



# Novas atividades agrárias exigem modelos contratuais alternativos

O exercício do direito de propriedade sobre bens imóveis rurais sempre mereceu, ao longo dos séculos, posição de relevo. Na verdade e por um longo período, as questões envolvendo essa classe de imóveis eram, dentre todas aquelas atinentes ao patrimônio e à posição social ocupada por cada pessoa na sociedade, as que se mostravam as mais importantes.

Assim, na Grécia e na Roma antigas, bem como no período da reconquista da Inglaterra por Willian, Duque da Normandia, observam-se exemplos de situações históricas em que o status social de cada pessoa decorria, de modo direto, do domínio das maiores e melhores terras.

Isso se explicava, em parte, pela incipiente importância que ainda caracterizava os demais setores econômicos –

comércio, indústria e serviços – se comparados com aqueles da pecuária e da agricultura que lhes antecediam no curso da História.

Além disso, a ausência de Estados organizados e fortes, de um sistema previdenciário estruturado, de arcabouços legais eficazes e mesmo de uma organização financeira confiável elevavam as questões relativas à propriedade das terras a uma situação de justificada centralidade e preponderância no sistema. Enfim, eram as terras o melhor instrumento para garantir a preservação de valores acumulados e mesmo a segurança pessoal de cada um.

A riqueza, assim, era transmitida fundamentalmente entre gerações, ou seja, seguindo regras atinentes ao Direito das Sucessões, o que fazia preservar, desse modo, a condição

social delineada a partir do nascimento de cada pessoa.

O Code Napoleón, surgido em 1804, representou marco expressivo para alteração dessa lógica. Incorporou, na verdade, a expressão jurídica da transformação econômica já verificada com a afirmação da classe dos comerciantes, ou seja, daqueles que, progressivamente, passavam a deter os meios de geração de riqueza.

Pelo mesmo caminho seguiram-se também os interesses de industriais, banqueiros, prestadores de serviços, enfim, de todos aqueles que dispunham de sistemas de produção e de geração de riqueza mais rentáveis do que aqueles vinculados aos setores primários da economia, em especial a agricultura e a pecuária.

Nesse novo cenário, a propriedade das terras não repre-

sentava mais a única – e, com o passar do tempo –, nem a melhor forma de se gerar valor. Outras possibilidades surgiam e se afirmavam, mostrando-se, para tais objetivos, mais úteis e eficazes.

Ademais, o contrato substituiu a herança como meio principal de transferência e circulação de bens e valores. Com o progresso do modo de produção capitalista, a geração de riqueza e os recursos produtivos não se identificam mais necessariamente com a propriedade de bens corpóreos, em especial os imóveis rurais. A propriedade perde a sua supremacia absoluta, ganhando destaque o papel do contrato e da empresa.

A riqueza econômica e os recursos produtivos coexistem, muito mais do que em bens, nas relações jurídicas criadas, ou seja, em pretensões ligadas a obrigações de outrem e que nascem principalmente dos contratos. Na economia moderna, é o contrato que, em especial, cria a riqueza (conf. VINCENZO ROPPO, *Il Contratto*, Milão, Giuffrè, 2001, págs. 55 e 56).

Já falamos sobre as formas típicas da contratação em relação às atividades agrárias, destacando os contratos de parceria e de arrendamento.

Mencionamos, contudo, a insuficiência desses modelos, considerando que novas operações econômicas, também no campo do agronegócio, impõem que se pense em novos instrumentos jurídicos correspondentes para regulá-las.

Para isso servem outras modalidades de contrato que possam reconhecer as inovações advindas de operações econômicas que se tornem re-

levantes e que lhes sejam precedentes.

Como lembra Maria Josefa Garcia Grande (Proteccionismo agrario frente a liberalizacion comercial: Unión Europea Y América Latina., *Modernización y Relaciones Económicas. España e América Latina*, organizado por José Luis Delgado, Thomson-Civitas, 2008, p. 161), o setor agrário experimentou um expressivo processo de transformação nas últimas décadas, decorrente, dentre outros fatores, dos avanços biotecnológicos que modificaram substancialmente seu funcionamento, fazendo-o assemelhar, cada vez mais, ao setor industrial.

A despeito disso, a agricultura e a pecuária apresentam, ainda hoje, peculiaridades importantes que a diferenciam do resto da atividade econômica, tais como a dependência climatológica, o limitado crescimento da demanda com relação à renda, a relativa inelasticidade do ritmo de produção pela subordinação ao ciclo biológico das espécies cultivadas ou criadas, etc.

Nesse sentido e como esclarece aquela mesma autora, o avanço das ciências agronômicas e zootécnicas — configurados pelas novas técnicas de cultivo, pelo aumento da eficiência da produção, pelo surgimento de novas espécies como fruto da atuação humana na seleção daquelas existentes e pela modificação da estrutura genética de outras — indicaria, pois, a constante aproximação existente entre essas atividades produtivas em relação àquelas que usualmente são qualificadas como “industriais”, às quais sempre se costumou atribuir, mesmo que de modo intuitivo, um caráter de maior complexidade em relação àquelas agrá-

rias, vistas usualmente como primárias e simples.

Contudo, tal perspectiva se mostra cada vez menos verdadeira. Nesse sentido, acrescentaríamos nós, os limites rígidos de prazos de contratação mínimos ou de pagamentos máximos aos arrendantes ou parceiros outorgantes, bem como a falta de regulamentação dos contratos agroindustriais, em especial aqueles referentes à venda de bovinos aos frigoríficos, de laranjas às indústrias de sucos ou de leite aos laticínios, evidenciam o descompasso entre os modelos contratuais típicos dos contratos agrários e o atual estágio do desenvolvimento econômico pelo qual atravessam as atividades agrárias no Brasil.

É nesse sentido que novos modelos contratuais deverão ser reconhecidos e tipificados pela lei, a partir da compreensão da realidade atual da produção agrária, dos agentes envolvidos e da alteração dos métodos e estágios de produção, os quais transbordaram os estritos limites fixados pelo arrendamento e pela parceira há muito tempo. ☺

**Fernando Campos Scaff**, é Professor Titular da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo – Largo São Francisco, advogado e árbitro.

