

A prevalência da posse do contrato agrário canavieiro em relação à propriedade advinda da alienação fiduciária em garantia e seus efeitos no processo civil

The prevalence of possession of sugarcane farming contract in relation to the ownership resulting of chattel mortgage and its effects on civil procedure

Rogério Alexandre de Oliveira Castro

Professor Doutor da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo (USP) em Ribeirão Preto/SP.

Área do Direito: Empresarial/Agronegócio; Contratual

Resumo: O presente artigo analisará a proteção legal advinda do contrato de alienação fiduciária em garantia de imóvel rural e do contrato agrário e, por fim, qual delas prevalecerá em eventual conflito entre a propriedade do credor fiduciário (banco) e a posse da parceira agricultora (usina de açúcar e álcool). Em outras palavras, analisar-se-á a consolidação da propriedade rural fiduciária e seus impactos sobre o contrato agrário e o processo civil, especificamente a ação judicial cabível para que o credor fiduciário venha a ter a posse do imóvel rural.

Abstract: This article will examine the legal protection resulting from chattel mortgage contract on rural property security and the sugarcane farming contract and, finally, which one will prevail in case of conflict between the property of the trust creditor (bank) and held by the farmer (sugar mill). In other words, it will be to analyze the consolidation of trust land ownership and its impact on the sugarcane farming contract and the civil process, specifically the lawsuit appropriate for the trust creditor will have the possession of rural property.

Palavras-chave: Contrato agrário – Alienação fiduciária em garantia – Posse contratual – Propriedade fiduciária – Conflito de interesses – Ação judicial

Keywords: Farming contract – Chattel mortgage – Contractual possession - Fiduciary Property – Conflict of interest – Lawsuit

Sumário: 1. Introdução – 2. Da proteção legal advinda do contrato de alienação fiduciária em garantia - 3. Da proteção legal advinda dos contratos agrícolas em favor do agricultor - 4. Do conflito entre a propriedade fiduciária e a posse advinda de contrato agrário e da prevalência dos direitos do possuidor de boa-fé à manutenção da exploração agrícola até o final da vigência do contrato de parceria, ressalvado o direito de o banco fiduciário sub-rogar-se nos direitos e obrigações desse contrato - 5. Ação de despejo – e não ação de reintegração de posse - é a via processual correta para retomar o imóvel rural com relação à parceira agricultora que detém posse advinda de contrato agrário - 6. Conclusão. 7. Referências bibliográficas

1. Introdução

Para o desenvolvimento deste artigo, adota-se um caso hipotético, em que o proprietário de um imóvel rural emite uma cédula de crédito bancário a favor de um banco, trazendo como garantia a alienação fiduciária desse bem. Nesse caso, o valor do empréstimo deverá ser pago pelo proprietário fiduciante em vinte e quatro parcelas mensais. O banco, enquanto credor fiduciário, realiza a avaliação do imóvel, comprova que o valor total da dívida é condizente ao da propriedade rural dada em garantia e procede ao registro da alienação fiduciária no Cartório de Imóveis. O proprietário rural paga somente as três primeiras parcelas do empréstimo, o que leva o banco a notificá-lo da inadimplência e, em seguida, a consolidar a propriedade fiduciária em seu nome. Após notificar o devedor fiduciante para desocupação do imóvel rural, o banco toma conhecimento que, um ano antes da emissão da cédula de crédito bancário e do registro da alienação fiduciária em garantia, aquele houvera assinado contrato de parceria agrícola com uma determinada usina de açúcar e álcool para exploração da cultura da cana-de-açúcar por um ciclo (cinco cortes após o plantio). O contrato de parceria agrícola não estava registrado na matrícula do imóvel (até porque esse tipo de contrato não permite ingresso no fôlio real), apenas em títulos e documentos. O banco entende que a propriedade fiduciária constituída a seu favor prevalece sobre a posse do contrato

de parceria agrícola exercida pela usina lavradora da terra, de modo que ajuíza ação de reintegração de posse para ocupação imediata da área de cana.

Diante desse cenário hipotético, serão analisados os direitos que emanam do contrato de alienação fiduciária do imóvel rural e do contrato de parceria agrícola para o cultivo da cana-de-açúcar antes de concluir se o banco terá o direito de retomar imediatamente a posse do imóvel cuja propriedade fiduciária já foi consolidada a seu favor ou, do contrário, se terá que aguardar o término da colheita da última safra de cana por parte da usina que vem cultivando a área com base em contrato agrícola, sem prejuízo da sub-rogação nos direitos e obrigações desse contrato. Será analisado ainda o impacto da consolidação da propriedade rural fiduciária sobre o processo civil, especificamente a escolha correta da ação judicial para o credor fiduciário (banco) acessar a posse do imóvel rural em relação à parceira agricultora (usina).

2. Da proteção legal advinda do contrato de alienação fiduciária em garantia

A alienação fiduciária em garantia é tida como negócio jurídico bilateral, formal e acessório, em que uma das partes transfere à outra, a propriedade de coisa móvel ou imóvel, como garantia de pagamento de obrigação contratual.¹

É espécie de negócio jurídico fiduciário, pois pressupõe o fator confiança (fidúcia).² Se o fiduciante se dispõe a realizá-lo é porque confia no fiduciário, ou seja, acredita que ele lhe restituirá a propriedade após o cumprimento da obrigação contratual. Outra não é a razão por que transfere ao credor posição jurídica muito mais enérgica e extensa do que a necessária para lhe dar segurança. Mesmo reconhecendo que quando a lei traz a obrigação de o fiduciário restituir a coisa dada em garantia tem-se certa desfiguração do negócio fiduciário (pois, elimina-se a simples obrigação moral

¹ Sobre a alienação fiduciária em garantia, consultar: BISOGNI, Lígia Cristina de Araújo. Da Alienação fiduciária em garantia. In: TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, Luis Edson (org.). *Contratos em espécie: atribuição patrimonial e garantia*. São Paulo: RT, 2011, v. 5, p. 366-385; CHALHUB, Melhim Namen. *A purgação da mora nos contratos de alienação fiduciária de bens móveis*. In: TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, Luis Edson (org.). *Contratos em espécie: atribuição patrimonial e garantia*. São Paulo: RT, 2011, v. 5, p. 439-456; GOMES, Orlando. Perfil dogmático da alienação fiduciária. In: TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, Luis Edson (org.). *Contratos em espécie: atribuição patrimonial e garantia*. São Paulo: RT, 2011, v. 5, p. 475-481; MIRANDA, Pontes de. *Tratado de Direito Privado, Parte Especial, Direito das Obrigações*. Atualizado por Bruno Miragem. São Paulo: RT, 2012, t. LII, p. 407-419; RABELLO, José Geraldo da Jacobina. Alienação fiduciária em garantia. In: TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, Luis Edson (org.). *Contratos em espécie: atribuição patrimonial e garantia*. São Paulo: RT, 2011, v. 5, p. 337-363.

² Defende a alienação fiduciária em garantia como negócio fiduciário: MIRANDA, Pontes de. *Tratado de Direito Privado, Parte Especial, Direito das Obrigações*. Atualizado por Bruno Miragem. São Paulo: RT, 2012, tomo LII, p. 410. Contesta a alienação fiduciária em garantia como negócio fiduciário: ALVES, José Carlos. *Da alienação fiduciária em garantia*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1972, p. 32.

e, por consequência, o risco que demanda confiança), Orlando Gomes continua defendendo a alienação fiduciária em garantia como negócio fiduciário.³

O negócio jurídico de alienação fiduciária tem origem no direito romano da época republicana, no instituto do *factum fiduciae*.⁴ O instituto da fidúcia também é encontrado no direito germânico e no direito inglês.⁵

No Brasil, a alienação fiduciária em garantia surge para atender à necessidade do mercado de capitais, especificadamente, com a Lei 4.728/1965.⁶ Essa lei criou esse instituto para dar substrato aos contratos de financiamento de bens móveis, ganhando contornos materiais e processuais com o Decreto-lei nº 911/1969.

Até o final da década de noventa, não se admitia alienação fiduciária de bem imóvel. Somente com a Lei nº 9.514/1997, que dispõe sobre o sistema de financiamento imobiliário, foi estendida a garantia em imóveis. Segundo o artigo 17, IV, dessa lei, as operações de financiamento imobiliário em geral poderão ser garantidas por alienação fiduciária de coisa imóvel. Os artigos 22 a 33 disciplinam essa garantia.⁷ A Medida Provisória 2.223/2001 e a posterior Lei nº 10.931/2004 passaram a permitir a utilização da alienação fiduciária de imóvel por pessoa física ou jurídica, não sendo garantia privativa das entidades que operam no sistema de financiamento imobiliário.

Ao contrário do de 1916, o Código Civil de 2002 veio dispor em seus artigos 1.361 a 1.368, sobre a propriedade fiduciária. De forma específica, o artigo 1.367 desse código sujeita a propriedade fiduciária em garantia de bens móveis ou imóveis às disposições gerais do penhor, da hipoteca e da anticrese (arts. 1.419 a 1.430 do CC/02) e, no que for específico, à legislação especial pertinente, como é o caso da citada Lei nº 9.514/1997).

³ GOMES, Orlando. Perfil dogmático da alienação fiduciária. In: TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, Luis Edson (org.). *Contratos em espécie: atribuição patrimonial e garantia*. São Paulo: RT, 2011, v. 5, p. 475-48.

⁴ MIRANDA, Pontes de. *Tratado de Direito Privado, Parte Especial, Direito das Obrigações*. Atualizado por Bruno Miragem. São Paulo: RT, 2012, tomo LII, p. 412.

⁵ CHALHUB, Melhim Namen. *Negócio fiduciário*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, p. 17-19; BISOGNI, Lígia Cristina de Araújo. Da Alienação fiduciária em garantia. In: TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, Luis Edson (org.). *Contratos em espécie: atribuição patrimonial e garantia*. São Paulo: RT, 2011, v. 5, p. 366-385.

⁶ Art. 66, § 2º, da Lei 4.728/1965: “O instrumento de alienação fiduciária transfere o domínio da coisa alienada, independentemente de sua tradição, continuando o devedor a possuí-la em nome do adquirente, segundo das condições do contrato, e com as responsabilidades do depositário”.

⁷ Art. 22 da Lei 9.514/1997: “A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel”.

Não há dúvida de que a legislação especial da alienação fiduciária trouxe para o credor fiduciário uma garantia extremamente eficiente para o caso de inadimplência do devedor fiduciante.

3. Da proteção legal advinda dos contratos agrícolas em favor do agricultor

Segundo o artigo 92 do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964), “a posse ou uso temporário da terra serão exercidos em virtude de contrato expresso ou tácito, estabelecido entre o proprietário e os que nele exercem atividade agrícola ou pecuária”.

O artigo 92, § 8º, do Estatuto da Terra e o artigo 14 do decreto que o regulamentou (Dec. 59.566/1966) rezam que “os contratos agrários, qualquer que seja o seu valor e sua forma poderão de provados por testemunhas”. Muito embora esses dispositivos adotem certa informalidade ao consagrar a validade dos contratos agrários verbais e permitir que a sua prova seja testemunhal, no caso hipotético em discussão, existe contrato de parceria agrícola escrito e registrado no Cartório de Título e Documentos da comarca onde se encontra localizado o imóvel rural.

Em complemento, o § 5º do mesmo artigo 92 do Estatuto da Terra dispõe que: “A alienação ou a imposição de ônus real ao imóvel não interrompe a vigência dos contratos de arrendamento ou de parceria ficando o adquirente sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante”.

No mesmo sentido, encontra-se o artigo 15 do citado Decreto nº 59.566/1966: “A alienação do imóvel rural ou a instituição de ônus reais sobre ele, não interrompe os contratos agrários, ficando o adquirente ou o beneficiário, sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante ou do instituidor do ônus”.

Ao comentar os artigos 92, § 5º, do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964) e 15 do Decreto nº 59.566/1966, Oswaldo Opitz e Silvia C. B. Opitz asseveram o seguinte: “No direito agrário, a proteção alcança tanto o contrato escrito, como o verbal, por tempo certo ou não. O Código Civil, em seu art. 1.197, somente protege o arrendatário se houver cláusula de sua vigência no caso de alienação e constar de registro público. Isso não se dá no arrendamento rural, porque o novo proprietário é obrigado a respeitar o contrato. Não se exige mais, tanto no arrendamento como na parceria, que no contrato conste tal cláusula de vigência em caso de alienação, porque o novo adquirente não pode desrespeitar o contrato e desapossar o arrendatário ou parceiro-outorgado (art. 92,

§ 5º, do ET e art. 15 do seu Regulamento). A regra se estende a todos os contratos agrários, porque a ‘alienação do imóvel rural (...) não interrompe os contratos agrários (...)’ (art. 15 do Regulamento)”.⁸

No mesmo sentido posiciona-se Welligton Pacheco Barros: “Qualquer modificação que ocorra na titularidade do imóvel cedido em parceria resultante de alienação não prejudicará o contrato agrário. O novo titular se subsume na condição de parceiro no contrato agrário. No caso de venda de um imóvel cedido, por exemplo, o comprador assumirá a condição de parceiro-outorgado no pacto firmado por seu antecessor. A situação de imutabilidade contratual também se verificará na circunstância de incidência de ônus real sobre o imóvel. É o caso de ocorrência de hipoteca sobre um imóvel cedido. Este ônus real não afetará o contrato agrário”.⁹

Destaca-se ainda o entendimento de Vilson Ferreto: “A alienação do imóvel rural a terceiro, pelo proprietário, não é causa de extinção dos contratos agrários, que continuam em vigor, na sua plenitude, em caso de compra e venda, devendo o comprador respeitá-los, por inteiro, passando à condição de arrendador ou de parceiro-outorgante, conforme o caso. O mesmo ocorre em caso de imposição de ônus real sobre o imóvel, como a hipoteca, a instituição de servidão, o usufruto ou outras formas legais de instituição de ônus real sobre o imóvel objeto do contrato”.¹⁰

A jurisprudência envolvendo contrato agrário também segue, a nosso ver, a linha de entendimento das doutrinas anteriormente colacionadas, conforme se infere da seguinte decisão do Superior Tribunal de Justiça, de lavra do saudoso Ministro Carlos Alberto Menezes de Direito: “Direito agrário. Arrendamento rural. Incidência do Estatuto da Terra. 1. Não tem apoio a tese apresentada pelo Acórdão recorrido sobre a exclusão do arrendamento rural do Estatuto da Terra quando as partes envolvidas desfrutarem de boa situação econômica, a dispensar tratamento legal favorável. A disciplina legal agasalha a discriminação, com o que é inaplicável aos contratos agrários o art. 1.197 do Código Civil. 2. A alienação ou a imposição de ônus real, na forma do § 5º do art. 92 do Estatuto da Terra, não interrompe a vigência dos contratos agrários,

⁸ OPITZ, Oswaldo; OPITZ, Silvia C. B. *Contratos no Direito Agrário*. 5. ed. Porto Alegre: Síntese, 2000, p. 84-85.

⁹ BARROS, Welligton Pacheco. *Contrato de Parceria Rural*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1999, p. 78.

¹⁰ FERRETO, Vilson. *Contratos Agrários: aspectos polêmicos*. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 55.

ficando o adquirente, ou o titular do direito real, sub-rogado nos direitos e obrigações do proprietário. 3. Recursos especiais conhecidos e providos”.¹¹

Enfim, a princípio, é possível concluir que o Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964) e seu regulamento (Decreto 59.566/1966) protegem aquele que cultiva, aquele que planta e colhe, gerando empregos para a sociedade, em detrimento do proprietário, principalmente daquele que vive da especulação financeira, como é o caso de banco.

Em outras palavras, referidas normas, que têm caráter público e social, trazem, ao menos numa análise preliminar, garantia à posse da parceira agricultora, que no caso em análise, é a usina que vem cultivando cana-de-açúcar no imóvel rural dado em garantia fiduciária.

4. Do conflito entre a propriedade fiduciária e a posse advinda de contrato agrário e da prevalência dos direitos do possuidor de boa-fé à manutenção da exploração agrícola até o final da vigência do contrato de parceria, ressalvado o direito de o banco fiduciário sub-rogar-se nos direitos e obrigações desse contrato

No caso hipotético apresentado inicialmente, o banco fiduciário, detentor da propriedade imóvel dada em garantia, propõe ação de reintegração de posse contra o devedor fiduciante (antigo proprietário) e contra a parceira agricultora (usina). Nesse embate judicial, aflora o conflito entre a propriedade fiduciária e a posse advinda de contrato agrário.

A princípio, é possível entender que a parceira agricultora exerce posse legal e legítima baseada em contrato agrário, celebrado antes da garantia fiduciária e que ainda está em vigor. Portanto, a posse da parceira agricultora não poderia ser afetada pela propriedade fiduciária constituída e consolidada a favor do banco fiduciário.

Porém, não se pode olvidar o disposto no art. 37-B da Lei nº 9.514/1997 (que dispõe sobre alienação fiduciária de coisa imóvel), no sentido de que “será considerada ineficaz, e sem qualquer efeito perante o fiduciário ou seus sucessores, a contratação ou a prorrogação de locação de imóvel alienado fiduciariamente por prazo superior a um ano sem concordância por escrito do fiduciário”.

¹¹ REsp. 112.144/SP, 3ª Turma do STJ, Rel. Min. Menezes de Direito, v.u., j. 24.11.1997, DJe 19.12.1997.

Oportuno acrescentar ainda que o artigo 30 da Lei nº 9.514/1997 assegura ao credor fiduciário a reintegração na posse do imóvel, desde que comprovada a consolidação da propriedade em seu nome.

Assim, há os que entendem que o legislador não fez qualquer ressalva ou observação quanto à inaplicabilidade da Lei nº 9.514/1997 (Alienação Fiduciária) frente à Lei nº 4.504/64 (Estatuto da Terra). Desse modo, ainda que existente parceria agrícola ou arrendamento de imóvel rural anterior, o artigo 30 da Lei nº 9.514/1997 teria inteira aplicação. Desse modo, defendem alguns que para se harmonizar o ordenamento jurídico pátrio, haja vista a profusão desordenada de leis, decretos e regulamentos, devem ser observados alguns princípios clássicos de hermenêutica. A ausência de referência expressa a eventuais exceções legais já afastaria a pretensão da parceira agricultora. Isto porque, como se sabe, tem-se que a lei nova derroga a anterior, naquilo que com ela for incompatível (*lex posterior derogat legi priori*).

Além disso, para os que defendem a prevalência da alienação fiduciária, dever-se-ia aplicar a lei especial (no caso, a Lei nº 9.514/97) em detrimento da norma geral (Estatuto da Terra Lei nº 4.504/64 e Decreto nº 59.566/66), pelo princípio consubstanciado no brocardo *lex specialis derogat generali*.¹²

Acrescente-se ainda que, ao dirimir o conflito entre a regra prevista nos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997, em que a inadimplência do devedor fiduciante implica a quitação da dívida, e a regra disposta no artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor, em que se considera nula de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor em razão da inadimplência, o Superior Tribunal de Justiça entendeu que, em função dos critérios da cronologia e especialidade, deve prevalecer a lei especial que disciplina os negócios jurídicos de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, a Lei nº 9.14/1997.¹³ Apesar de não ter por objeto o contrato agrário, essa decisão do Superior Tribunal de Justiça acaba fortalecendo a posição da alienação fiduciária em garantia com relação a outros contratos.

A despeito de toda a argumentação anteriormente apresentada a favor da alienação fiduciária em garantia, continuamos entendendo que o contrato de parceria

¹² Nesse sentido: TJSP, Agravo de Instrumento 2095505-62.2015.8.26.0000, 21ª Câmara de Direito Privado, Des. Relator Ademir Benedito, j. 29.09.2015, Acórdão Registro 2015.0000718297.

¹³ STJ, Ag.Rg no AgRg no REsp. 1.172.146/SP, 4ª Turma, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, j. 18.06.2015, DJe. 26.06.2015.

agrícola deverá, no caso em discussão, prevalecer, ou seja, não deverá ter a sua vigência afetada pela consolidação da propriedade fiduciária.

Primeiramente, a nosso entender, os artigos 30 e 37-B da Lei nº 9.514/1997 não têm o condão de afastar a continuidade do contrato agrário celebrado, sem fraude ou simulação, antes da constituição da garantia fiduciária. Grife-se que o artigo 37-B da Lei nº 9.514/1997 trata de contrato de locação celebrado após a constituição da alienação fiduciária em garantia, sendo que no presente caso, o contrato de parceria agrícola foi constituído antes dessa garantia.

Assim, além de, no presente caso, o contrato de parceria agrícola ter sido celebrado anteriormente à constituição da alienação fiduciária, verifica-se que o citado artigo 37-B faz menção expressa à “locação de imóvel” e, portanto, a nosso ver, não alcança o contrato agrário de imóvel rural regido por normas de caráter especial, público e social que emanam do Estatuto da Terra (Lei 4.504/1964 e seu regulamento Decreto 59.566/1966) e protegem aquele que explora a lavoura agrícola, ou seja, cultiva a terra.

Ademais, a nosso entender, o Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64) não é lei geral, e sim lei especial e, ainda, não é incompatível com a Lei da Alienação Fiduciária (Lei 9.514/95).

Inicialmente, mostra-se oportuno registrar o esclarecimento de Vilson Ferreto ao analisar o Estatuto da Terra: “A disciplina dos contratos agrários, até 1964, era regida pelo Direito comum, ou seja, o revogado Código Civil de 1916, através dos arts. 1.211 a 1.215, no capítulo sobre as Disposições especiais dos prédios rústicos, que tratava do arrendamento rural, e dos arts. 1.410 a 1.423, que estabeleciam regras sobre as Parcerias rurais, observadas as disposições genéricas sobre os contratos previstos nos arts. 1.079 a 1.093. Com a evolução da sociedade e a necessidade de melhor, mais clara e atualizada regulamentação das relações entre os homens que vivem e trabalham no meio rural, além de questões de ordem política e fundiária, como a implementação da reforma agrária e a promoção de uma política agrícola, foi promulgada a Lei n. 4.504, de 30-11.1964, denominada “O Estatuto da Terra”, que passou a regular de forma específica essas relações”.¹⁴

Ora, se passou a regular de forma específica os contratos agrários, o Estatuto da Terra tem o status de lei especial e não geral. Grife-se que o Código Civil de 1916 era a

¹⁴ FERRETO, Vilson. *Contratos Agrários: aspectos polêmicos*, São Paulo: Saraiva, 2009, p. 1.

lei geral dos contratos agrícolas, enquanto do Estatuto da Terra, a partir de 1964, passou a ser a lei especial de regência desses contratos.

Corroborando a condição do Estatuto da Terra como lei especial, vale registrar os comentários que Bruno Miragem trouxe à obra de Pontes de Miranda: “O Código Civil de 1916 distinguia a disciplina das espécies de parceria em agrícola (arts. 1.410-1.415) e pecuária (arts. 1.416-1423). Suas disposições, todavia, foram revogadas expressamente pelo art. 2.045 do CC/2002, que todavia, não dispôs sobre o contrato de parceria. Manteve-se em vigência as disposições do Estatuto da Terra, que não havia revogado expressamente as disposições do Código Civil de 1916, porém sobre elas prevalecia por ser lei posterior e especial”.¹⁵

Em inúmeros acórdãos, o Superior Tribunal de Justiça não deixa dúvidas de que o Estatuto da Terra (Lei 4.504/1964) é tratado como lei especial:

“PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. CONTRARIEDADE AO ART. 535, II, DO CPC. NÃO-OCORRÊNCIA. IMÓVEL RURAL. PARCERIA AGRÍCOLA. CONTRATO VERBAL. (...) Nesse contexto, é de se afastar a sugerida ofensa ao art. 221 do Código Civil de 2002, que, dispondo sobre instrumento particular, feito e assinado ou somente assinado, não teve o condão de revogar as normas contidas nas Lei de Registros Públicos e no Estatuto da Terra, ora sob análise, as quais, até mesmo pelo grau de especificidade de que se revestem, vigoram em plena harmonia com o novo diploma civil. Portanto, independentemente da existência de contrato expresso e de correspondente registro, não deve também pairar dúvida de que, mesmo após a alienação do imóvel rural objeto de parceria agrícola, esta permanecerá plenamente subsistente, sub-rogando o adquirente nos direitos e obrigações do alienante”.¹⁶

“CIVIL E PROCESSUAL. ARRENDAMENTO RURAL. DIREITO DE PREFERÊNCIA. FALTA DE NOTIFICAÇÃO AOS ARRENDATÁRIOS. CONTRATO NÃO REGISTRADO. IRRELEVÂNCIA. LEI N. 4.505/1964, ART. 92, §§ 3º E 4º. (...) É apontada ofensa ao art. 92, parágrafo 3º, da Lei n. 4.505/1964, que dispõe: (...) Portanto, dada a especialidade das normas em comento, além do que mais modernas que o Código Civil antigo, não há como se construir a exegese sobre o direito de preferência a partir do art. 135 daquela lei substantiva, de caráter geral, posto que a

¹⁵ MIRANDA, Pontes de. *Tratado de Direito Privado, Parte Especial, Direito das Obrigações*. Atualizado por Bruno Miragem. São Paulo: RT, 2012, tomo XLV, p. 315.

¹⁶ STJ, REsp. 721.231/SP, 4ª Turma STJ, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 08.04.2008, DJe 28.04.2008.

regência, na espécie, se dá pelo Estatuto da Terra, que instituiu em prol do arrendatário direito real aderente ao imóvel”.¹⁷

Enfim, dúvida não há que o Estatuto da Terra (Lei 4.504/64) é uma lei especial – e não uma lei geral.

Assim, o caso em questão apresenta um conflito aparente entre duas leis especiais, de um lado, o Estatuto da Terra, que protege a vigência do contrato agrícola em caso de alienação e oneração do imóvel rural, e, de outro, a Lei da Alienação Fiduciária, que outorga direitos sobre o imóvel rural ao credor fiduciário em caso de não pagamento do empréstimo pelo devedor fiduciante, como a reintegração de posse contra este último.

Contudo, o conflito é apenas aparente. Na verdade, os direitos que emanam do Estatuto da Terra e da Lei da Alienação Fiduciária podem ser harmonizados, pois são complementares e não excludentes. Com efeito, o banco, na qualidade de credor fiduciário, adquire a propriedade do imóvel rural dado em garantia em caso de não pagamento pelo devedor fiduciante. Já a parceira agricultora, no caso a usina, em função do contrato regido pelo Estatuto da Terra, tem o direito de continuar explorando o canavial que fundou enquanto perdurar o prazo de vigência contratual. Enfim, o banco, na condição de proprietário do imóvel rural, sub-roga-se nos direitos do contrato de parceria agrícola, dentre eles, o de receber a sua participação na produção agrícola enquanto vigente este contrato.

Oportuno transcrever a orientação de Carlos Maximiliano para aplicação do direito diante de conflitos aparentes de leis: “Contradições absolutas não se presumem. É dever do aplicador comparar e procurar conciliar as disposições várias sobre o mesmo objeto, e do conjunto, assim harmonizado, deduzir o sentido e alcance de cada uma. Só em caso de resistirem as incompatibilidades, vitoriosamente, a todo esforço de aproximação, é que se opina em sentido eliminatório da regra mais antiga, ou de parte da mesma, pois que ainda será possível concluir pela existência de antinomia irreduzível, porém parcial, de modo que afete a perpetuidade de uma fração do dispositivo anterior, contrariada, de frente, pela posterior. (...) Em suma: a

¹⁷ STJ, REsp. 263.774/MG, 4ª Turma STJ, Rel. Min. Aldir Passarinho Júnior, j. 15.08.2006, DJe 05.02.2007.

incompatibilidade implícita entre duas expressões de direito não se presume; na dúvida, se considerará uma norma conciliável com a outra”.¹⁸

A nosso entender, o Estatuto da Terra (Lei 4.504/1964) e a Lei da Alienação Fiduciária (Lei 9.514/97) são leis especiais que não têm o mesmo objeto, o mesmo assunto, não tratam dos mesmos institutos jurídicos. Uma lei especial somente pode ser ab-rogada ou derogada por outra lei, desde que seja mais recente e tenha o mesmo objeto, a mesma natureza, o que não é o caso em questão. Logo, duas leis especiais com objetos distintos não implicam em revogação de conteúdo de uma sobre a outra.

Assim, a nosso ver, ao invés das máximas jurídicas *Lex posterior derogat legi priori* e *Lex specialis derogat generali*, dever-se-ia adotar outras, com melhor aplicação ao presente caso: *Ubi lex non distinguit nec nos distinguere debemus* (onde a lei não distingue, não pode o intérprete distinguir), para justificar a falta de referência expressa na Lei 9.514/97 a eventuais exceções legais envolvendo os contratos agrários regidos pela Lei 4.504/1964; *Posteriores leges ad priores pertinent, nisi contrae sint* (as leis posteriores constituem prolongamento das anteriores, se entre elas antagonismo não há).¹⁹

Vale destacar também que, de acordo com o artigo 2º, § 1º, da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB - Decreto-lei nº 4.657/1942), “a lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que trata a lei anterior”.

Assim, é possível extrair as seguintes conclusões: (i) a Lei nº 9.514/97 não revogou expressamente o Lei nº 4.504/64; (ii) a Lei 9.514/97 não regulou a matéria tratada na Lei 4.504/64; e que (iii) a Lei nº 9.514/97 é compatível com a Lei 4.504/64.

Em complemento, o artigo 2º, § 2º, da LINDB (Decreto-lei nº 4.657/1942) dispõe que a lei nova (no caso a Lei da Alienação Fiduciária), que estabelece disposições especiais (direito de reintegração de posse do imóvel rural ao credor fiduciário frente ao devedor fiduciante – art. 30), não revoga nem modifica a lei anterior (no caso o Estatuto da Terra), especialmente o seu artigo 92, § 5º, que consagra a vigência dos contratos de arrendamento ou parceria agrícola, ficando o adquirente (no

¹⁸ MAXIMILIANO, Carlos. *Hermenêutica e Aplicação do Direito*. 16 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1995, p. 356-358).

¹⁹ MAXIMILIANO, Carlos. *Hermenêutica e Aplicação do Direito*. 16 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1995, p. 246 2 260.

caso o banco fiduciário), sub-rogado nos direitos do devedor fiduciante, antigo parceiro proprietário.

Enfim, o artigo 2º, §§ 1º e 2º, da LINDB (Decreto-lei nº 4.657/1942) abona a pretensão da parceira agricultora, no sentido de que a alienação fiduciária do imóvel rural e sua posterior consolidação pelo credor fiduciário não interrompe o contrato agrário celebrado anteriormente à garantia e ainda em vigor.

Acrescente-se ainda que, segundo o artigo 5º da LINDB (Decreto-lei nº 4.657/1942, o juiz, na aplicação da lei, atenderá aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum.

Entendemos que o Estatuto da Terra se adequa muito melhor ao fim social indicado na LINDB do que a Lei da Alienação Fiduciária, na medida que protege aquele que cultiva a terra, aquele que planta e colhe, gerando empregos para a sociedade, enfim, aquele que cumpre a função social da propriedade, em detrimento do proprietário fiduciário, que vive da especulação financeira, da usura, como é o caso do banco.

O Estatuto da Terra implicou numa alteração de paradigma contratual que ainda está em vigor, ou seja, da autonomia de vontade prevalecente dos contratos de direito privado passou-se para um dirigismo estatal nitidamente protetivo àqueles que se predispõe a cultivar o imóvel rural, a dar cumprimento à sua função social.

Por fim, mesmo que houvesse conflito intransponível entre o Estatuto da Terra e a Lei da Alienação Fiduciária, o que se admite apenas para argumentar, vale lembrar a lição de Raphael Augusto de Mendonça Lima, adotada pelo saudoso Ministro Carlos Alberto Menezes de Direito no REsp. 112.144/SP: “O § 1º da Lei nº 4.947, de 1966, determina que o disposto no seu art. 13 aplicar-se-á a todos os contratos pertinentes ao Direito Agrário e informará a regulamentação do capítulo IV do Título III da Lei nº 4.504, de 1964. Isto significa que os contratos agrários, não só os que são disciplinados pelo Estatuto da Terra, são todos aqueles que dizem respeito ao uso ou à posse temporária da terra, como o comodato, por exemplo. Dessa forma, todos os contratos que tiverem por objeto o uso ou a posse temporária da terra, mesmo os disciplinados pelo Direito Civil, pelo Direito Comercial ou pelo Direito Administrativo, terão que

obedecer aos princípios relativos aos contratos agrários constantes do Estatuto da Terra, na forma do disposto no § 1º do art. 13 da Lei nº 4.947, de 1966”.²⁰

Concluimos que que o Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964), por ser lei especial e ter caráter público e social, protege aquele que cultiva, aquele que planta e colhe, gerando empregos para a sociedade, em detrimento do proprietário, principalmente daquele que vive da especulação financeira, como é o caso de banco, em outras palavras, o contrato de parceria agrícola celebrado anteriormente à referida garantia fiduciária não deverá ter a sua vigência comprometida, podendo assim a usina continuar cultivando a cana-de-açúcar no imóvel rural, sem prejuízo do direito de o banco fiduciário perceber o seu quinhão na parceria agrícola sub-rogada.

5. Ação de despejo – e não ação de reintegração de posse - é a via processual correta para retomar o imóvel rural com relação ao parceiro agricultor que detém posse advinda de contrato agrário

Conforme esclarecido anteriormente, a parceiro agricultora (usina) exerce, no presente caso, a posse sobre o imóvel rural em função de contrato agrário celebrado com o devedor fiduciante, de modo que não é possível reputá-la como esbulho, ou mesmo como ilegítima ou espúria.

No presente caso, como o contrato de parceria agrícola assinado entre o devedor fiduciante e a usina foi assinado antes da constituição da alienação fiduciária, é tido como legítimo e legal, estando assim protegido pelo Estatuto da Terra e seu Regulamento. Logo, o banco fiduciário, por sub-rogar-se nos direitos e obrigações advindos do contrato de parceria agrícola, deverá ajuizar ação de despejo e não ação de reintegração de posse em face da parceira agricultora (usina).

O artigo 32 do Decreto nº 59.566/1966, que regulamentou o Estatuto da Terra, traz as hipóteses que autorizam o despejo em caso de contrato de arrendamento rural. Por sua vez, o artigo 34 do mesmo Decreto dispõe que são aplicáveis à parceria agrícola, em qualquer de suas espécies, as normas previstas para o arrendamento. No mesmo sentido encontra-se o artigo 96, VII, do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964).

²⁰ MENDONÇA LIMA, Raphael Augusto de. *Direito Agrário*, 2. ed., Rio de Janeiro: Ed. Renovar, 1997, p. 319/320.

Vale dizer, é a ação de despejo o instrumento processual adequado para rescisão dos contratos agrários e a retomada da posse do imóvel rural por parte do seu proprietário.

Nesse sentido, vale destacar o entendimento de Wellington Pacheco de Barros: “A ação de despejo é o caminho processual que a lei faculta ao interessado para concretizar a rescisão do contrato agrário. Ela pode ser utilizável tanto pelo arrendador ou parceiro-outorgante, como pelo arrendatário ou parceiro-outorgado”.²¹

No mesmo sentido encontra-se José Fernando Lutz Coelho: “A ação pertinente para a obtenção do imóvel objeto do contrato agrário, mais especificamente ao arrendamento rural será a ação de despejo, sendo o meio adequado por disposição expressa do art. 32 do regulamento (Dec. 59.566/66) para desalojar o arrendatário ou parceiro outorgado”.²²

Muito embora o contrato de locação não seja equivalente aos contratos agrários, pois possuem leis distintas de regência, oportuno, de qualquer forma, trazer o comentário de Melhim Namem Chalhub sobre a discussão ora apresentada: “Com se viu, a ação a que está legitimado o credor-fiduciário para recuperar a posse do imóvel, se o ocupante for o próprio devedor-fiduciante, é a de reintegração de posse, de acordo com o rito especial definido no art. 30 da Lei nº 9.514/97. Entretanto, se o imóvel estiver ocupado por terceiro, a título de locação, a medida judicial própria para a desocupação é a ação de despejo. (...) Não se pode cogitar de ação de reintegração de posse, até porque a posse do locatário não pode ser qualificada como ilegítima ou espúria”.²³

Não se trata de preciosismo processual, ou simples denominação equivocada da ação.

Conforme destaca o mesmo Melhim Namem Chalhub, “para o locatário, o despejo é procedimento menos gravoso do que a reintegração de posse, pois, enquanto por aquela via a desocupação se dá após o trânsito em julgado da sentença, pela reintegração a desocupação é deferida liminarmente, no início do processo”.²⁴

²¹ BARROS, Wellington de. *Contrato de Parceria Rural*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1999, p. 116.

²² COELHO, Fernando Lutz. *Contratos agrários: uma visão neo-agrarista*. Curitiba: Juruá, 2008, p. 135.

²³ CHALHUB, Melhim Namem. *Negócio Fiduciário*, 3.ed. Rio de Janeiro: 2006, p. 306.

²⁴ Idem.

Além de ação de reintegração ser indevida por inexistência de posse ilegítima e ilegal da parceira agricultora, há que se destacar também que essa ação é mais gravosa para a parceira agricultora (já que não poderá colher as safras futuras), sem contar que tem rito processual distinto da ação de despejo. Ademais, a ação de despejo não objetiva, propriamente, recuperar a posse por parte do banco fiduciário, e sim dissolver o contrato agrário para sua posterior retomada. Em outras palavras, a ação de reintegração é ação real, em que se discute posse ou domínio, enquanto a ação de despejo não.

Em outras palavras, a nosso entender, o banco fiduciário é carecedor da ação de reintegração de posse em face da parceira agricultora (usina) amparada em contrato agrário ainda vigente, celebrado antes da constituição da alienação fiduciária em garantia.

6. Conclusão

Entendemos que todos os contratos que tiverem por objeto o uso ou a posse de imóvel rural, como é o caso da alienação fiduciária em garantia, mesmo que em determinado aspecto (reintegração de posse) seja disciplinado pela Lei da Alienação Fiduciária (Lei 9.514/97), terão que obedecer os princípios relativos aos contratos agrários previstos no Estatuto da Terra, especialmente a não interrupção da sua vigência, conforme disposto no art. 92, § 5º, da Lei 4.504/64, art. 15 do Decreto nº 59.566/1966 e art. 13, § 1º, da Lei nº 4.947/1966, a menos que essa proteção agrária decorra de ato fraudulento ao direito do banco fiduciário.

Em outras palavras, o artigo 30 da Lei nº 9.514/1997, que assegura ao banco fiduciário o direito de reintegração imediata do imóvel tem efeito pleno em relação ao devedor fiduciante, mas efeito contido em relação ao arrendatário ou parceiro agrícola que cultiva em área rural amparado em contrato ainda em vigor, celebrado anteriormente à constituição da alienação fiduciária.

Apesar disso, o banco fiduciário ficará sub-rogado nos direitos e obrigações decorrentes do contrato agrícola assinado, antes da constituição da garantia, entre a parceira agricultora (usina) e o devedor fiduciante, ou seja, terá o direito de perceber o quinhão que lhe pertence da exploração agrícola.

Por fim, entendemos também que a ação de reintegração por parte do banco fiduciário é indevida contra a parceira agricultora (usina), pois ela não exerce posse ilegítima e ilegal, pelo contrário, está amparada em contrato agrícola ainda em vigor, celebrado anteriormente à constituição da alienação fiduciária. Ademais, além da ação de reintegração de posse ser mais gravosa para a parceira agricultora (usina), apresenta rito processual distinto da ação de despejo. A ação de reintegração é ação real, em que se discute posse ou domínio, enquanto a ação de despejo não, pois objetiva dissolver o contrato agrário para posterior retomada, e não propriamente recuperar a posse. Em outras palavras, o banco fiduciário é carecedor da ação de reintegração de posse em face da parceira agricultora (usina) amparada em contrato agrário ainda vigente, celebrado antes da constituição da alienação fiduciária em garantia.

7. Referências bibliográficas

AMARAL NETO, Francisco dos Santos. A alienação fiduciária em garantia no direito brasileiro. In: TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, Luis Edson (org.). *Contratos em espécie: atribuição patrimonial e garantia*. São Paulo: RT, 2011, v. 5, p. 315-333.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. *Teoria geral dos contratos típicos e atípicos*. São Paulo, SP: Atlas, 2002.

BARROS, Wellginton Pacheco. *Contrato de Parceria Rural*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1999.

BISOGNI, Lígia Cristina de Araújo. Da Alienação fiduciária em garantia. In: TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, Luis Edson (org.). *Contratos em espécie: atribuição patrimonial e garantia*. São Paulo: RT, 2011, v. 5, p. 366-385.

BORDA, Guillermo A. *Tratado de Derecho Civil: contratos*. Buenos Aires: Abeledo Perrot, 1990. 1 v.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 112.144/SP. 3. Turma. Relator: Ministro Menezes de Direito, j. 24.11.997. DJe 19.12.1997. *Superior Tribunal de Justiça, Brasília. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/ita/documento/mediado/?num_registro=199600688435&dt_publicacao=19-12-1997&cod_tipo_documento=&formato=PDF>*. Acesso em: 28 mar. 2016.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. AgRg no AgRg no REsp. 1.172.146/SP, 4. Turma. Relator: Antonio Carlos Ferreira, j. 18.06.2015, DJe 26.06.2015. *Superior Tribunal de Justiça, Brasília. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1419473&num_registro=200902396490&data=20150626&formato=PDF>*. Acesso em: 28 mar. 2016.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp. 721.231/SP, 4. Turma. Relator: João Otávio de Noronha, j. 08.04.2008, DJe 28.04.2008. *Superior Tribunal de Justiça*, Brasília. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=768664&num_registro=200500138748&data=20080428&formato=PDF>. Acesso em: 28 mar. 2016.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp. 263.774/MG, 4. Turma. Relator: Aldir Passarinho Júnior, j. 15.08.2006, DJe 05.02.2007. *Superior Tribunal de Justiça*, Brasília. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=638724&num_registro=200000607550&data=20070205&formato=PDF>. Acesso em: 28 mar. 2016.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Agravo de Instrumento 2095505-62.2015.8.26.0000, 21ª Câmara de Direito Privado, Des. Relator Ademir Benedito, j. 29.09.2015, Acórdão Registro 2015.0000718297. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsj/getArquivo.do?cdAcordao=8849705&cdForo=0&v1Captcha=iFMSz>>. Acesso em: 22 mar. 2016.

BETTI, Emílio. *Teoria Geral do Negócio Jurídico: Negócios fiduciários, negócios indiretos*. Campinas: Servanda, 2008, p. 454-462.

CAMARGO, Luciano de Camargo. *Direito das Coisas*. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

CAMPOS, Maria Luiza de Saboia. O depositário infiel na alienação fiduciária em garantia. In: TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, Luis Edson (org.). *Contratos em espécie: atribuição patrimonial e garantia*. São Paulo: RT, 2011, v. 5, p. 387-421.

COELHO, Fernando Lutz. *Contratos agrários: uma visão neo-agrarista*. Curitiba: Juruá, 2008.

COSTA, Mário Júlio de Almeida. Alienação fiduciária em garantia e aquisição de casa própria. In: TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, Luis Edson (org.). *Contratos em espécie: atribuição patrimonial e garantia*. São Paulo: RT, 2011, v. 5, p. 424-437.

CHALHUB, Melhim Namen. *Negócio fiduciário*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

_____. A purgação da mora nos contratos de alienação fiduciária de bens móveis. In: TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, Luis Edson (org.). *Contratos em espécie: atribuição patrimonial e garantia*. São Paulo: RT, 2011, v. 5, p. 439-456.

FERRETO, Vilson. *Contratos Agrários: aspectos polêmicos*. São Paulo: Saraiva, 2009.

GOMES, Orlando. Perfil dogmático da alienação fiduciária. In: TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, Luis Edson (org.). *Contratos em espécie: atribuição patrimonial e garantia*. São Paulo: RT, 2011, v. 5, p. 475-481.

MAXIMILIANO, Carlos. *Hermenêutica e Aplicação do Direito*. 16 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1995.

MENDONÇA LIMA, Raphael Augusto de. *Direito Agrário*, 2. ed., Rio de Janeiro: Ed. Renovar, 1997.

MIRANDA, Pontes de. *Tratado de Direito Privado, Parte Especial, Direito das Coisas*. Atualizado por Nelson Nery Jr. e Luciano de Camargo Penteado. São Paulo: RT, 2012, t. XX, p. 410.

Tratado de Direito Privado, Parte Especial, Direito das Obrigações. Atualizado por Bruno Miragem. São Paulo: RT, 2012, tomo XLV, p. 315.

_____. *Tratado de Direito Privado, Parte Especial, Direito das Obrigações*. Atualizado por Bruno Miragem. São Paulo: RT, 2012, t. LII, p. 407-419.

OPITZ, Oswaldo; OPITZ, Silvia C. B. *Contratos no Direito Agrário*. 5. ed. Porto Alegre: Síntese, 2000.

RABELLO, José Geraldo da Jacobina. Alienação fiduciária em garantia. In: TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, Luis Edson (org.). *Contratos em espécie: atribuição patrimonial e garantia*. São Paulo: RT, 2011, v. 5, p. 337-363.

VENOSA, Sílvio de Salvo Venosa. *Direito Civil: Direitos Reais: Garantia fiduciária. Propriedade fiduciária*. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2004, 5 v., p. 591-611.