposto “domicílio”, ao invés de exigir “residência”. Aquele teria sido o melhor vocábulo, pois, tal como está no artigo acima, as pessoas jurídicas estariam excluídas do direito de ter propriedades no Brasil, já que não têm residência, mas domicílio. Sabe-se que tanto pessoas físicas (ou naturais) como pessoas jurídicas têm domicílio, daí a conveniência do emprego dessa palavra.

A pessoa física não poderá adquirir mais de 50 módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua. Esse limite, porém, pode ser aumentado mediante autorização do Presidente da República, ouvido o Conselho de Defesa Nacional, quando se trata de imóvel rural vinculado a projetos julgados prioritários em face dos planos de desenvolvimento do País (art.12 §3º, da Lei nº 5.709/71 - *Regula a Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro Residente no País ou Pessoa Jurídica Estrangeira Autorizada a Funcionar no Brasil, e dá outras Providências*).

O art. 23, §2º, da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 – *Regulamenta dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária previsto na Constituição Federal* -, todavia, aumentou para além de cem módulos, em se tratando de pessoa jurídica estrangeira, sendo que a autorização não é mais do Presidente a República, mas do Congresso Nacional.

Os estrangeiros de nacionalidade portuguesa, com residência permanente no país, em razão do Decreto nº 70.436, de 18 de abril de 1972 (art.13, alínea h), que regulamentou o Decreto Legislativo nº 82, de 24 de novembro de 1971, que à sua vez, aprovou a convenção sobre a igualdade de direito e deveres entre brasileiros e portugueses – poderão adquirir, sem restrições, imóveis rurais no território nacional.

As pessoas jurídicas estrangeiras somente poderão adquirir imóveis rurais destinados à implantação de projetos agrícolas, pecuários, industriais, ou de colonização, vinculados aos seus objetivos estatutários. Tais projetos deverão ser aprovados pelo Ministério da Agricultura, ouvido o órgão competente de desenvolvimento regional na respectiva área.

A soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, não poderá ultrapassar a ¼ da superfície dos municípios onde se situem. Se as pessoas estrangeiras forem da mesma nacionalidade, não poderão ser proprietárias, em cada município, de mais de 40% daquele limite de ¼ da superfície, salvo se o adquirente tiver filho brasileiro ou for casado com pessoa brasileira sobre o regime de comunhão de bens (Lei nº 5.709/71, art.12,§ 2º, inc,III).

As aquisições se formalizam, obrigatoriamente, por escritura pública. Os Cartórios de Registro de Imóveis são obrigados a manter livros próprios de cadastros especiais das terras adquiridas por estrangeiros. Trimestralmente, os Oficiais desses Cartórios são obrigados, sob pena de perda de cargo, a enviar à Corregedoria da Justiça do Estado a que estiverem subordinados, bem como ao Ministério da Agricultura, a relação das aquisições de áreas rurais por pessoas estrangeiras. E quando se tratar de áreas consideradas indispensáveis à segurança nacional, como, por exemplo, as da Faixa de Fronteiras, essa comunicação também deverá ser feita ao Conselho de Defesa Nacional.

2.2.4 Identificação e Cadastro do Imóvel Rural

Com o advento da Lei nº 1,237, de 24 de setembro de 1864, regulamentada pelo decreto nº 3,453, de 26 de abril de 1865, é que o registro de Imóveis eclodiu, esboçando a aparência que apresenta hoje, com a função de transcrever a propriedade imobiliária e inscrever seus ônus reais, conhecido como "Registro Geral e de Hipotecas", sistema este que vige até os dias atuais.

Todo bem imóvel deve estar registrado em cartório, sendo o registro feito na matrícula. Alguns imóveis ainda não tem matrícula, mas têm registro em livro próprio. A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, criou um sistema de registro público de imóveis distinto do que havia até então, que era o das inscrições e transcrições em livros diferentes.

A Lei nº 6.015/73 determina, em seu art. 228, a abertura de matrícula para todo imóvel que sofrer algum tipo de ato jurídico a ser apresentado em cartório para registro. Sendo assim, unicamente não tem matrícula atualmente o imóvel que, desde o surgimento da Lei nº 6.015/73, não sofreu nenhum registro de venda, de doação, de hipoteca, de penhora ou qualquer outro que a lei permite ou determina que seja registrado.

A matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência da Lei nº 6.015/73, mediante os elementos constantes do título apresentado, e do registro anterior no mesmo mencionado, observados os requisitos da matrícula, quais sejam, o número de ordem; a data; a identificação do imóvel,

feita mediante indicação de suas características e confrontações, localização e denominação, se rural ou logradouro e número, se urbano; nome, domicílio, nacionalidade, profissão e estado civil do proprietário, bem como o seu número do Cadastro Individual do Contribuinte ou da cédula de Identidade ou, à falta deles, a sua filiação; e o número do registro anterior.

A matrícula tem um número e só se refere a apenas um imóvel em particular, por conseguinte o imóvel possui uma só matrícula, que o individualiza, identificando-o. Nos livros de escrituração estará contada toda a história do imóvel, através dos sucessivos registros e averbações, sendo possível saber quem foram os proprietários do imóvel, os negócios jurídicos ocorridos, através do histórico de compra e venda, e alterações sofridas pelo mesmo no decorrer do tempo.

3. DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO

De 1822 a 1850, período que vai da extinção do regime de Sesmarias até a edição da Lei de Terras, a longa ausência de leis reguladoras nesse intervalo temporal, de formas aquisitivas de terras, oportunizou não apenas a concentração de extensas áreas nas mãos de poucos, como também a proliferação de minifúndios, igualmente nocivos até para os próprios minifundiários. As injustiças cometidas contra o Homem do Campo, despossuído da terra e enxovalhado em sua dignidade, o “*não cidadão*”, transpassaram o passado, e na atualidade tenta-se a remissão, de forma a mitigar-se as desigualdades regionais e as suas expressões de pobreza, através de Políticas Públicas e de Programas de Desenvolvimento Rural.

Não obstante essa harmonização entre a distribuição de terras e medidas de amparo ao beneficiário, o legislador brasileiro tratou de definir, separadamente, no próprio ***Estatuto da Terra***, Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, o que se deve entender por “***Reforma Agrária***” e por “***Política Agrícola***”, dispondo no seu § 1º do art.1º, que considera-se Reforma Agrária, o conjunto de medidas que visem a promover melhor distribuição da terra, mediante modificações no regime de sua posse e uso, a fim de atender aos princípios de justiça social e ao aumento de produtividade. E Entende-se por Política Agrícola o conjunto de providências de amparo à propriedade da terra, que se destinem a orientar, no interesse da economia rural, as atividades agropecuárias, seja no sentido de garantir-lhes o pleno emprego, seja no de harmonizá-las com o processo de industrialização do país.

Quando o legislador fala em “melhor distribuição” quer acentuar o caráter de reformulação da estrutura agrária, para proporcionar o alcance da justiça social e da produtividade desejada. A transformação da estrutura fundiária do Brasil, com vistas a uma distribuição mais equitativa da terra e da renda agrícola, propiciando igualdade de oportunidades e um padrão de vida digno para o campesino, estimulando-se o desenvolvimento territorial rural sustentável, é o propósito maior da Política de Desenvolvimento Agrário.

3.1 Reforma Agrária

A Reforma Agrária visa a estabelecer um sistema de relações entre o homem, a propriedade rural e o uso da terra, capaz de promover a justiça social, o progresso e o bem-estar do trabalhador rural e o desenvolvimento econômico do país, com a gradual extinção do minifúndio e do latifúndio, consoante o entendimento expresso na Constituição Federal do Brasil, e em legislações infraconstitucionais, mais precisamente no art.1º do Decreto nº 55.891, de 31 de março de 1965, o qual regulamenta a Lei 4.504/64 (Estatuto da Terra), e no art. 16 deste.

3.1.2 Características

É uma forma de intervenção do Estado na propriedade privada, na medida em que os principais instrumentos são a desapropriação e a tributação progressiva da terra improdutivo, mas exercitada também através de realização de contratos de parceria e arrendamento, e através de utilização de terras públicas. Transitória, no Brasil, ela é preconizada como tarefa a ser executada paulatinamente, extinguindo-se gradualmente o minifúndio e o latifúndio, sendo a distribuição das terras a ela destinadas feita sob forma de Propriedade Familiar. Passa por um redimensionamento das áreas mínimas e máximas um módulo, no mínimo, e 600, no máximo); depende de uma Política Agrícola com as da Reforma Agrária (art.187,§ 2º CF).

3.1.3 Desapropriação por Interesse Social para Fins de Reforma Agrária

O instrumento mais utilizado para a implementação da Reforma Agrária, no Brasil, é a desapropriação de imóveis que não estejam cumprindo a sua função social. Consoante o disposto no art. 184, da Constituição Federal do Brasil, compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei.

Assevera o Mandamento Constitucional que as benfeitorias úteis e necessárias serão indenizadas em dinheiro, e que o decreto que declarar o imóvel como de interesse social, para fins de reforma agrária, autoriza a União a propor a ação de desapropriação. Ressalta que cabe à lei complementar estabelecer procedimento contraditório especial, de rito sumário, para o processo judicial de desapropriação.

O orçamento fixará anualmente o volume total de títulos da dívida agrária, assim como o montante de recursos para atender ao programa de reforma agrária no exercício. São isentas de impostos federais, estaduais e municipais as operações de transferência de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária.

Determina ainda a Carta Constitucional que são insuscetíveis de desapropriação para fins de reforma agrária: a pequena e média propriedade rural, assim definida em lei, desde que seu proprietário não possua outra, e a propriedade produtiva. E que a lei garantirá tratamento especial à propriedade produtiva e fixará normas para o cumprimento dos requisitos relativos a sua função social.

O Governo Federal, ao implementar o seu “Plano Nacional de Reforma Agrária” (PNRA), aprovado pelo Decreto nº 91.766, de 10 de outubro de 1985, passou a decretar, como prioritária para fins de Reforma Agrária toda a extensão territorial rural de cada Estado, evitando assim, definições prévias de áreas ou de imóveis.

De acordo com os arts. 4º e 5º do Decreto nº 95.715/88 (Regulamenta as desapropriações para a Reforma Agrária, e dá outras providências), não será desapropriado o imóvel rural com área contínua de até mil e quinhentos hectares, na área de atuação da SUDAM; de até mil hectares, na área de atuação da SUDECO; de até quinhentos hectares, na área de atuação da SUDENE; e de até duzentos e cinquenta hectares, no restante do País.

E na hipótese de atuação superposta de mais de um órgão de desenvolvimento na mesma região, prevalecerá o menor limite. Igualmente, não podiam ser desapropriadas áreas em produção, que são aquelas compreendidas na

faixa contínua de terra que abranja as principais benfeitorias e cuja exploração e produtividade se coadunem com a legislação agrária pertinente.

As áreas em produção deverão ser racionalmente exploradas com culturas permanentes ou temporárias, pastagens ou florestas artificiais. Não se computam como áreas em reprodução, no imóvel rural, as terras utilizadas em extrativismo vegetal, campos e pastagens naturais; desmatadas e não exploradas, inclusive capoeiras; preparadas para plantio, mas sem efetiva exploração; cultivadas por terceiros; destinadas à proteção e conservação de recursos hídricos de uso comum; ou necessárias à preservação ambiental.

A desapropriação não ultrapassará três quartos da propriedade rural de até dez mil hectares, e observado esse limite poderá a desapropriação abranger a totalidade da área excedente aos dez mil hectares. Asseguradas as necessárias servidões, o proprietário terá o direito de escolher a quarta parte da área contínua que remanescerá sob seu domínio e que se tornará insuscetível de nova desapropriação para fins de reforma agrária. Nos casos de áreas maiores que dez mil hectares a escolha não excederá a dois mil quinhentos hectares.

3.1.4 Função Social da Propriedade

Consoante previsão no art. 186 da Constituição Federal, a função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos: I - aproveitamento racional e adequado; II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho; IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores. Prevendo ainda o art. 18 do Estatuto da Terra que a desapropriação por interesse social tem, como um de seus fins, condicionar o uso da terra à sua função social.

A Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, que regulamentou os dispositivos constitucionais relativos a reforma agrária, assevera em seu art. 2º, que a propriedade rural que não cumprir a sua função social prevista no art. 9º é

passível de desapropriação, nos termos desta Lei, respeitados os dispositivos constitucionais. E em seu § 1º do mesmo artigo dispõe que compete à União desapropriar, por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social.

O art. 9º da Lei última referenciada prever que a função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo graus e critérios estabelecidos nesta lei, os seguintes requisitos: I - aproveitamento racional e adequado; II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho; e IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

3.1.5 Processo de Desapropriação de Imóvel Rural

O artigo 184 da Constituição Federal do Brasil, em seu §3º, prescreve que cabe à Lei Complementar estabelecer procedimento contraditório especial, de rito sumário, para o processo judicial de desapropriação para fins de Reforma Agrária, o que veio acontecer através da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho 1993, que, posteriormente, foi modificada pela Lei Complementar nº 88, de 23 de dezembro de 1996.

A ação de desapropriação agrária difere, substancialmente, das outras modalidades de desapropriação. A diferença está em que, nas ações expropriatórias comuns, o legislador permite o ajuizamento de qualquer outra ação direta, sem restringir até mesmo a ação reivindicatória, enquanto na expropriatória para Reforma Agrária o legislador proíbe, expressamente, a ação reivindicatória do bem expropriado, depois de registrado em nome da União. Anote-se que esse registro é providenciado depois de transitada em julgado a sentença e de levantado o depósito, total ou parcialmente, consoante o disposto nos arts. 16, 17 e 21 da LC nº 76/93:

Art. 16. A pedido do expropriado, após o trânsito em julgado da sentença, será levantada a indenização ou o depósito judicial, deduzidos o valor de tributos e multas incidentes sobre o imóvel, exigíveis até a data da imissão na posse pelo expropriante.

Art. 17. Efetuado ou não o levantamento, ainda que parcial, da indenização ou do depósito judicial, será expedido em favor do expropriante, no prazo de quarenta e oito horas, mandado translativo do domínio para o Cartório do Registro de Imóveis competente, sob a forma e para os efeitos da Lei de Registros Públicos.

Parágrafo único. O registro da propriedade nos cartórios competentes far-se-á no prazo improrrogável de três dias, contado da data da apresentação do mandado.

Art. 18. As ações concernentes à desapropriação de imóvel rural, por interesse social, para fins de reforma agrária, têm caráter preferencial e prejudicial em relação a outras ações referentes ao imóvel expropriando, e independem do pagamento de preparo ou de emolumentos.

A ação de desapropriação agrária principia pelo decreto expropriatório, que consiste no ato pelo qual o Poder Público declara determinado imóvel rural de interesse social para os referidos fins e manifesta a sua intenção de adquiri-lo compulsoriamente, para fins de reforma agrária, conforme o disposto no art. 2º: “A desapropriação de que trata esta Lei Complementar é de competência privativa da União e será precedida de decreto declarando o imóvel de interesse social, para fins de reforma agrária”.

Declarado o interesse social, para fins de Reforma Agrária, fica o órgão executor do projeto (atualmente o INCRA) legitimado para promover a vistoria e a avaliação do imóvel. O depósito prévio da indenização é uma exigência no momento da instauração do processo expropriatório agrário, e a imissão na posse é um ato processual a ser determinado no primeiro despacho do Juiz.

O art. 5º da Lei Complementar nº 76/93 preceitua que, além dos requisitos previstos no Código de Processo Civil, a petição inicial deverá conter a oferta do preço e ser instruída com os seguintes documentos: o texto do decreto declaratório de interesse social para fins de reforma agrária, publicado no Diário Oficial da União; certidões atualizadas de domínio e de ônus real do imóvel.

Deverá conter ainda, o documento cadastral do imóvel; laudo de vistoria e avaliação administrativa, que conterà necessariamente a descrição do imóvel, por meio de suas plantas geral e de situação, e memorial descritivo da área objeto da ação, a relação das benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias, das culturas e pastos naturais e artificiais, da cobertura florestal, seja natural ou decorrente de

florestamento ou reflorestamento, bem como dos semoventes, e ainda a discriminação dos valores da terra nua e das benfeitorias; V – comprovante de lançamento dos Títulos da Dívida Agrária correspondente ao valor ofertado para pagamento da terra nua; VI – comprovante de depósito em banco oficial, ou outro estabelecido no caso de inexistência de agência na localidade, à disposição do juízo, correspondente ao valor ofertado para pagamento das benfeitorias úteis e necessárias.

Tem-se observado, no entanto, que as defesas apresentadas pelos expropriados não se limitam às contestações. A perspicácia dos advogados concebeu uma via indireta defensiva que tem surtido efeito paralisante do processo principal, embora este, por força do art. 18 da LC nº76/93, tenha caráter preferencial e prejudicial em relação a outras ações que envolvam o imóvel expropriado. Trata-se da já conhecida Declatória de Produtividade, cuja pertinência comporta temperamentos, na medida em que a produtividade se afigura um fato, e não uma relação jurídica. Sabe-se que as ações declatórias previstas no art. 4º do Código de Processo Civil têm por objeto a declaração da existência ou inexistência de uma relação jurídica. Sendo a produtividade um fato, portanto, matéria de prova, a ação declatória intentada para esse mister repugna ao senso jurídico comum, ainda mais para paralisar a ação de desapropriação.

As ações expropriatórias para fins de Reforma Agrária serão processadas e julgadas por Juiz Federal, consoante competência definida na Lei Complementar nº 76/93, art. 2º, § 1º. Ainda consoante previsão constitucional em seu art. 109, cabe aos juízes federais compete processar e julgar as causas em que a União, entidade autárquica ou empresa pública federal forem interessadas na condição de autoras, rés, assistentes ou oponentes, exceto as de falência, as de acidentes de trabalho e as sujeitas à Justiça Eleitoral e à Justiça do Trabalho.

O art. 126, da Constituição Federal dispõe que compete aos Tribunais de Justiça dos Estados a atribuição de designar juízes com a competência exclusiva para dirimir questões agrárias. Um confronto aparente entre dois dispositivos. A ação expropriatória para fins de Reforma Agrária não constitui uma questão agrária?

3.1.6 Beneficiários

Beneficiários da Reforma Agrária, segundo o art. 19 da Lei nº 8.629/93, são indistintamente, o homem ou a mulher, independentemente de seu estado civil, observando-se a seguinte ordem de preferência: I – o desapropriado, a quem é assegurada a preferência para a parcela na qual se situe a sede do imóvel; II – os que trabalham no imóvel desapropriado, tais como posseiros, assalariados, parceiros e arrendatários; III – os que trabalham no imóvel desapropriado, tais como posseiros, assalariados, parceiros ou arrendatários, em outros imóveis. IV – os agricultores cujas propriedades sejam não alcancem a dimensão da propriedade familiar; V – os agricultores cujas propriedades sejam, comprovadamente, insuficientes para o sustento próprio e de sua família.

A distribuição dos imóveis rurais desapropriados, aos beneficiários, tanto pode ser feita através de título e domínio (venda, doação ou outras formas de transmissão da propriedade imóvel), como por meio de instrumento de concessão de uso (Decreto-lei nº 271/67, art. 7º). Em qualquer desses instrumentos, é obrigatória a inserção de uma cláusula de inegociabilidade pelo prazo de dez anos. Além disso, os beneficiários assumem a obrigação de cultivar o imóvel recebido, direta e pessoalmente, ou através de seu núcleo familiar, mesmo que através de cooperativas, bem como a obrigação de não ceder o seu uso a terceiros, a qualquer título, pelo prazo de dez anos (art.18 e 21 da CE).

3.2 Política Agrícola

A Constituição Federal do Brasil assevera que a política agrícola será planejada e executada na forma da lei, com a participação efetiva do setor de produção, envolvendo produtores e trabalhadores rurais, bem como dos setores de comercialização, de armazenamento e de transportes, levando em conta, especialmente: os instrumentos creditícios e fiscais; os preços compatíveis com os custos de produção e a garantia de comercialização; o incentivo à pesquisa e à tecnologia; a assistência técnica e extensão rural; o seguro agrícola; o cooperativismo; a eletrificação rural e irrigação; a habitação para o trabalhador rural.

Incluindo no planejamento agrícola as atividades agroindustriais, agropecuárias, pesqueiras e florestais. Dispondo ainda que serão compatibilizadas as ações de política agrícola e de reforma agrária.

A Lei nº 8.171/91, de 17 de janeiro de 1991, que dispõe sobre a Política Agrícola, fixa os fundamentos, define os objetivos e as competências institucionais, prevê os recursos e estabelece as ações e instrumentos da política agrícola, relativamente às atividades agropecuárias, agroindustriais e de planejamento das atividades pesqueira e florestal. Informa que para os efeitos desta lei, entende-se por atividade agrícola a produção, o processamento e a comercialização dos produtos, subprodutos e derivados, serviços e insumos agrícolas, pecuários, pesqueiros e florestais.

O Estatuto da Terra ocupou em estabelecer o que chamou de “Política Agrícola”, entendendo de que esta é o conjunto de providências de amparo à propriedade da terra, que se destinem a orientar, no interesse da economia rural, as atividades agropecuárias, seja no sentido de garantir-lhes o pleno emprego, seja no de harmonizá-las com o processo de industrialização do país.

É questionável o emprego do termo agrícola, para qualificar a política ali definida. A doutrina agrarista, ao discutir essa questão, defende o emprego da expressão **Política Agrária**, porque esta envolve conteúdo mais abrangente, conforme constante na própria lei de Política Agrícola, que diz que entende-se por atividade agrícola a produção, o processamento e a comercialização dos produtos, subprodutos e derivados, serviços e insumos não só agrícolas, como *pecuários, pesqueiros e florestais*. Inclusive, o Código Civil classifica o penhor rural em “penhor agrícola” e “penhor pecuário”, nos arts.1.442 a 1.444, em perfeita consonância com esse entendimento.

3.2.1 Crédito Rural

O crédito rural exerce um papel relevantíssimo no contexto das medidas governamentais consideradas de Política Agrícola, e tem a sua existência desde 1937, graças ao pioneirismo do Banco do Brasil, instituição a quem se deve toda a experiência nessa linha especializada de crédito bancário.

Historicamente, registra-se que o seu marco inicial se deu com a Lei nº 454, de 9 de julho de 1937, que autorizou o Poder Executivo a conceder ao Banco do Brasil a permissão para prestar assistência financeira à agricultura, à criação, às indústrias de transformação e outras de caráter genuinamente nacional, com a utilização de matérias-primas do país e com o aproveitamento dos seus recursos naturais, tudo mediante condições a serem estabelecidas em regulamento elaborado por aquela instituição financeira, a ser aprovado pelo Ministério da Fazenda. Com esse propósito, nasceu a “Carteira de Crédito Agrícola e Industrial”, cujo regulamento passou a vigorar a partir de 27 de novembro de 1937.

A Lei nº 4.829/65, por seu art. 36, parágrafo único, atribuiu competência ao Conselho Monetário Nacional para regular a utilização de títulos cambiais em operações de crédito rural. Os títulos de crédito rural continuam absorvendo as normas de Direito cambial, mas dispensam o protesto para a constituição dos devedores em mora, consoante o art. 60 do Decreto-lei nº 167/67, sendo isentos de responsabilidade cambial os primeiros endossantes e seus respectivos avalistas, nas operações celebradas com notas promissórias rurais e duplicatas rurais.

Em 14 de fevereiro de 1967, o Governo Federal baixou o Decreto-lei nº 167, *o qual dispõe sobre títulos de crédito rural*, e que ainda se encontra em vigor, instituindo os títulos de crédito rural em todas as operações de financiamentos rurais, revigorando os títulos já então criados e em uso, e criando novos, tais como a Nota de Crédito Rural e a Duplicata Rural. A primeira, utilizada nas operações sem lastro de garantias reais, e a segunda, a ser utilizada por empresas rurais em suas operações de vendas.

A Lei nº 8.171, de 17 de janeiro de 1991, a qual dispõe sobre a Política Agrícola, afirma em seu art. 48 que o crédito rural, instrumento de financiamento da atividade rural, será suprido por todos os agentes financeiros sem discriminação entre eles, mediante aplicação compulsória, recursos próprios livres, dotações das operações oficiais de crédito, fundos e quaisquer outros recursos, com os seguintes objetivos:

I - estimular os investimentos rurais para produção, extrativismo não predatório, armazenamento, beneficiamento e instalação de agroindústria, sendo esta quando realizada por produtor rural ou

suas formas associativas; II - favorecer o custeio oportuno e adequado da produção, do extrativismo não predatório e da comercialização de produtos agropecuários; III - incentivar a introdução de métodos racionais no sistema de produção, visando ao aumento da produtividade, à melhoria do padrão de vida das populações rurais e à adequada conservação do solo e preservação do meio ambiente; V - propiciar, através de modalidade de crédito fundiário, a aquisição e regularização de terras pelos pequenos produtores, posseiros e arrendatários e trabalhadores rurais; VI - desenvolver atividades florestais e pesqueiras. VII – apoiar a substituição do sistema de pecuária extensivo pelo sistema de pecuária intensivo; VII – apoiar a substituição do sistema de pecuária extensivo pelo sistema de pecuária intensivo; VIII – estimular o desenvolvimento do sistema orgânico de produção agropecuária.

E em seu §1º do art. 48 afirma que quando destinado a agricultor familiar ou empreendedor familiar rural, nos termos do art. 3º da Lei nº 11.326, de 24 de julho de 2006, a qual estabelece as *diretrizes para a formulação da Política Nacional da Agricultura Familiar e Empreendimentos Familiares Rurais*, o crédito rural terá por objetivo estimular a geração de renda e o melhor uso da mão-de-obra familiar, por meio do financiamento de atividades e serviços rurais agropecuários e não agropecuários, desde que desenvolvidos em estabelecimento rural ou áreas comunitárias próximas, inclusive o turismo rural, a produção de artesanato e assemelhados.

Dispondo ainda, que ao agricultor familiar ou empreendedor familiar rural, nos termos do art. 3º da Lei nº 11.326 poderá o crédito rural ser destinado à construção ou reforma de moradias no imóvel rural e em pequenas comunidades rurais. O crédito rural terá como beneficiários produtores rurais extrativistas não predatórios e indígenas, assistidos por instituições competentes, pessoas físicas ou jurídicas que, embora não conceituadas como produtores rurais.

Art. 50. A concessão de crédito rural observará os seguintes preceitos básicos:

I - idoneidade do tomador;

II - fiscalização pelo financiador;

III - liberação do crédito diretamente aos agricultores ou por intermédio de suas associações formais ou informais, ou organizações cooperativas;

IV - liberação do crédito em função do ciclo da produção e da capacidade de ampliação do financiamento;

V - prazos e épocas de reembolso ajustados à natureza e especificidade das operações rurais, bem como à capacidade de pagamento e às épocas normais de comercialização dos bens produzidos pelas atividades financeiras.

3.2.2 Seguro Rural

Previsto inicialmente no Estatuto da Terra, mereceu depois um tímido tratamento no Decreto-lei nº 73, de 21 de novembro de 1966, o qual *Dispõe sobre o Sistema Nacional de Seguros Privados*, cujos arts. 16 a 19 dispuseram sobre a criação de um fundo, que se chamou “Fundo de Estabilidade do Seguro Rural”, destinado a exonerar o produtor rural de obrigações financeiras relativas a operações de crédito rural, cuja liquidação seja dificultada pela ocorrência de fenômenos naturais que atingissem bens, rebanhos e plantações.

A instituição dessa modalidade de seguro, todavia, somente veio acontecer com a edição da Lei 5.969, de 11 de dezembro de 1973, já revogada, a qual instituiu o “Programa de Garantia da Atividade Agropecuária (PROAGRO). Essa lei, conquanto demasiadamente resumida, definiu o objetivo básico do programa, que era o de exonerar produtor rural de obrigações financeiras relativas a operações de crédito, cuja liquidação fosse dificultada pela ocorrência de fenômenos naturais, pragas e doenças que atingissem bens, rebanhos e plantações.

Adveio a lei nº 12.058, de 13 de outubro de 2009, a qual *dispõe sobre a prestação de apoio financeiro pela União aos entes federados que recebem recursos do Fundo de Participação dos Municípios – FPM*, texto esse que não apenas revogou totalmente a Lei nº 5.969, de 11 de dezembro de 1973, com a qual fora instituído o Programa (art. 49-III), mas também introduziu marcantes inovações no Programa. Com efeito, houve alterações nos arts. 59, inc. I, e parágrafo único do art. 65, além do que, foram acrescentados os arts. 65-A, 65-B, 65-C e 66-A, ao Capítulo XVI da Lei nº 8.171, de 17/01/1991 (Lei de Política Agrícola).

3.2.3 Imposto Territorial Rural

O Imposto Territorial Rural (ITR) está previsto no art. 153, VI, e segundo o contido naquele, será progressivo e terá suas alíquotas fixadas de forma a desestimular a manutenção de propriedades improdutivas. O ITR possui caráter extrafiscal, que é o de inibir a manutenção de propriedades improdutivas, e incentivar a melhor distribuição de terras, e que o imóvel cumpra a sua função social. Por essa perspectiva, traduz um valioso dispositivo da Política Agrícola, pelo mencionado caráter extrafiscal que encerra.

Segundo o disposto no art. 158, II, da Constituição Federal, pertencem aos Municípios cinquenta por cento do produto da arrecadação do imposto da União sobre a propriedade territorial rural (ITR), relativamente aos imóveis neles situados, cabendo a totalidade na hipótese da opção a que se refere o art. 153, § 4º, III, em que o município poderá fazer convênio com a União para administrar o cadastro, arrecadar o tributo e cobrar as dívidas existentes, ficando com 100% (cem por cento) do valor arrecadado.

Art. 153. Compete à União instituir impostos sobre:

[...] VI - propriedade territorial rural;

§ 4º O imposto previsto no inciso VI do *caput*:

III - será fiscalizado e cobrado pelos Municípios que assim optarem, na forma da lei, desde que não implique redução do imposto ou qualquer outra forma de renúncia fiscal.

A Secretaria da Receita Federal poderá celebrar convênio com o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), com a finalidade de delegar as atividades de fiscalização das informações sobre os imóveis rurais, contidas no DIAC e no DIAT. No exercício dessa delegação, o INCRA poderá celebrar convênios de cooperação com o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA), Fundação Nacional do Índio (FUNAI) e Secretarias Estaduais de Agricultura.

A Secretaria da Receita Federal poderá também celebrar convênios com órgãos da administração tributária das unidades federadas, visando delegar

competência para a cobrança e o lançamento do ITR, bem como, com a Confederação Nacional da Agricultura (CNA) e a Confederação Nacional dos Trabalhadores na Agricultura (CONTAG), com a finalidade de fornecer dados cadastrais de imóveis rurais que possibilitem a cobrança das contribuições sindicais devidas àquelas entidades.

O Fato Gerador do ITR é a posse, domínio útil ou propriedade de imóvel rural em 1º de janeiro. O imóvel rural será definido para fins de incidência do ITR, de acordo com o *critério da destinação* por conta de decisões do STJ que estabelecem a aplicação do critério descrito no art. 15, do Decreto-lei nº 57/66, o qual assevera que o disposto no art. 32 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, o CTN, não abrange o imóvel que, comprovadamente, seja utilizado em exploração extrativa vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial, incidindo assim, sobre o mesmo, o ITR e demais tributos, com o mesmo cobrados, ao invés do IPTU, independentemente de sua localização.

A Lei nº 9.393/96 considera imóvel rural a área contínua, formada de uma ou mais parcelas de terras, localizada na zona rural do município. O imóvel que pertencer a mais de um município deverá ser enquadrado no município onde fique a sede do imóvel e, se esta não existir, será enquadrado no município onde se localize a maior parte do imóvel.

A Base de cálculo é o *valor da terra nua tributável* (VTN) em que devem ser retiradas da base de cálculo as áreas não aproveitáveis do imóvel, que são chamadas de *reserva legal*, e podem compreender de 20% (vinte por cento) a 50% (cinquenta por cento) da área sem aproveitamento. A alíquota: pode variar até 20% (vinte por cento), dependendo da produtividade, ficando a menor alíquota para terras menores e mais produtivas, e a maior alíquota para propriedades maiores e menos produtivas.

Sujeito Ativo do tributo é a União, por meio da Procuradoria da Fazenda Nacional, que cobra o tributo e da Secretária da Receita Federal, que o administra. O *Sujeito Passivo* é o proprietário de imóvel rural, o titular de seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título. É responsável pelo critério tributário o sucessor, a qualquer título, nos termos dos arts.128 a 133 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de

1966 (Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional). O domicílio tributário do contribuinte é o município de localização do imóvel, vedada a eleição de qualquer outro.

O ITR não incide sobre pequenas glebas rurais (pequenas propriedades rurais) quando as explore, só ou com sua família, ou ainda, o proprietário que não possua outro imóvel, ocorrendo-se a imunidade. São consideradas pequenas glebas rurais os imóveis com área igual ou inferior a 100 ha (cem hectares), se localizado em Município compreendido na Amazônia Ocidental ou no Pantanal mato-grossense e sul-mato-grossense; a 50 ha (cinquenta hectares), se localizado em Município compreendido no Polígono das Secas ou na Amazônia Oriental; a 30 ha (trinta hectares), se localizado em qualquer outro Município.

São *isentos* do ITR o imóvel rural compreendido em programa oficial de reforma agrária, caracterizado pelas autoridades competentes como assentamento, que, cumulativamente, atenda aos seguintes requisitos: seja explorado por associação ou cooperativa de produção, em que a fração ideal por família assentada não ultrapasse os limites estabelecidos para a pequena gleba rural, e que o assentado não possua outro imóvel.

São isentos ainda o conjunto de imóveis rurais de um mesmo proprietário, cuja área total observe os limites fixados na Lei, desde que, cumulativamente, o proprietário o explore só ou com sua família, admitida ajuda eventual de terceiros, e que não possua imóvel urbano.

Os imóveis rurais oficialmente reconhecidos como áreas ocupadas por remanescentes de comunidades de quilombos que estejam sob a ocupação direta e sejam explorados, individual ou coletivamente, pelos membros destas comunidades são isentos do ITR.

O contribuinte do ITR entregará, obrigatoriamente, em cada ano, o Documento de Informação e Apuração do ITR (DIAT) correspondente a cada imóvel, observadas data e condições fixadas pela Secretaria da Receita Federal. O contribuinte declarará, no DIAT, o Valor da Terra Nua (VTN) correspondente ao imóvel, o qual refletirá o preço de mercado de terras, apurado em 1º de janeiro do

ano a que se referir o DIAT, e será considerado autoavaliação da terra nua a preço de mercado.

A apuração e o pagamento do ITR serão efetuados pelo contribuinte, independentemente de prévio procedimento da administração tributária, nos prazos e condições estabelecidos pela Secretária da Receita Federal, sujeitando-se a homologação posterior.

4 CONTRATOS AGRÁRIOS

A Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra) e o Decreto nº 59.566 de 14 de novembro de 1966 disciplinam os Contratos Agrícolas, não tendo o Código Civil de 2002 colacionado qualquer regulamentação sobre a matéria.

O arrendamento e a parceria são contratos agrários que a lei reconhece, para o fim de posse ou uso temporário da terra, entre o proprietário, quem detenha a posse ou tenha a livre administração de um imóvel rural, e aquele que nela exerça qualquer atividade agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista. Os contratos de arrendamento e de parceria poderão ser escritos ou verbais, sendo que nos contratos verbais presumem-se como ajustadas as cláusulas obrigatórias estabelecidas no art. 13 do Decreto nº 59.566/66 (Regulamenta o Estatuto da Terra).

Os contratos de arrendamento e de parceria distinguem-se em função dos encargos devidos pelo usuário da terra e dos riscos do empreendimento. O contrato de arrendamento se assemelha à locação, e o de parceria, ao contrato de sociedade. No contrato de arrendamento os riscos da exploração são suportados, exclusivamente, pelo usuário da terra, o arrendatário, enquanto na parceria os riscos e incertezas serão suportados por ambos os contratantes, ou seja, pelo denominado parceiro-outorgante (proprietário) e pelo parceiro-outorgado, o que disporá da terra, seu usuário.

O arrendador ou o parceiro-outorgante deverá encontrar-se na posse do imóvel rural e dos bens, a qualquer título que lhes dê o direito de exploração e de destinação aos fins contratuais. E Cada parte contratante poderá exigir da outra a celebração do ajuste por escrito, correndo as despesas pelo modo que convencionarem.

Segundo as sempre abalizadas intervenções de RIZZARDO (2013, p.1079), pelo exame do contrato de parceria e de arrendamento, pode-se concluir que estes são:

- a) Bilateral, porquanto derivam dele direitos e obrigações de ambas as partes, no que importa afirmar a verificação da reciprocidade mútua que deve existir;
- b) Consensual, isto é, o ajuste, pelos estipulantes, de comum acordo, na celebração do contrato, de conformidade com os ditames da lei. Torna-se o contrato perfeito e acabado com a integração das declarações de vontade;
- c) Oneroso, porque os participantes auferem vantagens e sacrifícios decorrentes da própria natureza do contrato e de seu objeto;
- d) Aleatório, em face da incerteza, entre as partes, quanto à vantagem esperada. Mas nada impede que seja, também, comutativo se o direito e a obrigação apresentarem-se equivalentes;
- e) Não solene, pois a lei permite que os contratos agrários possam celebrar-se de forma escrita ou verbal;
- f) *Intuitu personae*, eis que formalizado em função da pessoa do contratante.

É possível que os contratos tenham natureza mista, relativamente ao mesmo imóvel rural, ou seja, arrendamento para determinado tipo de atividade desenvolvida individualmente e parceria para outra atividade, explorada por ambos os contratantes, sendo admitida a transformação do contrato de parceria em arrendamento, ou deste para aquele. Tendo em vista a diversidade de suas características, em se firmando contrato de natureza mista, entre os mesmos contratantes, relativamente ao mesmo imóvel rural, deverão ser formalizados dois contratos diferenciados.

4.1 Arrendamento

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 nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, mediante certa retribuição ou aluguel, observados os limites percentuais da Lei.

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

O arrendamento rural é disciplinado pelos arts. 95 e seguintes da Lei nº 4.504/64, com as modificações introduzidas pelos arts. 13 e 15 da Lei nº 4.947/66, art. 1º da Lei nº 11.443/2007 e arts. 1º e seguintes do Decreto nº 59.566/66. O arrendamento caracteriza-se pelo pagamento de uma renda anual ao proprietário ou a quem lhe faça as vezes, por parte do arrendatário.

O Decreto nº 3.993/2001 regulamenta o art. 95-A da Lei nº 4.504/64, que instituindo o *Programa de Arrendamento Rural para a Agricultura Familiar*, com o objetivo de proporcionar o atendimento complementar de acesso à terra por parte dos agricultores e trabalhadores rurais, mediante a sistematização da oferta de negócios agropecuários para a realização de parcerias e arrendamentos rurais.

Para a implementação dos objetivos do Programa, os agricultores e trabalhadores rurais poderão constituir entidades societárias por cotas em forma consorcial ou condominial, com a denominação de “consórcio” ou “condomínio”, nos termos do art. 14 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964.

O arrendatário ao amparo do Programa deverá, individualmente ou como membro de um consórcio ou condomínio, enquadrar-se nas normas da agricultura familiar, ficando vedado arrendar área superior ao limite de área de quatro módulos fiscais da região, ou manter, simultaneamente, mais de um contrato de arrendamento de terra, para se beneficiar dos créditos e outros instrumentos da espécie.

Poderão participar do Programa, como arrendatários, grupos organizados de;

- a) Trabalhadores rurais não proprietários de estabelecimento rural, que comprovadamente possuam experiência na atividade agropecuária;
- b) Famílias que vivem em condições de subemprego, residentes nas periferias das cidades, que comprovem experiência na atividade agropecuária;
- c) Agricultores proprietários de imóveis cuja área seja, comprovadamente, insuficiente para gerar renda capaz de lhes propiciar o próprio sustento e de sua família;
- d) Filhos maiores de pequenos proprietários rurais que desejam iniciar seu próprio empreendimento rural.
- e) Os imóveis arrendados que integrarem o Programa de Arrendamento Rural não serão objeto de desapropriação para fins de Reforma Agrária, enquanto se mantiverem arrendados, consoante previsão no art. 95-A, parágrafo único, da Lei nº 4.504/64, e art. 7º do Dec. Nº 3.993/2001, que o regulamenta).

Os prazos de arrendamento terminarão sempre depois de ultimada a colheita, inclusive a de plantas forrageiras temporárias cultiváveis. No caso de retardamento da colheita por motivo de força maior, considerar-se-ão esses prazos prorrogados nas mesmas condições, até sua ultimação. Presume-se feito, no prazo mínimo de três anos, o arrendamento por tempo indeterminado, observada a regra do item anterior. O arrendatário, para iniciar qualquer cultura cujos frutos não possam ser recolhidos antes de terminado o prazo de arrendamento, deverá ajustar, previamente, com o arrendador a forma de pagamento do uso da terra por esse prazo excedente.

Em igualdade de condições com estranhos, o arrendatário terá preferência à renovação do arrendamento, devendo o proprietário, até 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, fazer-lhe a competente notificação extrajudicial das propostas existentes. Não se verificando a notificação extrajudicial, o contrato considera-se automaticamente renovado, desde que o arrendador, nos 30 (trinta) dias seguintes, não manifeste sua desistência ou formule nova proposta, tudo mediante simples registro de suas declarações no competente Registro de Títulos e Documentos.

Os direitos assegurados de preferência do arrendatário não prevalecerão se, no prazo de 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, o proprietário, por via de notificação extrajudicial, declarar sua intenção de retomar o imóvel para explorá-lo diretamente ou por intermédio de descendente seu. Sem expresse consentimento do proprietário é vedado o subarrendamento.

4.1.1 Prazo de Duração do Contrato Agrário

Os prazos estão previstos no art. 13, inc. II do Decreto nº 59.566/66, e nos arts. 95 e 96 do Estatuto da Terra, que são os mesmos para o arrendamento, bem como para a parceria. Quando versarem os contratos sobre agricultura, serão considerados concluídos sempre depois de ultimada as colheitas, mesmo que ocorra o retardamento por motivo de força maior. Tratando-se de pecuária, os prazos terminarão após a parição dos rebanhos ou depois da safra de animais de abate. Safra de animais de abate vem a ser o período oficialmente determinado para a matança, ou o adotado pelos usos e costumes da região.

Para o arrendamento de lavouras e atividades de exploração florestal, e exploração da pecuária, os prazos fixados são os seguintes:

a) 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;

b) 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;

c) de 7 (sete), anos nos casos em que ocorra atividade de exploração florestal.

O arrendamento que, no curso do contrato, pretender iniciar nova cultura cujos frutos não possam ser colhidos antes de terminado o prazo contratual, deverá ajustar, previamente, com o arrendador, a forma de pagamento do uso da terra por esse prazo excedente.

O arrendatário, ao termo do contrato, tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis; será indenizado das benfeitorias voluptuárias quando autorizadas pelo proprietário do solo; e, enquanto o arrendatário não for

indenizado das benfeitorias necessárias e úteis, poderá permanecer no imóvel, no uso e gozo das vantagens por ele oferecidas, nos termos do contrato de arrendamento e das disposições do inciso I deste artigo.

É de 5 (cinco) anos o prazo mínimo para a duração de contrato de arrendamento rural em que ocorra pecuária de gado bovino, independentemente da maior escala da atividade exploratória ou da extensão da área a que se refira o contrato, consoante jurisprudência do STJ (REsp 1.336.293-RS, 3ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, julgado em 24/05/2016).

Inobstante a existência de divergência doutrinária, o STJ adotou o seguinte entendimento sobre o que se entende por pecuária de pequeno, médio e grande porte: a) pequeno porte – envolve apicultura, piscicultura, avicultura, cunicultura e ovinocultura; b) médio porte – criação de suínos, caprinos e ovinos; c) grande porte: abrange o gado bovino, bubalino, equino e asinino.

4.1.2. Direito de Preferência ou Preempção na Alienação do Imóvel

Consoante o disposto nos arts. 92, §3º, do Estatuto da Terra, e 45, 46 e 47 do Decreto nº 59.966, fica assegurado ao arrendatário o direito de preempção na aquisição do imóvel rural arrendado. Manifestada a vontade do proprietário de alienar o imóvel, deverá notificar o arrendatário para, no prazo, de 30 (trinta) dias, contado da notificação, exercer o seu direito de preempção dentro de trinta dias, a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo.

Se o imóvel rural em venda, estiver sendo explorado por mais de um arrendatário, o direito de preempção só poderá ser exercido para aquisição total da área. O proprietário de imóvel rural arrendado não está obrigado a vender parcela ou parcelas arrendadas, se estas não abrangerem a totalidade da área. Nos casos deste artigo, fica assegurado a qualquer dos arrendatários, se os outros não usarem do direito de preempção, adquirir para si o imóvel.

O arrendatário a quem não se notificar a venda, poderá depositando o preço, haver para si o imóvel arrendado, se o requerer no prazo de 6 (seis) meses, a

contar da transcrição da escritura de compra e venda no Registro Geral de Imóveis local, resolvendo-se em perdas e danos o descumprimento da obrigação, conforme disposição do art. 92, § 4º, do Estatuto da Terra.

O Estatuto da Terra prevê que, se o arrendador quiser vender o imóvel, o arrendatário terá direito de preferência, ou seja, terá o direito de comprar, desde que aceite pagar o valor que os demais interessados haviam oferecido. No entanto, o direito de preferência para a aquisição do imóvel arrendado, previsto no art. 92, § 3º do Estatuto da Terra, não é aplicável à empresa rural de grande porte (arrendatária rural), consoante jurisprudência do STJ (REsp 1.447.082-TO, 3ª Turma, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 10/05/2016).

O arrendatário a quem não se notificar a venda, poderá depositando o preço, haver para si o imóvel arrendado, se o requerer no prazo de 6 (seis) meses, a contar da transcrição da escritura de compra e venda no Registro Geral de Imóveis local, resolvendo-se em perdas e danos o descumprimento da obrigação. Não há previsão dessa cominação no art. 92, parágrafos 3º e 4º do Estatuto da Terra.

Segundo o entendimento de RIZZARDO (2013), à primeira vista parece que se reservou ao preterido, tão somente a indenização, mas o sentido que se encontra na regra é outro, ou seja, de conceder liberdade ao arrendatário em eleger ou a ação de reparação, ou o direito de preferência, constituindo-se em um direito real invocável no curso do prazo assinalado pelas normas legais.

Ressalta que o art. 92, §4º, do Estatuto da Terra, não menciona a indenização em perdas e danos, já tendo o Supremo Tribunal Federal firmado o entendimento por intermédio do Recurso Extraordinário nº 83.319-6, por sua 2ª Turma, que “não importa que o Regulamento do Estatuto da Terra haja dito que, não tendo havido a notificação, ao arrendatário que não fizer valer o seu direito à aquisição, no prazo de seis meses, a contar da transcrição da escritura de compra e venda, restará o direito de obter do proprietário faltoso as perdas e danos. E como não é isso que dispõe a lei, e como de outra parte, não pode o regulamento contrariá-la, o que se impõe é, na verdade, que a regra posta na parte final do art. 47

do Decreto nº 59.566, de 1966, regulamentador do Estatuto da Terra, só se aplica na hipótese de ter o arrendatário, por não haver sido notificado, perdido à prelação”.

Com relação à extensão do direito de preferência à parceria, não há no Estatuto da Terra dispositivo semelhante ao art. 92, § 3º, que assevera que no caso de **alienação do imóvel arrendado, o arrendatário terá preferência** para adquiri-lo em igualdade de condições, devendo o proprietário dar-lhe conhecimento da venda, a fim de que possa exercer o direito de preempção dentro de trinta dias, a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo.

Inobstante não haver preceito semelhante tanto no Estatuto da Terra, tampouco em seu Regulamento (Decreto nº 59.566) sobre o direito de preferência à parceria, está disposto no art. 96, VII, do Estatuto da Terra, de **aplicam-se à parceria agrícola, pecuária, agropecuária, agroindustrial ou extrativa as normas pertinentes ao arrendamento rural**, no que couber, bem como as regras do contrato de sociedade, no que não estiver regulado pela presente Lei.

Não corroborando com essa cognição, o Superior Tribunal de Justiça tem se manifestado contrário, asseverando que o direito de preferência que se confere ao arrendatário rural não alcança o contrato de parceria, conforme se verifica no REsp. 264.805/ MG, da 4ª Turma, julgado em 21.03.2002, e demais precedentes daquela Excelsa Corte.

Os precedentes do Superior Tribunal de Justiça caminham no entendimento de que no arrendamento rural as regras reguladoras do contrato se assemelham à locação, versando ele sobre o uso de coisa alheia, na parceria agrícola e pecuária o objeto envolve não só coisa alheia, mas também os frutos dela produzidos, que seriam repartidos entre parceiros, estabelecendo a propriedade de ambos e aproximando o contrato dos princípios reguladores da sociedade, conforme assim se expressou o Ministro Barros Monteiro, no REsp. 37.827-2/ MG.

Do exposto, constata-se de que o direito de preferência não é extensivo ao parceiro rural, tanto em relação à alienação do imóvel, tampouco aos produtos objetos da parceria. Não prevalecendo, por conseguinte, a interpretação extensiva

do art. 92, §3º, da Lei 4.504, de 30 de novembro de 1964, de aplicação à parceria das normas pertinentes ao arrendamento rural.

O Estatuto da Terra prevê que, se o arrendador quiser vender o imóvel, o arrendatário terá direito de preferência, ou seja, terá o direito de comprar, desde que aceite pagar o valor que os demais interessados haviam oferecido. No entanto, o direito de preferência para a aquisição do imóvel arrendado, previsto no art. 92, § 3º do Estatuto da Terra, não é aplicável à empresa rural de grande porte (arrendatária rural), consoante jurisprudência do STJ (REsp 1.447.082-TO, 3ª Turma, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 10/05/2016).

4.1.3 Benfeitorias e Direito de Retenção

As benfeitorias que forem realizadas no imóvel rural objeto de arrendamento, podem ser voluptuárias úteis e necessárias, assim conceituadas:

I - **voluptuárias**, as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do imóvel rural, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor;

II - **úteis**, as que aumentam ou facilitam o uso do imóvel rural; e

III - **necessárias**, as que têm por fim conservar o imóvel rural ou evitar que se deteriore e as que decorram do cumprimento das normas estabelecidas neste Regulamento para a conservação de recursos naturais.

Havendo dúvida sobre a finalidade da benfeitoria, e quanto à sua classificação prevalecerá o que for ajustado pelos contratantes. O arrendatário, no término do contrato, terá direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis. Quanto às voluptuárias, somente será indenizado se sua construção for expressamente autorizada pelo arrendador.

Enquanto o arrendatário não for indenizado das benfeitorias necessárias e úteis, poderá reter o imóvel em seu poder, no uso e gozo das vantagens por ele oferecidas, nos termos do contrato de arrendamento, consoante os arts. 95, VIII do Estatuto da Terra e 516 do Código Civil. Quando as benfeitorias necessárias ou úteis forem feitas às expensas do arrendador dando lugar a aumento nos

rendimentos da gleba, terá ele direito a uma elevação proporcional da renda, e não serão indenizáveis ao fim do contrato, salvo estipulação em contrário.

4.1.4 Fixação do Preço ou Remuneração

A renda anual dos contratos de arrendamento será ajustada pelas partes contratantes, tendo como limite o estabelecido no art. 95, inciso XII, do Estatuto da Terra. Os contratos poderão ser anualmente corrigidos a partir da data da assinatura, na parte que se refere ao valor da terra, de acordo com o índice de correção monetária fornecida pelo Conselho Nacional de Economia e divulgado pelo IBRA.

Nos casos em que ocorrer exploração de produtos com preço oficialmente fixado, a relação entre os preços reajustados e os iniciais, não poderá ultrapassar a relação entre o novo preço fixado para os produtos e o respectivo preço na época do contrato, em consonância com o art. 92, § 2º do Estatuto da Terra.

Para cálculo dos preços de arrendamento em cada imóvel rural, observar-se-ão, com base no inciso XII do art. 95 do Estatuto da Terra, que nos casos de arrendamento da área total do imóvel rural, a um ou mais arrendatários, a soma dos preços de arrendamento não pode ser superior a 15% (quinze por cento) do valor da terra nua, fornecido na Declaração de Propriedade de imóvel rural e aceito para o Cadastro de Imóveis Rurais do IBRA, constante do recibo de pagamento do Imposto Territorial Rural (ITR).

Nos casos de arrendamento parcial a um ou mais arrendatários, a soma dos preços de aluguel não poderá exceder a 30% (trinta por cento) do valor das áreas arrendadas, avaliado esse com base no valor do hectare declarado e aceito, para o Cadastro de imóveis rurais do IBRA. Para a área não arrendada, admite-se um preço potencial de arrendamento, que será de 15% (quinze por cento) do valor mínimo por hectare estabelecido na Instrução Especial do IBRA, aprovada pelo Ministro do Planejamento, na forma prevista no parágrafo 3º do art. 14 do Decreto nº 55.891, de 31 de março de 1965.

O preço potencial de arrendamento da área não arrendada, mais a soma dos preços de arrendamento das áreas arrendadas, não poderá exceder o preço máximo de arrendamento da área total do imóvel, estipulado no parágrafo 1º do artigo 17, do Decreto 59.566/66, que diz que a soma dos preços de arrendamento não pode ser superior a 15% (quinze por cento) do valor da terra nua.

O preço de arrendamento das benfeitorias que entrarem na composição do contrato, não poderá exceder a 15% (quinze por cento) do valor das mesmas benfeitorias, expresso na Declaração de Propriedade do Imóvel Rural. O preço do arrendamento só pode ser ajustado em quantia fixa de dinheiro, mas o seu pagamento pode ser ajustado que se faça em dinheiro ou em quantidade de frutos cujo preço corrente no mercado local, nunca inferior ao preço mínimo oficial, equivalha ao do aluguel, à época da liquidação.

Não é permitido ajustar, como preço de arrendamento, quantidade fixa de frutos ou produtos, ou seu equivalente em dinheiro. Nos contratos em que o pagamento do preço do arrendamento deva ser realizado em frutos ou produtos agrícolas, fica assegurado ao arrendatário o direito de pagar em moeda corrente, caso o arrendador exija que a equivalência seja calculada com base em preços inferiores aos vigentes na região, à época desse pagamento, ou fique comprovada qualquer outra modalidade de simulação ou fraude por parte do arrendador.

Entende o STJ que é nula a cláusula do contrato de arrendamento rural que dispõe de forma contrária ao estipulado no art. 18, § único, do Decreto 59.566/66 (Regulamenta o Estatuto da Terra), - o qual assevera ser vedado ajustar como preço de arrendamento quantidade fixa de frutos ou produtos, ou seu equivalente em dinheiro - prevalecendo naquela Corte que essa nulidade não impede que o credor proponha ação visando à cobrança de dívida por descumprimento do contrato, hipótese em que o valor devido deverá ser apurado por arbitramento, em liquidação de sentença, (STJ, REsp 566.520-RS, 4ª Turma, Rel. Aldir Passarinho Júnior, julgado em 11/05/2014).

4.1.5 Ação de Despejo Cumulada com a Cobrança dos Locativos

No caso de inadimplência do parceiro ou do arrendatário, em que dispensável é a notificação, admite-se o aforamento da ação de despejo, cumulada com a cobrança da contraprestação devida. De modo expresso não há na legislação agrária previsão de possibilidade de cumulação de pedidos, assim como concebeu a Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, a qual dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos, no entanto a jurisprudência já o tem admitido, haja vista que seriam pedidos correlatos e consequentes.

No que se refere à prescrição, as parcelas anuais do arrendamento, assim como a pretensão à entrega dos frutos da parceria, prescrevem em três anos, por incidência do inciso I do §3º do art. 206 do Código Civil, consoante decisões judiciais nesse sentido. Há entendimento doutrinário de que, se o contrato de arrendamento fixar quantia líquida em dinheiro como forma de pagamento e prazo certo, seja aplicável o inciso I do §5º do art. 206 do Código Civil, o qual estabelece o prazo prescricional de 05 (cinco) anos para a sua cobrança.

A possessória é admitida, quando cumulada com pedido de rescisão do contrato, assim compreendida como ação de despejo, nesse sentido o STJ no REsp 408.091/SP asseverou ser possível por meio de ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse.

4.2 Parceria

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, agroindustrial, 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 do artigo 96, VI do Estatuto da Terra.

Segundo a respeitada civilista DINIZ (2017, p. 726), o contrato de parceria rural reclama a observância de certos requisitos, quais sejam:

Subjetivos, pois requer capacidade para contratar e consentimento livre e espontâneo. Exige, além disso, que o parceiro-outorgante tenha titularidade suficiente para conceder ao outro o imóvel, isto é, não será preciso que ele seja proprietário, bastando que possua o direito de conceder o uso e gozo da coisa a terceiro. Logo, poderão ser parceiros-outorgantes: o proprietário, o usufrutuário, o administrador e o credor anticrético.

Objetivos, por exigir que seu objeto, seja lícito, possível, determinável e suscetível de apreciação econômica.

Formais, pois, sendo contrato consensual, sua forma é livre: poderá ser, então celebrado por escrito ou verbalmente.

Os contratos que prevejam o pagamento do trabalhador, parte em dinheiro e parte em percentual na lavoura cultivada ou em gado tratado, não caracterizam o contrato de parceria, são considerados simples locação de serviço, regulada pela legislação trabalhista, sempre que a direção dos trabalhos seja de inteira e exclusiva responsabilidade do proprietário, locatário do serviço a quem cabe todo o risco, assegurando-se ao locador, pelo menos, a percepção do salário mínimo no cômputo das 2 (duas) parcelas.

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.

Do decreto regulamentador do Estatuto da Terra podemos extrair as seguintes espécies de parceria:

I - **agrícola**, quando o objeto da cessão for o uso de imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, com o objetivo de nele 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.

Na parceria agrícola, pecuária, agroindustrial e extrativa, observar-se-ão os seguintes princípios:

I - o prazo dos contratos de parceria, desde que não convencionados pelas partes, será no mínimo de três anos, assegurado ao parceiro o direito à conclusão da colheita, pendente, observada a norma constante do inciso I, do artigo 95;

II - expirado o prazo, se o proprietário não quiser explorar diretamente a terra por conta própria, o parceiro em igualdade de condições com estranhos, terá preferência para firmar novo contrato de parceria;

III - as despesas com o tratamento e criação dos animais, não havendo acordo em contrário, correrão por conta do parceiro tratador e criador;

IV - o proprietário assegurará ao parceiro que residir no imóvel rural, e para atender ao uso exclusivo da família deste, casa de moradia higiênica e área suficiente para horta e criação de animais de pequeno porte;

V - no Regulamento do Estatuto da Terra, serão complementadas, conforme o caso, as seguintes condições, que constarão, obrigatoriamente, dos contratos de parceria agrícola, pecuária, agroindustrial ou extrativa:

a) quota-limite do proprietário na participação dos frutos, segundo a natureza de atividade agropecuária e facilidades oferecidas ao parceiro;

b) prazos mínimos de duração e os limites de vigência segundo os vários tipos de atividade agrícola;

- c) bases para as renovações convencionadas;
- d) formas de extinção ou rescisão;
- e) direitos e obrigações quanto às indenizações por benfeitorias levantadas com consentimento do proprietário e aos danos substanciais causados pelo parceiro, por práticas predatórias na área de exploração ou nas benfeitorias, nos equipamentos, ferramentas e implementos agrícolas a ele cedidos;
- f) direito e oportunidade de dispor sobre os frutos repartidos;

VI - na participação dos frutos da parceria, a quota do proprietário não poderá ser superior a:

- a) 20% (vinte por cento), quando concorrer apenas com a terra nua;
- b) 25% (vinte e cinco por cento), quando concorrer com a terra preparada;
- c) 30% (trinta por cento), quando concorrer com a terra preparada e moradia;
- d) 40% (quarenta por cento), caso concorra com o conjunto básico de benfeitorias, constituído especialmente de casa de moradia, galpões, banheiro para gado, cercas, valas ou currais, conforme o caso;
- e) 50% (cinquenta por cento), caso concorra com a terra preparada e o conjunto básico de benfeitorias enumeradas na alínea d deste inciso e mais o fornecimento de máquinas e implementos agrícolas, para atender aos tratos culturais, bem como as sementes e animais de tração, e, no caso de parceria pecuária, com animais de cria em proporção superior a 50% (cinquenta por cento) do número total de cabeças objeto de parceria;
- f) 75% (setenta e cinco por cento), nas zonas de pecuária ultra extensiva em que forem os animais de cria em proporção superior a 25% (vinte e cinco por cento) do rebanho e onde se adotarem a meação do leite e a comissão mínima de 5% (cinco por cento) por animal vendido;
- g) nos casos não previstos nas alíneas anteriores, a quota adicional do proprietário será fixada com base em percentagem máxima de dez por cento do valor das benfeitorias ou dos bens postos à disposição do parceiro;

VII - aplicam-se à parceria agrícola, pecuária, agropecuária, agroindustrial ou extrativa as normas pertinentes ao arrendamento rural, no que couber, bem como as regras do contrato de sociedade, no que não estiver regulado pela presente Lei.

VIII - o proprietário poderá sempre cobrar do parceiro, pelo seu preço de custo, o valor de fertilizantes e inseticidas fornecidos no percentual que corresponder à participação deste, em qualquer das modalidades previstas nas alíneas do inciso VI do caput do artigo 96 do regulamento do Estatuto da Terra;

IX - nos casos não previstos nas alíneas do inciso VI do caput deste artigo, a quota adicional do proprietário será fixada com base em percentagem máxima de 10% (dez por cento) do valor das benfeitorias ou dos bens postos à disposição do parceiro.

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 dele, incluindo, ou não, benfeitorias, outros bens e/ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa vegetal ou mista; e/ou lhe entrega animais para cria, recria, internagem, engorda ou extração de matérias-primas de origem animal, mediante partilha, isolada ou cumulativamente, dos seguintes riscos:

I - caso fortuito e de força maior do empreendimento rural;

II - dos frutos, produtos ou lucros havidos nas proporções que estipularem, observados os limites percentuais estabelecidos no inciso VI do caput deste artigo;

III - variações de preço dos frutos obtidos na exploração do empreendimento rural.

As partes contratantes poderão estabelecer a prefixação, em quantidade ou volume, do montante da participação do proprietário, desde que, ao final do contrato, seja realizado o ajustamento do percentual pertencente ao proprietário, de

acordo com a produção. Eventual adiantamento do montante prefixado não descaracteriza o contrato de parceria.

No contrato de parceria há a partilha de riscos nas variações de preço dos frutos obtidos na exploração do empreendimento rural e no fortuito e na força maior, pois, havendo perda parcial, repartir-se-ão os prejuízos havidos, na proporção estabelecida para cada contratante. Ambos os contraentes sofrerão o risco do empreendimento, pois os frutos, produtos e lucros são repartidos de acordo com a participação, estabelecida a porcentagem em lei (Lei nº 4.504/64, art. 96, VI, § 1º, I a III, com a redação da Lei nº 11.443/2007). Se resultar perda total do objeto do contrato, este rescindir-se-á, não respondendo qualquer dos contratantes por perdas e danos (Dec. Nº59.566/66, art.36).

4.2.1 Consequências Jurídicas do Contrato Agrário

Elaborado o contrato de parceria, surge uma série de direitos e deveres para o parceiro-outorgante e para o parceiro-outorgado, segundo o entendimento de DINIZ (2017, p.729 -732):

1º) os parceiros poderão, a qualquer tempo, se assim deliberarem, transformar o contrato de parceria em arrendamento;

2º) o parceiro-outorgado terá direito de preferência para novo contrato (ET, art. 96, II);

3º) o parceiro-outorgante poderá exigir a partilha dos frutos e lucros havidos;

4º) O parceiro-outorgante deverá entregar o imóvel rústico e os animais (objeto do contrato) na data estabelecida ou conforme os usos locais, assegurando ao parceiro-outorgado o uso desses bens durante o contrato (Dec. 59.566/66, art. 40,I e II);

5º) O parceiro-outorgante deverá assegurar ao parceiro-outorgado residência higiênica e área suficiente para horta e criação de animais de pequeno porte;

6º) o parceiro-outorgante que romper a parceria antes do seu término, sem justa causa, deverá compor os danos causados ao parceiro-outorgado (RT, 518:218);

7º) o parceiro-outorgante poderá alienar o imóvel rural ou instituir ônus real sobre ele (Lei nº 4.504/64, art. 92, § 5º, RT, 506:178), hipótese em que o adquirente ou o beneficiário ficará sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante ou do instituidor do ônus;

8º) o parceiro-tratador deverá criar e tratar os animais como se fossem seus, assumindo a responsabilidade da assistência médico-veterinária, mas o parceiro-outorgante deverá assegurar as despesas com o tratamento e criação de animais, não havendo acordo em contrário (ET, art. 96, III; DEc. Nº59.566/66, art. 48, § 2º

9º) o parceiro-outorgante deverá fazer as obras e reparos necessários à conservação do imóvel e à continuidade do seu uso (Dec. Nº59.566/66, art. 40, III);

10º) o parceiro-outorgante deverá pagar taxas, impostos e qualquer contribuição que indica sobre o imóvel rural cedido, se outra coisa não se convencionou (Dec. Nº59.566/66, art. 40, IV);

11º) o parceiro-outorgado não poderá dispor dos animais objeto da parceria, a não ser que haja disposição em contrato;

12º) o parceiro-outorgado, findo o contrato, deverá restituir os animais de cria, de corte ou de trabalho em igual número, espécie, qualidade e quantidade (ET, art. 95, IX), e devolver o imóvel como o recebeu, com seus acessórios, salvo as deteriorações naturais ao uso regular (Dec. Nº59.566/66, art. 41, V);

13º) o parceiro-agrícola, ao cultivar a terra, deverá atender aos requisitos estabelecidos no art. 38 de Decreto Dec. Nº59.566/66, para que se considere adequada a forma de exploração da terra.

14º) o parceiro-outorgado deverá partilhar os frutos lucros conforme se ajustou (Dec. Nº59.566/66, art. 41, I);

15º) o parceiro-outorgado deverá usar o imóvel rural como se convencionou, tratando-o como se fosse seu, não podendo mudar sua destinação contratual (Dec. Nº59.566/66, art. 41, II);

16º) o parceiro-outorgado deverá levar ao conhecimento do proprietário qualquer ameaça, turbação ou esbulho contra a sua posse (Dec. Nº59.566/66, art. 41, III);

17º) o parceiro-outorgado poderá realizar benfeitorias nos imóveis rurais objetos do contrato agrário (Dec. Nº59.566/66, arts. 24 E 41, IV: Lei nº 4.504/64, art.95, VIII, com redação da Lei nº 11.443/2007), e terá direito, terminado o contrato, a indenização das necessárias e úteis, podendo retê-las até receber a importância a elas relativas (RT, 472:192). Só será indenizado das voluptuárias se as tiver feito com expressa autorização do parceiro-outorgante;

18º) o parceiro-outorgado será despejado (Dec. Nº59.566/66, art. 32): a) ao termino do prazo contratual ou de sua renovação; b) se ceder ou emprestar o imóvel rural, no todo ou em parte, sem o prévio e expresso consentimento do outorgante; c) se não proceder à partilhar no prazo convencionado; d) se causar dano às colheitas ou à gleba cedida por dolo ou culpa; e) se mudar a destinação do imóvel rural; f) se abandonar total ou parcialmente o cultivo; g) se não observar as normas obrigatórias do art. 13 do Dec. Nº59.566/66; h) se houver retomada; i) se cometer infração grave de obrigação legal ou contratual. A ação de despejo obedecerá ao rito estabelecido pelo Código de Processo Civil, arts. 318 e seguintes, qualquer que seja o valor do contrato agrário. A ação de despejo é, portanto, a ação própria para compelir o parceiro-outorgado a desocupar o imóvel, mas se ele insistirem continuar no imóvel cabível será a ação de reintegração de posse;

19º) o parceiro-outorgado que sai, findo o contrato, deverá permitir ao que entra a prática de atos necessários à realização dos trabalhos preparatórios para o ano seguinte. E o que entrar deverá permitir ao que sai todos os meios indispensáveis à realização dos trabalhos preparatórios para a ultimação da colheita, de acordo com os usos e costumes do lugar.

Tais direitos e deveres do parceiro-outorgante e do parceiro-outorgado são os mesmos do arrendador e do arrendatário (Dec. N° 59.566/66, art. 48).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Para os pequenos produtores e as populações tradicionais, a terra significa vida, liberdade, a certeza do alimento para eles e a família, o acesso ao trabalho e a vida digna. A reforma agrária e a Política Agrícola não são um fim, mas meios para tornar útil a terra, e que esta cumpra a sua função social. Constata-se que o direito Agrário gira em torno da Terra e a sua relação do homem com esta, no uso, manuseio, para a produção dos vegetais e reprodução de animais, exploração das atividades agroextrativistas.

Assegurar a todo Homem do Campo o direito de permanecer na terra que cultiva, com condições de sobrevivência digna para ele e para a sua família, não somente é possível como necessário, e se abram os caminhos de acesso do agricultor à propriedade, dando-lhe segurança e facilidade na exploração do imóvel rural. Urge-se a implementação das medidas de desenvolvimento agrário sustentável, já previstas no mandamento constitucional e nas legislações infraconstitucionais.

A eliminação do latifúndio improdutivo e o impedimento do minifúndio exagerado, pela divisão ordenada da propriedade de forma a torná-lo antieconômico é um objetivo constante a ser perseguido. O Direito fundamental ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, direito este de terceira geração. Prever-se os impactos ambientais negativos decorrentes de determinada atividade lesiva ao meio ambiente, mitigando-se ou elidindo os prejuízos.

A função socioambiental da propriedade, em razão de que, para que esta cumpra a sua função social, é necessário o respeito à legislação ambiental, inclusive dispondo o Código Civil, em seu art. 1.228, §1º, que: “...O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas”.

Todos esses macro-objetivos poderão ser alcançados através das políticas públicas voltadas para o desenvolvimento socioeconômico sustentável na zona rural, resgatando no Homem Campesino o seu sentimento de pertencimento à sua cultura, à sua terra, com o direito de reconhecimento de sua própria identidade.

O Direito Imobiliário Rural poderá ser a ferramenta que juridicamente instrumentalizará as medidas para tornar efetivas, o conjunto de regras de ordem pública imperativas, irrenunciáveis e eminentemente protetivas para a realização da Reforma Agrária e da Política Agrícola, tão importantes para o País.

REFERÊNCIAS

ARANTES, Carlos Augusto e SALDANHA, Marcelo Suarez. **Avaliação de Imóveis Rurais**: Norma NBR 14.653-3/ ABNT Comentada 2ª ed. São Paulo: Leud 2017.

CASSETERI, Cristiano. **Direito Agrário**. 2ª ed. – São Paulo: Atlas 2015.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**: Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais 33ª ed. – São Paulo: Saraiva Jur 2017.

FERRETO, Vilson. **Contratos Agrários, Aspectos Polêmicos**: 2ª ed – São Paulo: Saraiva Jur 2017.

HARADA, Kiyoshi. **Desapropriação: Doutrina e Prática**, 9ª ed. – São Paulo: Atlas 2012.

LÔBO, Paulo. **Direito Civil**: Coisas: 2ª ed. – São Paulo: Saraiva 2017.

MARQUES, Benedito Ferreira. **Direito Agrário Brasileiro**: 11ª ed. rev. e ampliada – São Paulo : Atlas 2015.

MEIRELLES, H. L.; ALEIXO, D.B e FILHO, J.E.B. **Direito Administrativo Brasileiro**: 39ª ed. – São Paulo: Malheiros 2012.

OPTIZ, Oswaldo e Silvia C.B. **Curso Completo de Direito Agrário**: 7ª ed. – São Paulo: Saraiva, 2013.

RIZZARDO, Arnaldo, **Contratos**: 13ª ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2013

ROCHA, Ibrahim et al. **Manual de Direito Agrário Constitucional**: 2ª ed. - Minas Gerais, 2015

SILVA, Bruno Mattos e. **Compra de Imóveis:** aspectos jurídicos, cautelas devidas e análises de riscos. 9ª ed. – São Paulo: Atlas, 2013.