



CENTRO UNIVERSITÁRIO FAEMA – UNIFAEMA

CRISTIAMARA FERREIRA ALVES DIAS

**PROJETO DE LEI N° 292/25: ASPECTOS LEGAIS E CONTRATUAIS DOS
ARRENDAMENTOS E PARCERIAS RURAIS FRENTE AS CONTROVÉRSIAS
CONTRATUAIS**

**ARIQUEMES - RO
2025**

CRISTIAMARA FERREIRA ALVES DIAS

**PROJETO DE LEI Nº 292/25: ASPECTOS LEGAIS E CONTRATUAIS DOS
ARRENDAMENTOS E PARCERIAS RURAIS FRENTE AS CONTROVÉRSIAS
CONTRATUAIS**

Artigo científico apresentado ao Centro Universitário FAEMA (UNIFAEMA), como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel(a) em Direito.

Orientador(a): Profa. Ma. Sheliane Santos Soares do Nascimento

**ARIQUEMES - RO
2025**

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação

Centro Universitário Faema - UNIFAEMA

Gerada mediante informações fornecidas pelo(a) Autor(a)

D541p DIAS, Cristiamara Ferreira Alves

Projeto de Lei nº 292/25: aspectos legais e contratuais dos arrendamentos e parcerias rurais frente as contravérsias contratuais/ Cristiamara Ferreira Alves Dias – Ariquemes/ RO, 2025.

29 f.

Orientador(a): Profa. Ma. Sheliane Santos Soares do Nascimento

Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Direito) – Centro Universitário Faema - UNIFAEMA

1.Arrendamento rural. 2.Estatuto da terra. 3.Direito agrário. 4.Projeto de Lei nº 292/2025. 5.Equilíbrio contratual. I. Nascimento, Sheliane Santos Soares do. II.Título.

CDD 340

Bibliotecário(a) Poliane de Azevedo

CRB 11/1161

CRISTIAMARA FERREIRA ALVES DIAS

**PROJETO DE LEI Nº 292/25: ASPECTOS LEGAIS E CONTRATUAIS DOS
ARRENDAMENTOS E PARCERIAS RURAIS FRENTE AS CONTROVÉRSIAS
CONTRATUAIS**

Artigo científico apresentado ao Centro Universitário FAEMA (UNIFAEMA), como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel(a) em Direito.

Orientador(a): Profa. Ma. Sheliane Santos Soares do Nascimento

BANCA EXAMINADORA

Profa. Ma. Sheliane Santos Soares do Nascimento
Centro Universitário FAEMA – UNIFAEMA

Prof. Me. Paulo Roberto Meloni
Centro Universitário FAEMA – UNIFAEMA

Prof. Esp. Bruno Neves da Silva
Centro Universitário FAEMA - UNIFAEMA

**ARIQUEMES - RO
2025**

Dedico este trabalho aos meus pais, familiares e amigos, que me apoiaram e incentivaram a seguir em frente com meus objetivos.

AGRADECIMENTOS

Agradeço, antes de tudo, a Deus, por me conceder força, sabedoria e luz nos momentos em que pensei em desistir. Foi a sua presença que me sustentou e me fez acreditar que cada desafio seria, na verdade, uma oportunidade de superação e crescimento. Que esta vitória seja testemunho vivo de que, mesmo em meio as adversidades, a mão de Deus nunca deixa de me amparar.

Ao meu esposo, Flávio, que esteve ao meu lado em todos as fases desta caminhada. Sua paciência, amor e incentivo foram a base que me manteve firme quando o cansaço parecia maior do que a vontade de continuar. Obrigado por acreditar em mim, mesmo quando eu duvidava das minhas próprias forças.

Aos meu filhos, Douglas, Nara e Sara, que são o maior motivo da minha dedicação. Cada sorriso, cada abraço e cada olhar cheio de orgulho foram o combustível que me impulsionou a seguir adiante. Esse trabalho e também de vocês, pois tudo o que conquistei tem o amor de vocês como base.

Aos meus pais, Maria e Nilson, que me ensinaram desde cedo sobre princípios e valores da honestidade, do estudo e do esforço. Obrigado por cada conselho, por cada palavra de carinho e, principalmente, por nunca deixarem de acreditar que eu seria capaz de chegar até aqui.

Aos meus amigos, Regiane, Haroldo, Gustavo, João, Osmanir, que me acompanharam nesta jornada com palavras de incentivo, gestos de carinho e ombros sempre prontos a acolher. Cada um de vocês deixou uma marca de afeto que levarei comigo.

E à minha querida orientadora, Sheliane, pela paciência, dedicação e por compartilhar comigo seu conhecimento e experiência. Sua orientação foi essencial para que este trabalho tomasse forma e alcançasse o resultado desejado.

Enfim, a todos aqueles que contribuíram direta ou indiretamente para que esse sonho se tornasse realidade, deixo aqui o meu mais profundo agradecimento e carinho. Nenhuma conquista é solitária, e esta vitória é, acima de tudo, o reflexo do amor e apoio que recebi ao longo dessa caminhada. Meu muito obrigado !

*Havia sido parido pela terra.
Achava engracado vê-lo utilizar
essa imagem para afirmar sua
aptidão para a lavoura. Nunca
havia pensado que tinha sido
parida pela terra. A terra paria
plantas e rochas. Paria nosso
alimento e minhocas. Às vezes
paria diamantes, escutava dizer.*

Itamar Vieira Junior

SUMÁRIO

| | |
|--|-----------|
| 1 INTRODUÇÃO..... | 10 |
| 2 RAÍZES JURÍDICAS DO ARRENDAMENTO RURAL: DA ORIGEM HISTÓRICA À CONSOLIDAÇÃO CONTRATUAL | 12 |
| 2.1 A ARQUITETURA PRINCIPIOLÓGICA DO DIREITO AGRÁRIO SOB A ÓTICA DO ARRENDAMENTO RURAL | 16 |
| 2.2 A LIBERDADE CONTRATUAL E OS DESAFIOS NA DISTINÇÃO ENTRE ARRENDAMENTO E PARCERIA | 17 |
| 3 SEGURANÇA JURÍDICA E EQUILÍBRIO CONTRATUAL: OS DESAFIOS DO PL Nº 292/25 | 19 |
| 4 PROCEDIMENTOS METOLÓGICOS | 24 |
| 5 ANÁLISE DOS RESULTADOS..... | 25 |
| 6 CONCLUSÃO | 27 |
| REFERÊNCIAS | 29 |
| ANEXO A – DECLARAÇÃO DE APROVAÇÃO DE PLÁGIO | 31 |

**PROJETO DE LEI Nº 292/25: ASPECTOS LEGAIS E CONTRATUAIS DOS
ARRENDAMENTOS E PARCERIAS RURAIS FRENTE AS CONTROVÉRSIAS
CONTRATUAIS**

***EFFICIENCY AND DECISION MAKING IN PUBLIC ADMINISTRATION: A STUDY ON
PUBLIC RESOURCE MANAGEMENT***

**Cristianamara Ferreira Alves Dias¹
Sheliane Santos Soares do Nascimento²**

RESUMO

O arrendamento rural ocupa posição central no Direito Agrário brasileiro, constituindo-se como instrumento jurídico que possibilita a circulação da terra e a dinamização da atividade agrícola, em especial para pequenos e médios produtores que não possuem propriedade suficiente para desenvolver sua produção. Desde o Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964) e seu regulamento (Decreto nº 59.566/1966), o ordenamento jurídico buscou equilibrar os interesses do arrendador e do arrendatário, estabelecendo limites claros para evitar abusos contratuais, como a vedação de remuneração do contrato em produtos, mecanismo pensado para impedir práticas exploratórias que marcavam a realidade agrária anterior à legislação. O objetivo central desta pesquisa consiste em analisar criticamente o Projeto de Lei nº 292/2025, especialmente quanto à proposta de flexibilizar a vedação do pagamento do arrendamento em produtos agrícolas. Para alcançar tal propósito, o estudo procura, de forma articulada, contextualizar historicamente a formação do contrato de arrendamento rural no Brasil, examinar as previsões normativas do Estatuto da Terra e do Decreto nº 59.566/1966, bem como observar a evolução jurisprudencial acerca de cláusulas abusivas. Além disso, busca discutir os possíveis impactos da alteração legislativa sobre o equilíbrio contratual e a segurança jurídica nas relações agrárias contemporâneas. Para tanto, desenvolveu-se pesquisa qualitativa, de caráter exploratório e explicativo, estruturada a partir de análise bibliográfica e documental, contemplando legislação, doutrina especializada e jurisprudência recente. Os resultados evidenciam que a alteração legislativa pode modernizar o regime contratual, ampliando a autonomia privada e oferecendo maior liberdade negocial às partes. Entretanto, também revela riscos significativos: a fragilização da tipicidade contratual, a ampliação de desigualdades na relação contratual agrária e possíveis impactos na segurança jurídica, especialmente em contextos de vulnerabilidade social.

Palavras-chave: arrendamento rural; estatuto da terra; direito agrário; projeto de lei nº 292/2025; equilíbrio contratual.

¹ Acadêmica do curso de Direito pelo Centro Universitário FAEMA – UNIFAEMA.

² Advogada civilista, coordenadora e professora do curso de Direito do Centro Universitário FAEMA – UNIFAEMA, com especialização em Direito Ambiental, Agronegócio e Bancário. Mestra em Desenvolvimento Regional e Meio Ambiente pela Universidade Federal de Rondônia.

ABSTRACT

Rural leaseholds occupy a central position in Brazilian Agrarian Law, constituting a legal instrument that enables land circulation and fosters agricultural activity, particularly for small and medium-sized producers who do not possess sufficient property to sustain their production. Since the enactment of the Land Statute (Law No. 4,504/1964) and its regulation (Decree No. 59,566/1966), the legal framework has sought to balance the interests of landlords and tenants, establishing clear limits to prevent contractual abuses, such as the prohibition of payment in agricultural products—a mechanism designed to curb exploitative practices that characterized the agrarian reality prior to this legislation. The central objective of this research is to critically analyze Bill No. 292/2025, especially regarding the proposal to relax the prohibition on lease payments in agricultural products. To achieve this purpose, the study aims to historically contextualize the development of rural lease contracts in Brazil, examine the normative provisions of the Land Statute and Decree No. 59,566/1966, and observe the jurisprudential evolution concerning abusive clauses. Furthermore, it seeks to discuss the potential impacts of the proposed legislative reform on contractual balance and legal certainty within contemporary agrarian relations. For this purpose, the research adopts a qualitative approach, of exploratory and explanatory nature, structured through bibliographic and documentary analysis, encompassing legislation, specialized doctrine, and recent case law. The findings indicate that the legislative amendment may modernize the contractual framework, expanding private autonomy and offering greater bargaining freedom to the parties. However, it also reveals significant risks: the weakening of contractual typicity, the intensification of inequalities in agrarian contractual relations, and possible repercussions for legal certainty, particularly in contexts of social vulnerability.

Keywords: rural leasehold; land statute; agrarian law; bill no. 292/2025; contractual balance.

1 INTRODUÇÃO

O contrato de arrendamento rural constitui uma das figuras centrais do Direito Agrário brasileiro, configurando-se como instrumento jurídico que viabiliza o aproveitamento econômico da terra mediante cessão temporária e onerosa de seu uso a outrem. Trata-se de um ajuste de natureza bilateral e consensual, por meio do qual o arrendador confere ao arrendatário o direito de utilizar o imóvel rural para fins produtivos — agrícolas, pecuários ou agroindustriais — mediante contraprestação certa, tradicionalmente expressa em pecúnia (Colaço, 2020).

Regulamentado pelo Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964) e pelo Decreto nº 59.566/1966, o arrendamento rural concretiza o equilíbrio entre a autonomia contratual e a função social da propriedade, sendo peça fundamental na estrutura produtiva do campo (Bueno, 2017). A discussão contemporânea sobre a possibilidade de

pagamento em produtos, proposta pelo Projeto de Lei nº 292/25, reacende o debate acerca da tipicidade e da segurança jurídica do instituto, revelando tensões entre tradição normativa, liberdade negocial e as novas demandas do agronegócio brasileiro.

O presente estudo tem como foco central a análise do arrendamento rural à luz do Projeto de Lei nº 292/25, que propõe a possibilidade de fixar o preço contratual em quantidade determinada de produtos agrícolas ou em valor equivalente em dinheiro (Bueno, 2017). O tema foi escolhido por sua relevância prática, uma vez que o arrendamento rural é instrumento essencial para a produção agrícola brasileira, abrangendo tanto pequenos produtores familiares quanto grandes empreendimentos.

Do ponto de vista teórico, o estudo se justifica pela necessidade de examinar os reflexos constitucionais, civis e contratuais decorrentes de uma mudança normativa que pode impactar profundamente a dinâmica do mercado e a proteção das partes envolvidas (Colaço, 2020). Nesse azo, a Justificativa da pesquisa repousa sobre a análise das possíveis consequências da proposta legislativa para a segurança jurídica e o equilíbrio contratual no campo. Historicamente, o Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964) e seu regulamento, o Decreto nº 59.566/1966, estabeleceram parâmetros protetivos que conciliam a autonomia da vontade com a função social da propriedade (Bueno, 2017).

Ao propor a flexibilização do modelo de remuneração, o Projeto de Lei nº 292/25 suscita debates doutrinários e constitucionais sobre a preservação da tipicidade contratual e a proteção de arrendatários e arrendadores, sendo esse um ponto central a ser investigado neste trabalho (Colaço, 2020). Logo, objetivo geral deste trabalho é investigar a compatibilidade constitucional e civil do Projeto de Lei nº 292/25, avaliando de que modo suas propostas podem impactar as relações contratuais no campo (Bueno, 2017).

Para alcançar essa finalidade, o estudo parte de objetivos específicos que se interligam: compreender as raízes históricas do arrendamento rural e a forma como sua disciplina foi consolidada no Brasil; examinar a evolução jurisprudencial e doutrinária acerca da fixação do preço contratual; e, por fim, discutir os possíveis efeitos jurídicos, sociais e econômicos da flexibilização proposta pelo projeto.

A estrutura do trabalho reflete essa progressão analítica: no capítulo inicial, resgatam-se as raízes históricas e a consolidação normativa do arrendamento rural, destacando princípios fundamentais como função social da propriedade e proteção da

parte vulnerável; no capítulo seguinte, examina-se segurança jurídica e equilíbrio contratual, analisando o Projeto de Lei nº 292/25 e suas implicações para o ordenamento agrário; finalmente, a seção de procedimentos metodológicos detalha as fontes e critérios utilizados, enquanto a análise de resultados evidencia como a inovação legislativa pode combinar autonomia privada, justiça contratual e adaptação às dinâmicas contemporâneas do agronegócio (Brasil, 2025).

Do ponto de vista metodológico, a pesquisa segue abordagem qualitativa, exploratória e explicativa, articulando análise bibliográfica e documental. Foram consultadas obras de doutrinadores do direito agrário, textos normativos e decisões jurisprudenciais, permitindo reconstruir o percurso histórico do arrendamento, identificar a consolidação normativa do contrato e compreender os desafios que emergem com a alteração legislativa proposta (Bueno, 2017).

Por fim, nas considerações finais, o trabalho analisa a pertinência e os riscos da reforma legislativa à luz da ordem constitucional e do sistema agrário brasileiro, indicando possíveis caminhos para uma regulação que concilie a liberdade contratual com a justiça agrária. Além disso, busca-se oferecer ao leitor uma visão crítica sobre os impactos da mudança legislativa, destacando seus potenciais benefícios, limitações e a viabilidade prática da norma (Colaço, 2020).

2 RAÍZES JURÍDICAS DO ARRENDAMENTO RURAL: DA ORIGEM HISTÓRICA À CONSOLIDAÇÃO CONTRATUAL

As origens do Direito Agrário remontam à própria formação das civilizações, uma vez que o primeiro impulso humano foi retirar da terra os alimentos necessários à subsistência. Com a organização social em tribos, surgiram normas reguladoras dessas relações, marcando o início de um ordenamento jurídico agrário (Marques; Marques, 2017). Na tradição romana, a Lei das XII Tábuas (450 a.C.) também estabeleceu normas com nítido conteúdo agrário, como a indenização pela destruição de árvores, o usucapião de terras após dois anos de posse e a proteção possessória durante litígios.

Os dispositivos guardam paralelos diretos com institutos ainda vigentes, como a responsabilidade civil, a usucapião e a proteção do possuidor, o que a legislação romana, ao tratar da relação homem-terra, não apenas regulamentava conflitos imediatos, mas já antevia a necessidade de preservar a estabilidade produtiva e a

função social da propriedade (Bueno, 2017). Ante ao narrado, esse conjunto de normas históricas evidencia que o Direito Agrário se sedimenta em práticas milenares, ainda que sua autonomia como ramo jurídico só tenha sido reconhecida recentemente (Marques; Marques, 2017).

O estudo dessas raízes permite compreender como o arrendamento rural se desenvolveu historicamente, até consolidar-se como contrato agrário autônomo (Colaço, 2020). Assim, resgatar esse percurso histórico é fundamental para interpretar os debates contemporâneos, como aqueles em torno do Projeto de Lei nº 292/25, que busca reformular os contratos agrários à luz das demandas sociais e econômicas atuais (Brasil, 2025).

O Direito Agrário, conforme ressaltam Freiria e Dosso (2023), possui raízes que remontam aos primeiros registros normativos da humanidade, quando já se delineava a noção de função social da terra. O Código de Hamurabi, do povo babilônico, é considerado o primeiro corpo legal de caráter agrário, trazendo preceitos relacionados ao uso produtivo da terra. Da mesma forma, o Direito Romano, especialmente com a Lei das XII Tábuas, consolidou princípios que moldaram a tradição ocidental sobre propriedade e posse, reforçando o papel da terra como eixo central das relações sociais e econômicas.

No Brasil, como destacam os autores, a formação do direito agrário confunde-se com o processo de colonização portuguesa. O regime de sesmarias, inspirado em práticas vigentes em Portugal desde o século XIV, foi transplantado para o território colonial, estabelecendo um modelo de doações de terras pela Coroa segundo critérios de status social e serviços prestados (Bueno, 2017).

Embora tenha contribuído para a ocupação territorial, esse sistema reforçou a supremacia da Coroa e gerou concentração fundiária. Assim, consolidou-se um padrão de exploração baseado no latifúndio monocultor, escravagista e voltado à exportação, o que marcou profundamente a estrutura agrária brasileira (Marques; Marques, 2017).

A revogação do regime das sesmarias, em 1822, abriu um período de vazio normativo até a promulgação da Lei de Terras de 1850 (Lei nº 601). Segundo Freiria e Dosso (2023), esse diploma foi decisivo, pois rompeu com a tradição da posse como meio de aquisição e passou a exigir a compra e venda como forma exclusiva de domínio. Essa mudança inseriu a terra no circuito mercantil, alinhando-se ao contexto de transição da economia escravocrata para a expansão cafeeira. Contudo, também

aprofundou desigualdades, uma vez que a exigência de compra afastava as camadas populares do acesso à terra.

As constituições subsequentes, ainda de acordo com os autores, introduziram novos elementos à regulação fundiária. A Constituição de 1891 transferiu aos Estados a titularidade das terras devolutas, reservando à União áreas de interesse estratégico. Já a Constituição de 1934 previu a usucapião pró-labore e normas de proteção ao trabalhador rural e aos povos indígenas, representando avanços em relação à democratização da terra (Colaço, 2020).

A Carta de 1946, por sua vez, instituiu a desapropriação por interesse social, inaugurando instrumentos voltados à reforma agrária. Tais medidas evidenciam a evolução paulatina do ordenamento, ampliando a preocupação com a função social da propriedade. O marco decisivo, porém, ocorreu em 1964, com o advento do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964). Elaborado em um cenário de forte tensão social e pressão por reformas, o diploma, conforme explicam Freiria e Dosso (2023), regulamentou de maneira sistemática as relações fundiárias, inclusive arrendamentos e parcerias rurais.

O arrendamento rural constitui contrato agrário por meio do qual o proprietário ou possuidor cede a outrem, mediante retribuição, o uso e gozo temporário de imóvel rural para fins de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extractiva ou mista, preservando-se a titularidade dominial (Bueno, 2017). Esse instituto representa, sob perspectiva civil e agrária, a concretização da função social da terra, traduzindo um pacto de confiança e utilidade, em que a terra continua a servir ao bem comum mesmo sob a administração de outrem (Colaço, 2020).

A compreensão das raízes jurídicas do arrendamento rural exige resgatar o contexto histórico da legislação agrária brasileira. Ao consagrar a função social da propriedade e prever contratos agrários específicos, o Estatuto fortaleceu a autonomia do direito agrário e buscou harmonizar interesses econômicos e sociais, em sintonia com o contexto político e internacional da época (Marques; Marques, 2017).

O Estatuto da Terra, aliado ao Estatuto do Trabalhador Rural (Lei n. 4.214/1963, posteriormente regulamentada pela Lei n. 5.889/1973), objetivou garantir a proteção do agricultor e do trabalhador rural, conciliando interesses de produtividade e justiça social, ao mesmo tempo em que introduzia mecanismos de segurança para arrendatários e parceiros agrícolas (Ferreto, 2017).

A legislação agrária, segundo Opitz (2019), procurou equilibrar a autonomia privada dos contratos rurais com a necessidade de intervenção estatal, promovendo o uso racional da terra e a melhoria das condições de vida no campo. Entre as medidas destacadas, encontra-se a fixação de uma renda justa para o arrendamento, a proteção da posse do imóvel cultivado e a indenização das benfeitorias realizadas pelo agricultor.

Tais dispositivos objetivaram evitar abusos decorrentes da exploração extensiva de grandes propriedades, garantindo aos arrendatários e parceiros agrícolas segurança e previsibilidade na execução de seus contratos. Dessa forma, o legislador buscou harmonizar a liberdade contratual com os princípios de equidade e desenvolvimento sustentável da agricultura (Bueno, 2017).

O cultivo parcelário, introduzido pelo Estatuto da Terra, foi uma das estratégias mais relevantes para assegurar a permanência e a independência do trabalhador rural. Conforme Opitz (2019), essa modalidade visava aproximar o agricultor da terra, incentivando a produção diversificada e a ocupação efetiva do espaço rural, além de reduzir o êxodo rural.

A medida também refletiu experiências internacionais, como a legislação inglesa de início do século XX, que buscava garantir renda mínima, moradia adequada e parcelas de terra suficientes para pequenas produções familiares (Bueno, 2017). A adoção dessas práticas no Brasil demonstrou a preocupação do legislador em criar condições técnicas e sociais para o desenvolvimento de uma agricultura mais justa e produtiva, protegendo tanto o trabalhador quanto a coletividade (Marques; Marques, 2017).

Assim, o arrendamento rural, no contexto do Direito Agrário brasileiro, consolidou-se como instrumento jurídico que alia eficiência econômica à função social da terra, atendendo aos princípios de justiça distributiva e proteção ao trabalhador rural. De acordo com Opitz (2019), o Estatuto da Terra não apenas regulamentou as relações contratuais, mas também estabeleceu diretrizes para modernização da produção, mecanização da lavoura e organização do uso do solo, visando incrementar a produtividade sem comprometer a segurança jurídica dos arrendatários.

Assim, observa-se que a evolução histórica do direito agrário, desde as sesmarias até o Estatuto da Terra, revela um processo de consolidação de normas voltadas à regulação da terra e de sua exploração produtiva (Bueno, 2017). Essa trajetória evidencia não apenas a centralidade da propriedade fundiária na

organização social e econômica do país, mas também a crescente necessidade de se estabelecer parâmetros jurídicos que orientem seu uso. Nesse contexto, a compreensão dessas raízes históricas permite avançar para o exame dos princípios fundamentais que estruturam o direito agrário.

2.1 A ARQUITETURA PRINCIPIOLÓGICA DO DIREITO AGRÁRIO SOB A ÓTICA DO ARRENDAMENTO RURAL

O princípio do monopólio legislativo da União, como observam Costa e Bittar (2023), garante que a disciplina normativa do Direito Agrário tenha uniformidade em todo o território nacional. Essa centralização ganha relevância diante do Projeto de Lei nº 292/25, pois a alteração proposta ao Estatuto da Terra precisa valer de forma homogênea, reduzindo assimetrias contratuais que poderiam surgir caso Estados tratassem do arrendamento de forma distinta. A segurança jurídica, nesse ponto, depende da manutenção da competência privativa da União para consolidar regras que atendam às demandas sociais e econômicas do campo (Ferreto, 2017).

Outro princípio essencial é o da privatização das terras públicas, também chamado de despublicização. Costa e Bittar (2023) destacam que o Estado não deve exercer diretamente atividades agrárias, devendo compatibilizar a destinação das terras com as políticas de reforma agrária. No debate atual, esse princípio dialoga com a lógica do arrendamento, pois o reconhecimento legal de práticas já consolidadas como a fixação do preço em frutos evita que contratos sejam vistos como informais ou irregulares, fortalecendo a previsibilidade e a legitimidade das relações jurídicas sobre a terra.

No mesmo sentido, o princípio da proteção da propriedade familiar e das pequenas e médias propriedades rurais mostra-se central. A Constituição, conforme interpretam os autores, protege esses imóveis contra a penhora ou desapropriação por dívidas oriundas da atividade produtiva.

Diante do PL nº 292/25, essa proteção adquire novo significado: ao permitir que o arrendamento seja pago em produtos, abre-se a possibilidade de flexibilizar obrigações sem comprometer a sobrevivência do produtor familiar. Trata-se de assegurar que tais propriedades continuem exercendo seu papel econômico e social, sem serem asfixiadas por regras contratuais rígidas.

Já o princípio do combate às terras improdutivas reforça a ideia de que a terra deve cumprir sua função social, sob pena de desapropriação. Costa e Bittar (2023) ressaltam que o combate ao latifúndio, ao minifúndio e à exploração predatória constitui medida para corrigir distorções estruturais no campo. O PL em análise se conecta a esse princípio na medida em que, ao regulamentar formas mais realistas de pagamento do arrendamento, estimula o uso efetivo da terra. Assim, arrendadores e arrendatários encontram maior equilíbrio, reduzindo o risco de abandono ou improdutividade do imóvel rural.

O princípio da conservação e da preservação dos recursos naturais também deve ser considerado. Ao tratar a terra como bem ambiental e produtivo, Costa e Bittar (2023) lembram que sua exploração precisa ser racional e sustentável. A possibilidade de pagamento em frutos, prevista no PL nº 292/25, pode ser interpretada como incentivo para que o arrendatário alinhe sua produção ao valor de mercado, reforçando práticas agrícolas compatíveis com a preservação ambiental. Ao vincular o contrato ao próprio resultado da safra, reforça-se a interdependência entre produtividade e sustentabilidade.

Por fim, todos esses princípios convergem para o eixo da função social da propriedade, fundamento estruturante do Direito Agrário. Costa e Bittar (2023) destacam que essa função transcende o caráter patrimonial da terra e exige sua utilização em benefício coletivo, com justiça social e preservação ambiental. No contexto das controvérsias contratuais, como as trazidas pelo Projeto de Lei nº 292/25, a função social orienta a busca de soluções equilibradas, que valorizem a autonomia da vontade sem perder de vista os limites impostos pelo interesse público. É nesse ponto que se estabelece a ponte entre a evolução normativa e os desafios atuais do arrendamento rural.

2.2 A LIBERDADE CONTRATUAL E OS DESAFIOS NA DISTINÇÃO ENTRE ARRENDAMENTO E PARCERIA

O estudo de Ferretto (2017) destaca que os contratos agrários nominados são essencialmente dois: arrendamento e parceria. Ambos têm previsão expressa no Estatuto da Terra e em seu regulamento (Decreto nº 59.566/1966), sendo instrumentos que permitem ao agricultor sem terra explorar economicamente o imóvel

rural. Assim, distinção central entre eles repousa nos encargos e riscos assumidos: enquanto no arrendamento o pagamento é certo e invariável, na parceria há partilha dos riscos e frutos entre as partes (Bueno, 2017).

Essa diferenciação é decisiva para compreender as controvérsias atuais em torno do Projeto de Lei (PL) nº 292/25, que busca flexibilizar a forma de pagamento no arrendamento. Segundo Colaço (2020), o arrendamento rural consiste na cessão onerosa do uso do imóvel, por tempo determinado ou não, mediante pagamento fixo, tradicionalmente em dinheiro.

Nesse modelo, o arrendatário assume integralmente os riscos da atividade e apropria-se com exclusividade dos frutos obtidos. Assim, a lógica desse contrato repousa na previsibilidade econômica, protegendo a parte mais vulnerável de oscilações de mercado, ou seja, tentativa legislativa de admitir o pagamento em produtos rompe com esse esquema, introduz uma característica típica da parceria dentro do arrendamento, o que pode gerar confusão conceitual e fragilizar a segurança jurídica (Colaço, 2020).

Já a parceria rural, segundo Bueno (2017), caracteriza-se pela partilha tanto dos resultados quanto dos riscos do empreendimento. A remuneração do parceiro-outorgante é variável, proporcional aos frutos obtidos, e está sujeita à sorte da safra, às intempéries e às oscilações de preços agrícolas. Essa natureza faz da parceria um contrato mais flexível, mas também mais arriscado para o pequeno produtor, que divide lucros e perdas. Assim, quando o PL 292/25 propõe autorizar o pagamento do arrendamento em frutos, aproxima-o da lógica da parceria sem, contudo, oferecer os mesmos mecanismos de proteção que a lei impõe a esta.

Ferretto (2017) lembra que a legislação agrária admite, inclusive, contratos mistos, em que arrendamento e parceria coexistem sobre o mesmo imóvel, desde que formalizados separadamente. Esse ponto demonstra a preocupação histórica do legislador em manter clara a distinção entre os institutos, evitando sobreposições que possam prejudicar o equilíbrio contratual. O PL, ao borrar a fronteira entre preço fixo (arrendamento) e remuneração variável (parceria), pode contrariar essa tradição de distinção, trazendo insegurança tanto para arrendadores quanto para arrendatários.

Por fim, a análise de Ferretto (2017) mostra que a tipicidade contratual no Direito Agrário não é meramente formal: ela traduz um sistema de proteção social e econômica estruturado desde o Estatuto da Terra. A tentativa de modificar a essência do arrendamento, autorizando o pagamento em frutos, precisa ser examinada sob a

ótica da função social da propriedade e da justiça contratual, sob pena de retroceder a um modelo informal que o próprio Estatuto buscou superar.

A crítica ao PL 292/25 se ancora justamente naquilo que a doutrina agrária já consolidou: a necessidade de preservar a clareza conceitual e a função protetiva desses contratos (Brasil, 2025). Logo, a análise empreendida permitiu compreender que o arrendamento rural, desde suas origens no Direito Civil de 1916, somente alcançou plena definição jurídica com o Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964) e seu regulamento, o Decreto nº 59.566/1966.

O percurso histórico revela a passagem de uma lógica de ampla liberdade contratual para um regime marcado pelo dirigismo jurídico e pela função social da propriedade, em que a intervenção legislativa visou corrigir desigualdades estruturais entre arrendador e arrendatário (Colaço, 2020). Nesse processo, consolidaram-se as espécies contratuais nominadas arrendamento e parceria como instrumentos centrais da política agrária, cada qual com regime próprio de riscos e remuneração, o que constitui a base para o exame das controvérsias atuais (Ferretto, 2017).

Essa trajetória histórica não é mero resgate descritivo, mas fornece fundamentos interpretativos essenciais para avaliar as inovações propostas pelo PL nº 292/25. A clara distinção entre arrendamento (pagamento fixo e previsível) e parceria (remuneração variável e partilha de riscos) representa uma conquista normativa que assegura equilíbrio contratual e proteção social (Bueno, 2017). O próximo capítulo, ao tratar de segurança jurídica e equilíbrio contratual, examinará de que forma essa proposta legislativa tensiona essa tradição normativa, ao propor a flexibilização do pagamento em frutos, e quais desafios constitucionais e práticos emergem dessa tentativa de reformulação.

3 SEGURANÇA JURÍDICA E EQUILÍBRIO CONTRATUAL: OS DESAFIOS DO PL N° 292/25

Nesse contexto é perceptível que na redação do capítulo anterior que o Estatuto da Terra, instituído pela Lei nº 4.504/1964, regulamenta o arrendamento rural juntamente como decreto nº 59.566/1966 e estabelece regras específicas quanto aos princípios que deverão ser observados. Nesse sentido, o contrato de arrendamento rural é caracterizado pela cessão temporária do imóvel, tornando-se uma alternativa

de investimento em propriedades rurais e possuindo prazos que devem se estender até a finalização da colheita, inclusive de culturas forrageiras temporárias.

Dessa forma, percebe-se que os contratos agrários constituem o instrumento jurídico por meio do qual se concretizam as atividades desenvolvidas no meio agrário e em âmbito de economia familiar, muitas vezes. Essa perspectiva encontra respaldo no artigo 92 do Estatuto da Terra, que reconhece a posse ou o uso temporário da terra como resultado de contrato, seja ele expresso ou tácito, firmado entre o proprietário e aqueles que nela exercem atividades agrícolas ou pecuárias (Camilotti, 2020).

Observa-se nos dizeres legais que, havendo atraso por motivo de força maior, os prazos do arrendamento rural prorrogam-se automaticamente até a conclusão da safra, possibilitando, inclusive, a configuração do arrendamento por tempo indeterminado (Brasil, 1964). Tais modalidades contribuem para assegurar equilíbrio contratual e estabilidade jurídica, permitindo que o arrendatário que inicie o cultivo observe o prazo estabelecido e, de forma prévia, ajuste com o arrendador mecanismos de compensação nos casos em que a produção ultrapasse o período contratual (Gonçalves et al., 2025).

Deve-se visualizar que a norma também garante ao arrendatário o direito de preferência na renovação do contrato, desde que em igualdade de condições com terceiros interessados (Pinheiro, 2024). Nessa seara, faz-se necessário visualizar que independe do prazo do arrendamento, ou até mesmo de sua renovação, quanto à remuneração este tipo de negócio jurídico, deve ser pago em quantia fixa em dinheiro, conforme previsto no art. 18 do decreto nº 59.566 de 1966:

Art 18. 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. Parágrafo único. É vedado ajustar como preço de arrendamento quantidade fixa de frutos ou produtos, ou seu equivalente em dinheiro (Brasil, 1966).

Nessa conjectura, depreende-se que a limitação imposta pelo artigo supracitado ao proibir que o preço do arrendamento seja ajustado em quantidade fixa de frutos ou produtos, mostra-se incompatível com a realidade atual do agronegócio brasileiro. Logo, embora tenha surgido em um contexto histórico em que se buscava uniformizar as práticas contratuais, hoje essa vedação engessa a liberdade negocial

das partes e desconsidera a diversidade de arranjos econômicos que caracterizam o campo (Câmara dos Deputados, 2025).

Com o intuito de modificar as relações contratuais, o PL 292/2025 buscar fazer as seguintes alterações:

Art. 1º Esta lei acrescenta inciso ao art. 95 da Lei nº 4.504, de 1964, Estatuto da Terra, para permitir o ajuste do preço do arrendamento em quantidade fixa de frutos ou produtos. Art. 2º O art. 95 da Lei nº 4.504, de 1964, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso XIV: Art. 95.

..... XIV – É permitido o ajuste do preço do arrendamento em quantidade fixa de frutos ou produtos, ou seu equivalente em dinheiro (NR). (Câmara dos Deputados, 2025)

O Projeto de Lei nº 292/2025, ao propor a inclusão do inciso XIV no artigo 95 do Estatuto da Terra, representa uma atualização o qual busca permitir que o arrendamento se adeque às dinâmicas de mercado, reforçando a segurança jurídica e garantindo maior equilíbrio contratual (Bueno, 2017). Nessa ótica, ao admitir a fixação do preço em frutos ou produtos, preserva-se a autonomia da vontade e cria-se uma alternativa mais condizente com a prática agrícola, sendo capaz de beneficiar tanto arrendadores quanto arrendatários, que passam a compartilhar riscos e ganhos de forma mais justa e transparente.

Ocorre que as idealizações do projeto de lei, devem observar que atualmente o Estatuto da terra possui algumas proibições que possuem a intenção de proteger a relação *inter partes*, os quais podem ser interpretadas no artigo que seria alterado caso o PL 292/2025 for aprovado. Dentre as proibições destacadas tem-se o subarrendamento sem consentimento expresso do proprietário, mas que admite a possibilidade de substituição da área arrendada por outra equivalente dentro do mesmo imóvel rural, desde que respeitados os direitos do arrendatário (Brasil, 1966).

Segundo Bueno (2017) ao término do contrato, o arrendatário tem direito à indenização por benfeitorias necessárias e úteis, além das voluptuárias quando autorizadas pelo proprietário, o que poderia tornar o pagamento por produtos algo que não seria viável juridicamente e economicamente. Outra problemática que poderiam existir na mudança leal seria a mensuração da remuneração do arrendamento, observando os limites legais para a estipulação dos valores pagos pelo arrendamento (Pinheiro, 2024).

Tendo em vista as dificuldades de quantificação, o Superior Tribunal de Justiça esclarece que a proibição de pagamento diverso a quantias em dinheiro, conforme estipulada no art. 18 do decreto lei 59566 de 1966, seria a seguinte:

Agravo interno. Recurso especial. Julgamento monocrático. Possibilidade. Juízo de admissibilidade na origem. Ausência de efeito vinculativo. Decisão proferida em antecipação de tutela. Juízo precário. Prequestionamento. Abertura da instância especial.

Arrendamento rural. Ação declaratória e desconstitutiva. Fixação do preço em produtos agrícolas. Art. 18 do decreto n. 56.666/1966. Nulidade da cláusula contratual. Cédula de produto rural. Garantia do pagamento fixado em produtos. Nulidade. (...) 4. Segundo deflui dos arts. 95, XI, "a", da lei n. 4.504/1964 (Estatuto da Terra), e 18, parágrafo único, do Decreto n. 59.566/1966, é defeso ajustar como preço do arrendamento quantidade fixa de frutos ou produtos, ou o seu equivalente em dinheiro, sendo nula a cláusula contratual que encarta tal previsão.

5. Dessa forma, se as CPR's foram expedidas como forma de garantir o pagamento do arrendamento, e sendo proibido fixar o pagamento em quantidade de produto ou seu equivalente em dinheiro, consequentemente tem-se que as CPR's também se tornam ilegais, numa relação de causa e efeito (grifo do autor, AgInt no REsp 1.546.289/MT, Quarta Turma, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 08 ago. 2022, Superior Tribunal de Justiça)

Nesse contexto, a luz do Decreto nº 59.566/1966, em seu artigo 18, parágrafo único, há uma proibição de que o preço do arrendamento rural seja fixado em quantidade de dinheiro, sendo nula cláusulas contratuais que permitem o ajuste do preço do arrendamento em quantidade fixa de frutos ou produtos agrícolas ou pastoris (Camilotti, 2020).

Na mesma lógica, tem-se o agravo em recurso especial nº 2106507/MT que versou o seguinte:

Recurso de agravo de instrumento - exceção de preexecutividade em execução extrajudicial por quantia certa - contrato de arrendamento rural - inadimplemento contratual - nulidade da cláusula contratual - fixação do preço do arrendamento em produto - possibilidade - aplicação do artigo 18 do decreto 59.566/66 - desacolhimento - circunstâncias específicas da hipótese - boa-fé objetiva - proteção da confiança - comportamento contraditório - nemo potest venire contra factum proprium - nemo auditur propriam turpitudinem allegans - precedentes do stj - liquidez, certeza e exigibilidade - decisão singular mantida - recurso desprovido. É perfeitamente possível a fixação do preço em produto em contrato de arrendamento rural, consoante os costumes da região que hão de ser respeitados, e também para evitar o enriquecimento ilícito/injustificado da parte que assina o contrato e apenas

depois, quando do inadimplemento e após ter explorado o objeto do contrato, vem alegar nulidade dessa cláusula. Assim, a proibição veiculada pelo artigo 18 do Decreto nº 59.566/66 (Estatuto da Terra), há de ser mitigada frente ao primado da boa-fé contratual e dos costumes regionais. (...) O fato de o contrato que aparelha a presente execução ter previsto a remuneração do arrendamento em quantidade fixa de sacas de soja não lhe retira, por si só, os atributos que o caracterizam como título executivo - certeza, exigibilidade e liquidez (arts. 580 e 618, I, do CPC/73). No particular, o Tribunal de origem, soberano no exame do acervo fático probatório, foi categórico ao afirmar que o efetivo valor da dívida em cobrança pode ser obtido mediante simples operação matemática. (...) A mitigação do rigor do art. 18 do Decreto n. 59.566/1966 não se opera por revogação da lei pelo costume ou por aplicação direta do Código Civil por omissão, mas sim por uma interpretação sistemática e teleológica da legislação agrária à luz dos princípios contratuais modernos e da função social dos contratos, considerando a realidade fática das relações agrárias e a necessidade de coibir abusos.

A liquidez, certeza e exigibilidade do título executivo são mantidas, mesmo com a fixação do preço em produto, desde que o valor da dívida seja passível de apuração por simples cálculo aritmético, sendo apto a aparelhar a execução (grifo do autor, REsp 2.106.507/MT, Rel. Min. João Otávio de Noronha, julgado em 8 set. 2025, Superior Tribunal de Justiça, Brasília, DF).

Assim, observa-se a partir da jurisprudência um sensível amadurecimento hermenêutico acerca da autonomia privada nos contratos agrários e da aplicação contemporânea dos princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato (Bueno, 2017). Ao reconhecer a validade da cláusula que estipula o pagamento do arrendamento rural em produto, o Tribunal supera a leitura literal e anacrônica do art. 18 do Decreto nº 59.566/1966, compreendendo que a rigidez normativa deve ceder diante da realidade socioeconômica do meio rural e dos usos e costumes que historicamente estruturam tais relações (Brasil, 2025).

Ocorre que interpretações rígidas e sistemáticas do artigo 18 do decreto nº 56.566/1966, pode gerar distorções, sobretudo quando as partes, de forma livre e consciente, que optam por essa modalidade de remuneração sem que haja vício de consentimento (Mello, 2017). Nessa seara, entende-se que as alterações objeto do PL 292/2025, possibilita que arrendador e arrendatário dividam os riscos decorrentes das oscilações de preço da safra, configurando uma espécie de parceria econômica que poderá favorecer a ambos a longo prazo (Câmara dos Deputados, 2025).

Visualiza-se que em cenários de valorização agrícola, o proprietário da terra é beneficiado, enquanto, em situações de queda nos preços, o arrendatário não fica sobrecarregado por exigências desproporcionais (Silva, 2015). Além disso, para o

arrendatário, o pagamento em produtos traz a vantagem de entregar diretamente a produção ao arrendador, sem a necessidade de recorrer previamente ao mercado para converter sua colheita em dinheiro, o que favorece as reações contratuais em termos de garantia da boa-fé objetiva, uma vez que os contratantes, ao pactuarem livremente, depositam legítima confiança na estabilidade e no cumprimento das obrigações ajustadas (Brasil, 2002)

Verifica-se que não há fundamento para anular cláusulas de pagamento em produtos quando não há qualquer irregularidade na contratação e quando o contrato foi cumprido em sua integralidade (Mello, 2017). Assim, depreende-se que a execução de contratos que preveem a entrega de produtos como forma de pagamento não compromete a certeza, a liquidez e a exigibilidade do título. Pelo contrário, o valor devido pode ser facilmente apurado mediante operação matemática, convertendo-se a quantidade de frutos ou produtos pactuados em seu correspondente financeiro pelo preço de mercado (Câmara dos Deputados, 2025).

Dessa forma, o projeto de lei que busca alterar o art. 95 do Estatuto da terra, não retira a validade dos contratos de arrendamento, na verdade, este assegura meios claros e objetivos para a satisfação da obrigação. Diante disso, a prática do pagamento em produtos, quando firmada de forma consciente e equilibrada, não apenas preserva a boa-fé contratual como também contribui para um arranjo mais justo entre arrendador e arrendatário.

4 PROCEDIMENTOS METOLÓGICOS

Na elaboração do presente trabalho, adotou-se como procedimento metodológico a pesquisa bibliográfica e documental, com o intuito de compreender a evolução normativa do arrendamento rural no Brasil e os ditames contratuais, observando a legislação civil contemporânea (Lozada; Nunes, 2019). Nesse contexto, a análise partiu do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964) e do Decreto nº 59.566/1966, que regulamenta as relações contratuais agrárias, de modo a identificar as nuances de artigos que ainda se mantêm vigentes e os que, diante da realidade atual do agronegócio, demonstram incompatibilidades práticas.

Para tanto, foram utilizados textos legais, projetos de lei, obras doutrinárias e artigos científicos que abordam a temática sob diferentes perspectivas. Nessa ótica, recorreu-se à doutrina especializada, observando obras de Autores como Camilotti

(2020), Bueno (2017) e Pinheiro (2024) para fundamentar a discussão acerca dos limites e das potencialidades do arrendamento rural como instrumento de exploração da terra.

Por meio de uma análise hipotético-dedutiva, com uso de um aporte teórico foi possível confrontar as normas legais com as práticas contemporâneas, permitindo evidenciar tensões entre a rigidez normativa e a flexibilidade exigida pelo mercado agrícola (Lozada; Nunes, 2019). Nessa ótica, a pesquisa também se apoiou em decisões jurisprudenciais, especialmente do Superior Tribunal de Justiça, que fornecem parâmetros interpretativos relevantes sobre a validade das cláusulas contratuais que estipulam o pagamento em produtos.

Por fim, foram considerados documentos legislativos recentes, como o Projeto de Lei nº 292/2025, em tramitação no Congresso Nacional, que propõe alterações no artigo 95 do Estatuto da Terra, de modo a observar que a inserção desse elemento prospectivo possibilitou não apenas identificar lacunas existentes na legislação atual, mas também refletir sobre os rumos que a normatividade pode assumir diante das demandas do setor agropecuário. Logo, o trabalho não se limitou a uma abordagem descritiva, mas buscou integrar perspectivas históricas, jurídicas, econômicas e legislativas, garantindo uma análise crítica e contextualizada (Lozada; Nunes, 2019).

5 ANÁLISE DOS RESULTADOS

Com o presente trabalho, foi possível compreender que na esteira dos incisos já previstos no artigo 95 do Estatuto da Terra, o Projeto de Lei nº 292/2025 propõe a inclusão de novo dispositivo que autoriza a fixação do valor do arrendamento em quantidade determinada de frutos ou produtos, ou, alternativamente, em seu equivalente monetário (Câmara dos Deputados, 2025). Tornando-se a inovação, uma busca por flexibilidade contratual entre arrendador e arrendatário, possibilitando que a remuneração esteja vinculada diretamente à produção rural, sem perder a segurança jurídica garantida pelo pagamento em dinheiro, quando assim for ajustado.

Ante a evolução dos contratos de arrendamento, nota-se que a proposta de alteração legislativa decorre da inadequação da regra atualmente prevista no parágrafo único do artigo 18 do Decreto nº 59.566/1966, o qual veda a fixação do preço do arrendamento em quantidade determinada de frutos ou produtos, o que não se sustenta diante da realidade do moderno e dinâmico mercado agrícola brasileiro.

Logo, depreende-se que a proposta de alteração legislativa que busca trazer à tona uma reflexão sobre a segurança jurídica nas relações agrárias.

Pinheiro (2024), esclarece que o atual regramento brasileiro, ao vedar o ajuste de preços limita a autonomia contratual das partes, deixando, mesmo que sem intenções, a dinâmica do mercado agrícola contemporâneo engessada e sem atualizações benéficas as partes envolvidas. Nesse ínterim, entende-se que a abertura para que arrendador e arrendatário possam estipular o pagamento em produtos ou em seu equivalente em dinheiro fortalece a liberdade negocial, desde que respeitados os princípios gerais do direito contratual e a função social do contrato.

Em reforço à análise crítica, observa-se que em julgados como o Recurso Especial 546289/MT e o Recurso Especial 2106507 há revelações anacrônicas diante da dinâmica do mercado rural contemporâneo e do princípio da função social do contrato, que impõe leitura teleológica e adaptativa dos institutos jurídicos, o que esclarece que no âmbito dos contratos rurais, deve-se privilegiar uma hermenêutica que concilie segurança jurídica e efetividade econômica (Bueno, 2017).

Diante de posicionamentos no âmbito das litigâncias, reconhecendo que o arrendamento rural, enquanto expressão de cooperação produtiva, deverá ser concedido contraprestação não apenas valores monetários, mas também bens fungíveis resultantes da própria atividade agrícola, em consonância com a boa-fé objetiva e a realidade negocial do campo brasileiro (Brasil, 2025).

Logo, do ponto de vista do equilíbrio contratual, a inovação pode gerar benefícios mútuos, dado que a possibilidade de vincular o pagamento à própria produção permite que os riscos inerentes ao setor agrícola sejam compartilhados entre as partes. Assim, em momentos de alta nos preços das *commodities*, o arrendador é beneficiado, enquanto em períodos de queda, o arrendatário não é sobrecarregado com valores desproporcionais (Câmara dos Deputados, 2025).

Outro aspecto relevante é a praticidade da medida, já para o arrendatário, entregar parte da produção diretamente ao arrendador elimina etapas de comercialização e pode reduzir custos de intermediação. Já para o proprietário da terra, o recebimento em frutos pode servir como incentivo para investir na qualidade do solo e nas condições de cultivo, estimulando um ciclo de maior produtividade e valorização da propriedade rural. Nesse sentido, a alteração legislativa se apresenta como instrumento de modernização do ordenamento jurídico, alinhando a lei à

dinâmica do agronegócio e promovendo maior previsibilidade e estabilidade nas relações contratuais do campo.

6 CONCLUSÃO

O presente estudo permitiu demonstrar que o arrendamento rural, enquanto instrumento jurídico de concretização da função social da terra, representa um dos pilares do Direito Agrário brasileiro. A investigação desenvolvida evidenciou que o contrato de arrendamento consolidou-se historicamente como mecanismo de equilíbrio entre produtividade econômica e justiça social, conciliando interesses de arrendadores e arrendatários sob o amparo do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964) e de seu regulamento (Decreto nº 59.566/1966).

Nesse contexto, o Projeto de Lei nº 292/2025 surge como proposta de atualização normativa, buscando adequar a disciplina contratual às transformações estruturais do agronegócio contemporâneo, sem descurar dos fundamentos constitucionais que orientam o uso e a exploração da terra.

Verificou-se que a principal inovação contida na proposta legislativa consiste na autorização para que o preço do arrendamento possa ser fixado em quantidade determinada de produtos agrícolas ou em seu valor equivalente em dinheiro. Essa alteração, embora simples em sua redação, possui profundos reflexos jurídicos e econômicos, pois tensiona a distinção clássica entre os contratos de arrendamento e de parceria rural.

A análise doutrinária e jurisprudencial revelou que tal flexibilização suscita controvérsias quanto à preservação da tipicidade contratual, à segurança jurídica das partes e à proteção da parte vulnerável na relação negocial, elementos centrais na estrutura do Direito Agrário brasileiro.

De modo geral, a pesquisa constatou que a vedação imposta pelo artigo 18 do Decreto nº 59.566/1966 — ao proibir o pagamento do arrendamento em produtos agrícolas —, embora historicamente justificada, mostra-se, na atual conjuntura, anacrônica diante das dinâmicas mercadológicas do agronegócio. A possibilidade de pagamento em frutos, quando livremente pactuada e dotada de equivalência econômica transparente, reforça a autonomia da vontade e reflete a racionalidade econômica das relações agrárias modernas.

Todavia, tal medida requer salvaguardas normativas que previnam abusos contratuais, assegurando que a liberdade de contratar não se converta em instrumento de vulnerabilização econômica do produtor rural. Conclui-se, portanto, que a proposta contida no Projeto de Lei nº 292/2025, embora compatível com os princípios constitucionais da livre iniciativa e da função social da propriedade, demanda regulamentação técnica que preserve o equilíbrio contratual e a previsibilidade das relações jurídicas.

A intervenção legislativa deve harmonizar a autonomia privada com a justiça agrária, garantindo que a inovação normativa promova a segurança jurídica, a proteção da parte economicamente hipossuficiente e a sustentabilidade produtiva. Dessa forma, o projeto se revela potencialmente benéfico, desde que interpretado em conformidade com a ordem constitucional e com os valores estruturantes do Direito Agrário.

Em síntese, o estudo reafirma que a modernização do regime jurídico do arrendamento rural não deve ser compreendida como mera liberalização econômica, mas como aprimoramento de um sistema voltado à concretização da justiça social no campo. A flexibilização proposta pelo PL nº 292/2025 poderá contribuir para a dinamização das relações agrárias, desde que acompanhada de instrumentos que assegurem transparência, boa-fé e equidade entre as partes.

Assim, o trabalho reforça a necessidade de que qualquer alteração normativa preserve a essência protetiva do Estatuto da Terra, consolidando um modelo de regulação que une eficiência produtiva, segurança jurídica e compromisso social com o desenvolvimento agrário sustentável.

REFERÊNCIAS

ANDRADE, Nilton de A. **Contabilidade Pública na Gestão Municipal, 6ª edição.** Rio de Janeiro: Atlas, 2016. *E-book*. ISBN 9788597010077.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **AgInt no REsp 1546289/MT.** Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Quarta Turma. Julgado em 08 ago. 2022. Diário da Justiça Eletrônico, 15 ago. 2022. Disponível em: <https://abre.ai/n0tU>. Acesso em: 18 set. 2025.

BRASIL. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964.** Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Presidência da República. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 30 nov. 1964. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm. Acesso em: 18 set. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). **Agravo em Recurso Especial nº 2106507 - MT (2022/0107375-1).** Relator: Ministro João Otávio de Noronha. Brasília, DF, 8 set. 2025. Diário da Justiça Eletrônico, 10 set. 2025. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?livre=RESP+1.692.763%2FMT&operador=e&b=DTXT&tp=T>. Acesso em: 5 out. 2025.

BRASIL. **Decreto nº 59.566, de 22 de novembro de 1966.** Regulamenta as Seções I, II e III do Capítulo IV do Título III da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, Estatuto da Terra, o Capítulo III da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, e dá outras providências. Presidência da República. Diário Oficial da União, 23 nov. 1966. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm. Acesso em: 18 set. 2025.

BUENO, Francisco de G. **Contratos Agrários Agroindustriais: Análise à Luz da Teoria dos Contratos Atípicos.** 2. ed. São Paulo: Almedina Brasil, 2017. *E-book*. pág.17. ISBN 9788584933099.

CÂMARA DOS DEPUTADOS. **Projeto de Lei nº 292/2025.** Apresentado por Pezenti (MDB/SC), em 05 fev. 2025. “Acrescenta inciso ao art. 95 da Lei nº 4.504, de 1964, Estatuto da Terra, para permitir o ajuste do preço do arrendamento em quantidade fixa de frutos ou produtos”. Disponível em: [https://www.camara.leg.br/proposicoes Web/fichadetramitacao?idProposicao=2483041](https://www.camara.leg.br/proposicoes/Web/fichadetramitacao?idProposicao=2483041). Acesso em: 18 set. 2025.

CAMILOTTI, Marinna. **A nulidade da cláusula de fixação de preço na expressão monetária de produtos nos contratos de arrendamento rural à luz do art. 18 do decreto.** Disponível em: <https://sl1nk.com/DIHkl>. Acesso em: 18 set. 2025.

COSTA, Stanley; Bittar, Thiago. **Manual de Direito Agrário.** 2. ed. São Paulo: Editora JusPodivm, 2023.

COLAÇO, Amadeu. **Guia Prático do Arrendamento Urbano.** 2. ed. São Paulo: Almedina, 2020. ISBN 9789724085401.

FERRETO, Vilson. **Contratos agrários: aspectos polêmicos**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

FREIRIA, Rafael Costa; Dosso, Taisa Cintra. **Sinopses para Concursos - v.15 - Direito Agrário**. 5. ed., rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora JusPodivm, 2023.

GONÇALVES, Joao Henrique; MIRANDA, José Fernando Bezerra; BIGELI, Cilene Mafra Neves. **Contratos de Arrendamento e Parceria Rural: Aspectos Contábeis e Jurídicos**. Revista JRG de Estudos Acadêmicos, Brasil, São Paulo, v. 8, n. 18, p. e181795, 2025. DOI: 10.55892/jrg.v8i18.1795. Disponível em: <https://mail.revistajrg.com/index.php/jrg/article/view/1795>. Acesso em: 20 set. 2025.

LISBOO, Roberto Senise. **Contratos difusos e coletivos: a função social do contrato**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

LOZADA, Gisele; NUNES, Karina S. **Metodologia científica**. Porto Alegre: SAGAH, 2019. E-book. p.Capa. ISBN 9788595029576.

MARQUES, Benedito F.; Marques, Carla Regina S. **Direito Agrário Brasileiro**. 12. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2016. E

MELLO, Cleyson de Moraes. **Direito Civil: contratos**. 2. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos Editora, 2017.

OPITZ, Silvia Carlinda B. **Curso completo de direito agrário**. 11. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2019. E-book.

PINHEIRO, Maria Gabrielle Pereira. **A hipossuficiência do proprietário nos contratos agrários de arrendamento**. 2024. Trabalho de Conclusão de Curso - Graduação (Direito) - Universidade Estadual de Goiás, Unidade Universitária Iporá. Disponível em: <https://repositorio.ueg.br/jspui/handle/riueg/6001>. Acesso em: 20 set. 2025.

SILVA, Vinícius Alves de Melo. **O contrato de arrendamento rural: critérios jurisprudenciais sobre preço e prazo**. Trabalho de Conclusão de Curso da Faculdade de Direito de Ribeirão Preto da Universidade de São Paulo, 2015. Disponível em: <https://bdta.abcd.usp.br/directbitstream/28098aa0-8649-40e9-a9c1-ace4c998104c/34.pdf>. Acesso em: 20 set. 2025.

ANEXO A – DECLARAÇÃO DE APROVAÇÃO DE PLÁGIO



DISCENTE: Cristiamara Ferreira Alves Dias

CURSO: Direito

DATA DE ANÁLISE: 28.10.2025

RESULTADO DA ANÁLISE

Estatísticas

Suspeitas na Internet: **4,19%**

Percentual do texto com expressões localizadas na internet ▲

Suspeitas confirmadas: **3,08%**

Confirmada existência dos trechos suspeitos nos endereços encontrados ▲

Texto analisado: **96,81%**

Percentual do texto efetivamente analisado (frases curtas, caracteres especiais, texto quebrado não são analisados).

Sucesso da análise: **100%**

Percentual das pesquisas com sucesso, indica a qualidade da análise, quanto maior, melhor.

Analizado por Plagius - Detector de Plágio 2.9.6
terça-feira, 28 de outubro de 2025

PARECER FINAL

Declaro para devidos fins, que o trabalho da discente CRISTIAMARA FERREIRA ALVES DIAS n. de matrícula **36806**, do curso de Direito, foi aprovado na verificação de plágio, com porcentagem conferida em 4,19%. Devendo a aluna realizar as correções necessárias.



Assinado digitalmente por: POLIANE DE AZEVEDO
O tempo: 29-10-2025 15:24:18.
CA do emissor do certificado: UNIFAEMA
CA raiz do certificado: UNIFAEMA

POLIANE DE AZEVEDO
Bibliotecária CRB 1161/11
Biblioteca Central Júlio Bordignon
Centro Universitário Faema – UNIFAEMA