

# ARRENDAMENTO AGRÁRIO E JUSTIÇA CONTRATUAL: PROTEÇÃO DOS PEQUENOS PRODUTORES HIPOSSUFICIENTES

*Agricultural leasing and Contractual Justice: protection of underprivileged small producers*

Ramiro Ferreira de Freitas<sup>1</sup>

## RESUMO

Este artigo analisa aspectos gerais relativos ao contrato de arrendamento rural ou agrário à luz da proteção do arrendatário, mormente aquele que, por ser hipossuficiente, passa a depender dos resultados e frutos obtidos com o próprio labor para a subsistência própria e familiar. Analisados foram os campos legislativo e jurisprudencial brasileiros. Em seguida, propõe-se a efetividade que um projeto de lei em tramitação no Senado Federal (PL 1604/2025) terá, quando convertido em regra vigente. A pesquisa realizada, de cunho bibliográfico, é qualitativa e exploratória, enquanto expõe e reflete acerca de aspectos jurídicos teóricos de impacto pragmático. Conclui-se ao indicar a pertinência do debate e da concretização do ímpeto positivo no princípio da função social do contrato.

**Palavras-chave:** arrendamento, produtor rural, hipossuficiente, proteção.

## ABSTRACT

*This article analyzes the general aspects of rural or agrarian leases in the light of the protection of the lessee, especially those who, due to being hyposufficiency, come to depend on the results and fruits obtained from their own work for their own and their family's subsistence. The Brazilian legislative and jurisprudential fields were analyzed. Next, the effectiveness of a bill currently being processed in the Federal Senate (PL 1604/2025) will be proposed, once converted into a current rule. The research carried out, of a bibliographic nature, is qualitative and exploratory, while exposing and reflecting on theoretical legal aspects of pragmatic impact. The conclusion is indicated by indicating the relevance of the debate and the concretization of the positive impetus in the principle of the social function of the contract.*

**Keywords:** Lease, weak rural producer, protection.

**Sumário:** 1. Introdução. 2. Arrendamento agrário – histórico e panorama brasileiro. 3 Produtor rural hipossuficiente arrendatário: função social do contrato. 3.1 Acesso ao crédito rural e pobreza – uma questão de justiça social e contratual mal resolvida no Brasil. 4. PL 1604/2025 e sua importância para a estabilidade das relações arrendante-arrendatário. 5. Considerações final. Referências.

<sup>1</sup> Mestre em Educação pela Universidade Regional do Cariri. Graduado em Direito e pós-graduando em Direito Processual Penal pela Faculdade IMES, residente jurídico no Ministério Público do Ceará (MPCE), Especialista em Direito Constitucional, Direito Internacional, Direito Digital e Docência Jurídica. ORCID: [0000-0003-2508-1858](https://orcid.org/0000-0003-2508-1858). E-Mail: [ramiroferreira91@gmail.com](mailto:ramiroferreira91@gmail.com). Lattes: <http://lattes.cnpq.br/3123993797992706>.

**Summary:** 1 Introduction. 2 Agricultural lease – Brazilian history and panorama. 3 Hyposufficient rural producer tenant: social function of the contract. 3.1 Access to rural credit and poverty – a question of social and contractual justice that is poorly resolved in Brazil. 4 PL 1604/2025 and its importance for the stability of lessor-lessee relations. 5. Final considerations. References.

## 1 INTRODUÇÃO

Este artigo apresenta uma visão geral do arrendamento agrário, rural ou agrícola e, através de uma pesquisa bibliográfica, destaca os efeitos positivos que o aperfeiçoamento do contrato pode suscitar, tanto no ordenamento pátrio quanto na realidade complexa das relações interpessoais e econômicas do campo.

Primeiramente, uma visão normativa e jurisprudencial – com destaque para valoração principiológica – do objeto central de estudo. Ainda que em linhas breves, também o histórico surge como justificador dos efeitos que, desde períodos e territórios distantes, mereceu reconhecimento.

Em seguida, o produtor rural, sobretudo aquele hipossuficiente, foi considerado em relação à própria condição e ao modo pelo qual sua justa recompensa deve estar conforme um padrão satisfatório, capaz de garantir dignidade e efetivo respeito ao escopo social do contrato celebrado.

Como demonstração do inafastável lineamento jurídico para lidar com problemas interpretativos ou conflitos, aborda-se um recente Projeto de Lei (PL) cuja aprovação e sanção há de prosperar. A espécie normativa explica e lança luz sobre detalhes mais favoráveis à parte em vulnerabilidade, orientando isonomia na aplicação do “*pacta sunt servanda*”.

## 2 ARRENDAMENTO AGRÁRIO: HISTÓRICO E PANORAMA BRASILEIRO

Ao longo dos séculos, os arrendamentos serviram a diversos propósitos e a natureza da regulamentação legal variou de acordo com esses objetivos e as condições sociais e econômicas da época. Os arrendamentos, por exemplo, foram usados principalmente para fins agrícolas até o final do século XVIII e início do século XIX, quando o crescimento das cidades nos países industrializados tornou esse tipo contratual uma forma importante de propriedade de terras em áreas urbanas.

As modernas instituições de locação e inquilinato em jurisdições de direito comum retém a influência do direito consuetudinário e, particularmente, a filosofia “*laissez-faire*” que dominou o direito contratual e o de possessório no século XIX. Na América Latina e, particularmente, em solo brasileiro, a inspiração francesa de codificação civilista foi essencial para a formação de segurança jurídica e exposição, em rol taxativo, da classificação

dos contratos, minudenciando – na medida do possível pelas mentes de cada momento – as hipóteses que pudessem emergir na vida dos sujeitos e negócios. Com o crescimento da complexidade social, a legislação de proteção aos contratantes reconheceu que os princípios jurídicos que assumem poder de barganha igual entre as partes (adesão) do acordo criam dificuldades quando essa suposição – todos são iguais para contratar, irrestritamente – é imprecisa. Consequentemente, os reformadores (ver o Código Civil de 2002) enfatizaram a necessidade de avaliar as disposições estruturantes do arrendamento em termos de proteção. Será de bom alvitre tratar o arrendamento como não semelhante ou equivalente a um contrato comercial comum, especialmente no que diz respeito à questão de se o primeiro pode ser rescindido por aviso, da mesma forma que o segundo.

O Brasil, como uma potência agrícola, depende fortemente do uso e gestão eficientes da terra. Nesse sentido, arrendar um terreno pode desempenhar um papel crucial, proporcionando acesso à terra para os agricultores (possuidores diretos) e oferecendo aos proprietários (possuidores indiretos) uma forma de gerar renda. Compreender o arcabouço legal que rege o arrendamento agrícola no Brasil é necessário para que proprietários e arrendatários possam conhecer e lutar de forma eficaz por seus direitos e responsabilidades.

A base da legislação de arrendamento rural no Brasil está no Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64). Esse estatuto estabelece os princípios fundamentais que regem a propriedade, o uso e a transferência da terra, incluindo disposições para o arrendamento rural. No entanto, os detalhes e regulamentos específicos relativos aos contratos de arrendamento rural são descritos principalmente no Decreto nº 59.566/66, que regulamenta aspectos específicos e fornece uma estrutura detalhada para a estruturação de contratos de arrendamento agrícola, delineando as cláusulas necessárias, as obrigações do inquilino e do proprietário e os procedimentos para resolução de disputas. Juntos, esses dois instrumentos legais servem como a base sobre a qual todos os contratos são elaborados (Silva e Tibaldi, 2020).

A lei vigente define arrendamento como um contrato pelo qual um proprietário de terras (o “Arrendador”) cede a posse, o uso e o gozo de uma propriedade rural, ou parte dela, a outra parte (o “Arrendatário”) por um período específico, em troca de aluguel. Fundamentalmente, a finalidade do arrendamento deve ser para atividades agrícolas, pecuárias, agroindustriais, extrativas ou mistas<sup>2</sup>.

Uma distinção fundamental é feita entre contratos de arrendamento agrícola e parcerias. Embora ambos envolvam o uso da terra para fins agrícolas, as parcerias envolvem o compartilhamento de riscos e lucros entre o proprietário e o agricultor. Em contraste, em um contrato de arrendamento, o inquilino paga um aluguel fixo ao proprietário,

---

2 O direito projetado (Brasil, 2025, art. 2, I) ostenta mais simplicidade e melhor técnica redacional, considerando arrendamento rural: o contrato pelo qual uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural, mediante retribuição ou aluguel, conforme previsto no Estatuto da Terra

independentemente do sucesso ou fracasso das atividades agrícolas (De Almeida e Baunain, 2016).

A legislação exige que os contratos de arrendamento agrícola incluam certos elementos para garantir clareza e exequibilidade. Entre eles, estão:

- **Identificação das Partes:** Identificação clara do proprietário do imóvel (Arrendador) e do Arrendatário, incluindo seus nomes completos, endereços e números de identificação (CPF/CNPJ);
- **Descrição do Imóvel:** Uma descrição detalhada do imóvel locado, incluindo seu tamanho, localização, limites e infraestrutura existente. Esta descrição deve ser precisa o suficiente para evitar futuras disputas sobre o escopo do contrato de locação;
- **Finalidade do Contrato de Locação:** Uma declaração clara das atividades agrícolas específicas para as quais a terra será utilizada (por exemplo, cultivo de soja, criação de gado). Esta cláusula ajuda a definir o escopo das atividades permitidas ao inquilino;
- **Prazo do Contrato:** A duração do contrato, normalmente expressa em anos. A legislação brasileira estipula prazos mínimos para determinadas atividades agrícolas, a fim de garantir a segurança da posse aos arrendatários (vide, para mais detalhes, Faccioli, Zambiazi e Rodrigues, 2023);
- **Aluguel (Preço do Arrendamento):** O valor do aluguel a ser pago pelo inquilino ao proprietário, a frequência dos pagamentos (por exemplo, mensal, anual) e a forma de pagamento. O aluguel geralmente é expresso como um valor fixo por unidade de área (por exemplo, hectares) ou como uma porcentagem do valor da produção;
- **Cláusula de Renovação:** Cláusula que define as condições para a renovação do contrato de locação após o seu término. Esta cláusula pode incluir disposições para renovação automática, negociação de novos termos ou o direito de preferência do inquilino;
- **Cláusula de Rescisão:** Cláusula que especifica os motivos para a rescisão do contrato de locação por qualquer uma das partes, como não pagamento do aluguel, quebra de contrato ou força maior; e
- **Direitos e obrigações das partes:** uma definição clara dos direitos e obrigações do proprietário e do inquilino, incluindo responsabilidades de manutenção, melhorias, pagamento de impostos e conformidade com regulamentações ambientais.

Visando proteger os interesses dos arrendatários e promover o planejamento agrícola de longo prazo, a legislação também estabelece prazos mínimos de arrendamento para diferentes tipos de atividades agrícolas. Esses prazos mínimos variam de acordo com as especificidades da cultura ou do gado criado. Por exemplo, arrendamentos para culturas

perenes geralmente têm prazos mínimos mais longos do que para culturas anuais.

Além disso, os inquilinos têm direito de preferência na renovação do contrato de locação após o seu término. Isso significa que o proprietário do terreno deve oferecer ao inquilino a oportunidade de renovar o contrato de locação nos mesmos termos ou em termos semelhantes antes de oferecê-lo a terceiros. Essa disposição visa garantir aos arrendatários a segurança da posse e evitar a desapropriação arbitrária.

Durante a vigência do contrato, poderá o arrendatário realizar benfeitorias no imóvel para aumentar sua produtividade agrícola.

Em geral, o inquilino tem direito a indenização por benfeitorias necessárias realizadas no imóvel, mesmo sem o consentimento expresso do proprietário. Benfeitorias necessárias são aquelas essenciais para manter o imóvel em boas condições ou para permitir o uso pretendido.

Para benfeitorias não essenciais (ou seja, aquelas que são meramente úteis ou voluptuárias, que aumentam o valor do imóvel), o inquilino normalmente só tem direito à indenização se o proprietário as tiver expressamente autorizado. O valor da indenização geralmente se baseia no valor do acréscimo patrimonial no momento da rescisão – se não for possível ou economicamente viável levantar as benfeitorias –, levando em consideração a eventual depreciação.

### **3 PRODUTOR RURAL HIPOSSUFICIENTE ARRENDATÁRIO: FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO**

A agricultura, pilar da economia nacional, depende fortemente de arrendamentos agrícolas (Maia, 2024; Nobre, 2016; Querubim, 2022). Esses contratos, que transferem a posse e o uso de terras para atividades rurícolas em troca de aluguel, são regidos por legislação específica, já discutida, que visa promover relações justas entre proprietários e produtores. No entanto, a dinâmica de poder entre as duas partes é frequentemente desequilibrada, com os arrendatários frequentemente em desvantagem<sup>3</sup>. Esse desequilíbrio deu origem a um significativo corpo de jurisprudência focada na função social do contrato no contexto do arrendamento agrícola.

O princípio da função social do contrato, consagrado no Código Civil Brasileiro (art. 422), determina que os contratos devem ser interpretados e executados não apenas para proteger os interesses individuais das partes contratantes, mas também para promover

---

3 Pequeno produtor rural: aquele que explora a terra, direta ou indiretamente, com até quatro módulos fiscais, prevalecendo o conceito de agricultura familiar previsto na Lei nº 11.326, de 24 de julho de 2006; Arrendatário hipossuficiente: o produtor rural que, em razão de sua condição econômica, grau de escolaridade ou ausência de assessoramento técnico ou jurídico (Brasil, 2025, art. 2).

o bem-estar social geral e contribuir para o bem comum. No contexto do arrendamento rural, isso significa considerar o impacto mais amplo do contrato na segurança alimentar, no desenvolvimento rural e nos meios de subsistência dos trabalhadores.

A realidade é que muitos pequenos e médios produtores rurais não têm o mesmo poder de negociação que os proprietários de terras. Eles podem depender do proprietário para acesso à terra, crédito ou assistência técnica. Essa dependência pode levar a contratos exploratórios que favorecem o proprietário, potencialmente colocando em risco a subsistência do produtor e dificultando práticas agrícolas sustentáveis.

Os tribunais, reconhecendo esse desequilíbrio inerente, têm invocado cada vez mais a função social do contrato para proteger os interesses de inquilinos vulneráveis. Essa proteção se manifesta em diversas áreas-chave:

- **Regulamentação de Aluguéis:** A jurisprudência tem pressionado pela aplicação de taxas de mercado justas e limitações a aumentos excessivos de aluguel. Os tribunais desconfiam de cláusulas que impõem ônus financeiros excessivos ao inquilino, potencialmente levando-o ao endividamento e colocando em risco suas operações agrícolas;
- **Obrigações Contratuais:** Os tribunais estão cada vez mais examinando cláusulas<sup>4</sup> que impõem obrigações excessivamente onerosas ao inquilino, como metas de produção irrealistas ou restrições à diversificação de culturas. O foco está em garantir que o contrato permita que o inquilino opere de forma eficaz e sustentável;
- **Segurança da Posse:** Embora os proprietários de terras tenham o direito de reaver suas terras, a jurisprudência enfatiza a importância de proporcionar aos inquilinos uma segurança razoável da posse. Isso significa garantir que as rescisões de contrato de locação sejam justificadas e que os inquilinos recebam aviso prévio adequado para que possam planejar o futuro. Isso é particularmente relevante nos casos em que o inquilino tenha feito investimentos significativos na terra; e
- **Acesso à Justiça:** Os tribunais também estão considerando o acesso à justiça<sup>5</sup> para produtores rurais. Reconhecendo os desafios financeiros e logísticos enfrentados por muitos arrendatários, eles costumam ser mais lenientes com os requisitos processuais e estão dispostos a fornecer assistência e assistência jurídica.

---

4 São nulas de pleno direito as cláusulas que: I – transfiram exclusivamente ao arrendatário os riscos decorrentes de fatores imprevisíveis, como eventos climáticos extremos, pragas, pandemias ou variações abruptas de mercado; II – estabeleçam reajustes desproporcionais ou desvinculados de índices oficiais; III – impliquem renúncia antecipada a direitos previstos nesta Lei, no Estatuto da Terra ou em legislação correlata; IV – impeçam o direito à indenização pelas benfeitorias realizadas com consentimento do arrendante ou consideradas necessárias à exploração produtiva (Brasil, 2025, art. 3).

5 Deve ser incentivada a mediação extrajudicial de conflitos relacionados a contratos de arrendamento rural, por meio de câmaras comunitárias ou órgãos públicos capacitados e conhecedores da realidade dos arrendatários hipossuficientes (Brasil, 2025, art. 6).

Embora tenha havido progresso significativo no reconhecimento da função social do contrato, da boa-fé objetiva e da probidade no arrendamento agrícola entre 1916 – ano do primeiro diploma civil pátrio – a o presente, ainda existem desafios. A aplicação desses princípios pode ser difícil, especialmente em áreas rurais remotas. Além disso, a interpretação do contexto *in concreto* pode ser subjetiva, levando a inconsistências nas decisões judiciais. O futuro da jurisprudência sobre o assunto reside na continuidade do aperfeiçoamento e fortalecimento do arcabouço jurídico para garantir a efetiva aplicação da lógica razoável inaugurada pelo texto legal.

Ao aplicar consistentemente os princípios, os tribunais brasileiros podem desempenhar um papel singular para garantir que os contratos de arrendamento agrícola sejam justos, sustentáveis e contribuam para o bem-estar geral das comunidades rurais. Isso, por sua vez, promoverá um setor agrícola mais equitativo e produtivo, que beneficia todos os brasileiros. Nesse diapasão, além da acessibilidade ao objeto principal da atividade produtiva, disponibilidade financeira contribui de modo premente no equilíbrio entre trabalho e investimento no empreendimento gerido pelo arrendante.

### **3.1 Acesso ao Crédito Rural e Pobreza – Uma Questão de Justiça Social e Contratual Mal Resolvida no Brasil**

Além dos recursos inerentes ao terreno, uma propriedade rural demanda financiamento para que seja extraído máximo valor de seu uso. Famílias, corporações e mercado prosperam quando o ambiente econômico permite compartilhamento descentralizado de riquezas, ou seja, a circulação inerente ao ciclo produção-consumo não pode ser vista como mero fator acessório nas relações agrárias, conforme discutido nos tópicos anteriores. Entre os desafios mais urgentes está a persistente falta de acesso ao crédito rural, um recurso essencial para o desenvolvimento agrícola e a redução da pobreza<sup>6</sup>.

A importância do crédito rural é inegável. Ele serve como a força vital das atividades agrícolas, permitindo que os agricultores invistam em insumos essenciais como sementes, fertilizantes e equipamentos. Ele os capacita a adotar tecnologias inovadoras, diversificar suas culturas e aumentar sua produtividade. Fundamentalmente, o acesso ao crédito permite

---

6 O fato de uma família estar residindo em ambiente rural está longe de significar que auferir retorno de seu trabalho no campo. Evidência dessa situação foi trazida por Machado (2024, p. 13). No Assentamento Rosely Nunes, em Itaetê, as famílias recebem os benefícios do Programa Bolsa Verde e do Programa Bolsa Família, necessários para a manutenção dessas famílias no Assentamento no período de extensa estiagem por que passou o semiárido do Nordeste nos anos de 2011 a 2013. Essas famílias não obtiveram qualquer resultado de suas colheitas, nem das criações, sendo a renda agrícola igual a zero. O rendimento familiar era obtido pelas transferências governamentais (bolsa verde e bolsa família) e por aposentadorias eventualmente.

que os agricultores, sobretudo aqueles de menor patrimônio, gerenciem os riscos inerentes à sua atividade, como padrões climáticos imprevisíveis, preços flutuantes de mercadorias e a ameaça constante de pragas e doenças. Sem acesso adequado ao financiamento, as comunidades rurais ficam presas em um ciclo de baixa produtividade, renda limitada e pobreza persistente. No Brasil, o panorama histórico da propriedade da terra e das políticas agrícolas moldou profundamente a situação atual.

Um legado de concentração fundiária, onde vastas extensões de terra foram controladas por uma pequena elite, marginalizou pequenos agricultores e trabalhadores rurais sem terra. Essa distribuição desigual impacta diretamente o acesso ao crédito, visto que proprietários com maiores propriedades frequentemente possuem as garantias e os relacionamentos estabelecidos necessários para obter empréstimos de instituições financeiras formais.

Quando uma parcela significativa da população rural tem o acesso ao crédito negado devido a desigualdades sistêmicas, isso constitui uma violação de sua justiça social. Essa população é efetivamente privada da oportunidade de melhorar suas condições de vida, escapar da pobreza e participar plenamente da vida econômica e social da nação.

A justiça contratual, por outro lado, enfatiza a imparcialidade e a equidade de acordos e transações. Ao implementar políticas abrangentes que promovam a reforma agrária, ofereçam programas de crédito direcionados, invistam em infraestrutura rural e empoderem pequenos agricultores, o Brasil pode liberar o potencial de sua economia rural e criar uma sociedade mais justa e equitativa.

#### **4 PL 1604/2025 E SUA IMPORTÂNCIA PARA A ESTABILIDADE DAS RELAÇÕES ARRENDANTE-ARRENDATÁRIO**

Na intrincada trama da agricultura brasileira, onde os padrões de propriedade da terra frequentemente favorecem propriedades maiores, a difícil situação dos pequenos produtores rurais que transitam por contratos de arrendamento merece consideração cuidadosa. Reconhecendo essa necessidade, o Projeto de Lei (PL 1604/2025) surgiu como um farol de esperança, com o objetivo de fornecer a tão aguardada proteção aos arrendatários rurais vulneráveis, ao mesmo tempo em que estabelece diretrizes claras para contratos de arrendamento agrícola envolvendo pequenos agricultores.

A proposta de lei formalmente “Dispõe sobre normas de proteção ao arrendatário rural hipossuficiente e estabelece diretrizes orientadoras para os contratos de locação agrário celebrados com pequenos produtores rurais”, e procura abordar os desequilíbrios de poder inerentes que podem surgir nos acordos de arrendamento agrícola. Ao introduzir salvaguardas específicas para arrendatários considerados “hipossuficientes”

(economicamente vulneráveis) e ao fornecer uma estrutura para contratos justos e transparentes, o novel constructo em tramitação na Câmara Alta se esforça para promover um cenário agrícola mais equitativo e sustentável<sup>7</sup>.

Além de proteger os arrendatários vulneráveis, o PL 1604/2025 também pavimentava o caminho para a consagração, uma vez mais, de princípios e preceitos norteadores para todos os vínculos onerosos obrigacionais de cunho contratual envolvendo pequenos produtores rurais, autorizando uma hermenêutica extensiva. Essas bases axiológicas visam promover a equidade, a transparência e a sustentabilidade nos contratos de arrendamento.

**Liberdade Contratual:** A lei proposta reconhece o princípio da liberdade contratual, permitindo que proprietários de terras e arrendatários negociem livremente os termos de seus contratos. No entanto, essa liberdade não é absoluta e está sujeita às limitações impostas por lei, especialmente nos casos que envolvem arrendatários hipossuficientes.

**Boa-fé:** O PL 1604/2025 enfatiza a importância da boa-fé em todos os aspectos dos contratos de arrendamento agrícola. Este princípio exige que proprietários de terras e arrendatários atuem de forma honesta e justa em suas relações mútuas. **Função Social**

---

7 “Longe de impor burocracia ou afastar o agricultor das práticas já estabelecidas, a proposta visa proteger o pequeno produtor, oferecendo ferramentas acessíveis e apoio técnico para que, gradualmente, ele tenha condições de formalizar seus contratos de forma segura, caso deseje. Define-se o arrendatário rural hipossuficiente, reconhecendo que muitos pequenos produtores enfrentam dificuldades para negociar em pé de igualdade com arrendantes, seja por limitações econômicas, baixa escolaridade ou ausência de apoio técnico e jurídico. Estabelece-se uma presunção legal de hipossuficiência para conferir maior efetividade à tutela desses sujeitos, invertendo o ônus da prova e, assim, equilibrando as relações contratuais. Ademais, reforça-se a ideia de que a hipossuficiência não se limita a critérios objetivos, permitindo que se considere a realidade local e a situação concreta do arrendatário, o que promove justiça social e respeito à dignidade da pessoa humana no meio rural. Esses dispositivos refletem, portanto, uma opção legislativa orientada por princípios de equidade, proteção aos mais frágeis e promoção do desenvolvimento agrário sustentável. A agricultura familiar é base essencial da economia de diversos estados brasileiros, em especial no Norte e Nordeste, onde milhares de famílias dependem dessa atividade para seu sustento e para a segurança alimentar da população. Nessas regiões, a ausência de contratos escritos não significa má-fé ou negligência, mas sim uma expressão da tradição oral, da confiança comunitária e, muitas vezes, da falta de acesso a serviços jurídicos. Tornar obrigatória a formalização poderia significar, para muitos, a exclusão do uso da terra e o enfraquecimento da produção local. Dessa forma, o projeto propõe um caminho equilibrado: reconhece plenamente a validade dos contratos verbais, ao mesmo tempo em que promove a cultura da formalização por meio de modelos simplificados, assistência técnica gratuita e ações educativas coordenadas pelos órgãos públicos. A ideia é garantir justiça contratual, promover clareza nas relações de uso da terra e diminuir os conflitos no campo, sem prejudicar o agricultor hipossuficiente. Ademais, a inclusão de prazos mínimos nos contratos de arrendamento rural com pequenos produtores, proposto no artigo dos contratos, busca garantir estabilidade nas relações agrárias, evitando contratos precários que comprometam o planejamento e a subsistência do arrendatário hipossuficiente. Estabelecer um prazo mínimo de três anos, salvo solicitação do próprio produtor, segue práticas consolidadas do direito agrário e assegura o uso contínuo da terra de forma sustentável. A mediação extrajudicial, que se propõe, oferece solução rápida, acessível e menos onerosa para os conflitos no campo, valorizando o diálogo e a realidade local dos pequenos produtores, além de reduzir a judicialização e fortalecer a justiça agrária. Ao fortalecer juridicamente os pequenos produtores, esta Lei contribui para o desenvolvimento sustentável, para a permanência digna das famílias no campo e para a soberania alimentar regional. É proposto a criação de um cadastro nacional facultativo e gratuito que visa ampliar a transparência e subsidiar políticas públicas voltadas ao arrendamento rural, sem impor burocracia ou restringir direitos dos pequenos produtores. Cuida-se de instrumento opcional, orientado à proteção e valorização da agricultura familiar. Trata-se, portanto, de uma proposta essencial para a valorização da agricultura familiar e para o combate às desigualdades estruturais que ainda persistem no meio rural brasileiro, contribuindo ainda para a redução da litigiosidade agrária e para a pacificação no campo” (Brasil, 2025, justificativa).

---

**da Propriedade:** A lei proposta reconhece a função social da propriedade, reforçando disposições constitucionais, que sustenta que a propriedade da terra implica certas responsabilidades para com a sociedade. Este princípio implica que os proprietários de terras devem usar suas terras de forma a beneficiar não apenas a si próprios, mas também a comunidade como um todo. **Sustentabilidade Ambiental:** Este princípio incentiva proprietários e arrendatários a adotarem práticas ambientalmente corretas que protejam os recursos naturais e minimizem os impactos negativos ao meio ambiente. **Promoção do Diálogo e da Resolução de Conflitos:** A lei proposta incentiva o uso da mediação e de outros mecanismos alternativos de resolução de conflitos para resolver conflitos entre proprietários de terras e arrendatários. Esta disposição visa reduzir a sobrecarga do sistema judicial e promover soluções amigáveis para as disputas.

Se aprovado, o projeto em apreciação tem o potencial de trazer mudanças positivas significativas para o setor agrícola brasileiro. Ao proporcionar maior proteção aos inquilinos vulneráveis e promover a equidade nos contratos de locação, o projeto de lei poderia reduzir a pobreza e a desigualdade. Ao garantir que os pequenos agricultores recebam uma parcela mais justa dos benefícios do seu trabalho, o PL 1604/2025 pode contribuir para reduzir a pobreza e a desigualdade nas áreas rurais. Promover a agricultura sustentável: ao incentivar práticas ambientalmente corretas em contratos de arrendamento, a lei sugerida pode ajudar a promover uma produção agrícola mais sustentável. Fortalecer a segurança alimentar: ao apoiar os pequenos agricultores, que desempenham um papel vital na produção de alimentos para os mercados locais, pode contribuir para o fortalecimento da segurança alimentar no Brasil. Reduzir conflitos de terras: ao esclarecer os direitos e obrigações dos proprietários e inquilinos de terras, a lei projetada é capaz de ajudar a reduzir os conflitos de terras e promover a coexistência pacífica em comunidades rurais.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conclui-se destacando a pertinência de se reconhecer o arrendamento como, muito além de uma espécie contratual, parte significativa da estrutura consensual permitidora de produção no campo. Se a agricultura e a pecuária permanecem no topo da matriz econômica nacional, também é aceito que um convívio orientado por interesses atendidos e preservação da renda e do bem-estar para as famílias que dependem da própria força de trabalho nas áreas rurais constitui preocupação da qual o legislador e o aplicador do Direito não poderá se eximir.

A legislação e a jurisprudência brasileiras sobre o assunto tratado neste escrito oferecem uma estrutura abrangente para regulamentar o uso da terra e promover o desenvolvimento agrícola. Compreender as principais disposições do Estatuto da Terra e

do (regulamento) Decreto nº 59.566/66 é essencial para que proprietários e arrendatários possam lidar com seus direitos e responsabilidades de forma eficaz. Ao cumprir os requisitos legais e buscar assessoria jurídica profissional, as partes podem firmar contratos de arrendamento mutuamente benéficos que contribuem para o crescimento sustentável do setor agrícola.

A força da agricultura brasileira reside não apenas em suas terras férteis, mas também na clareza e justiça de seu arcabouço legal que rege a posse e o uso da terra”. Isso ressalta a importância de compreender e respeitar as diretrizes legais que sustentam o arrendamento agrícola no Brasil.

O PL 1604/2025 representa um esforço legislativo crucial para abordar as vulnerabilidades enfrentadas por pequenos produtores rurais em contratos de arrendamento agrícola. Ao fornecer salvaguardas específicas para arrendatários hipossuficientes e estabelecer diretrizes claras para contratos justos e transparentes, este projeto de lei tem o potencial de promover um cenário agrícola mais equitativo e sustentável no Brasil. Embora possam existir desafios para sua implementação, os potenciais benefícios do PL 1604/2025 em termos de redução da pobreza, segurança alimentar e sustentabilidade ambiental o tornam uma peça legislativa vital para o futuro da agricultura brasileira. À medida que o processo legislativo se desenrola, é essencial que formuladores de políticas, organizações da sociedade civil e partes interessadas se engajem em um diálogo construtivo para garantir que a proposta em tramitação no Senado da República seja efetivamente implementada e alcance seus objetivos pretendidos.

## REFERÊNCIAS

BRASIL, República Federativa do. **Projeto de lei n. 1604**. Brasília: Senado Federal, 2025. Disponível em: <https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:senado:federal:projeto.lei;pl:2025;1604>. Acesso em 11.04.2025.

DE ALMEIDA, Patrícia José; BUAINAIN, Antônio Márcio. Arrendamento, parceria e governança de terras no Brasil. **Anais do I Seminário Desenvolvimento Econômico e Governança de Terras**, p. 20, 2016. Disponível em: [Anais2015.pdf](#). Acesso em 11.04.2025.

FACCIOLI, Mogar; ZAMBIAZI, Larissa Souza; RODRIGUES, Domingos Benedetti. CONTRATOS DE ARRENDAMENTO RURAL NO BRASIL: UMA PROPOSTA PARA ADEQUAÇÃO JURÍDICA DOS PRAZOS CONTRATUAIS. **Anais do Seminário Interinstitucional de Ensino, Pesquisa e Extensão**, 2020.

MACHADO, Gustavo Bittencourt. As funções públicas da agricultura familiar e estratégias de superação da pobreza extrema na Chapada Diamantina, semiárido da Bahia, Brasil. **International Journal of Scientific Management and Tourism**, v. 10, n. 3, p. e975-e975, 2024.

MAIA, Fernando Joaquim Ferreira et al. O arrendamento de terras para produção de energia

eólica: um novo capítulo da questão agrária brasileira. **Revista Direito GV**, v. 20, p. e2413, 2024.

NOBRE, César Augusto Di Natale. **Arrendamento Rural e Direitos Fundamentais: Engenharia Jurisprudencial e Tendências**. Petrópolis: KBR Editora Digital, 2016.

QUERUBINI, Albenir. Contratos agrários: questões polêmicas e algumas propostas para a solução de conflitos. **Direito do Agronegócio, Sustentabilidade e Comércio Exterior**, v. 1, p. 13, 2022.

SILVA, Maria Luiza da Costa. **O pagamento no contrato de arrendamento rural: o costume da remuneração fixa em frutos da terra**. Goiânia: PUCGOIAIS, 2020. Disponível em: Artigo – Maria Luiza Da Costa.pdf. Acesso em 16.04.2025.

SILVA, Valter Fabricio Simioni; TIBALDI, Saul Duarte. O contrato de arrendamento rural e a fixação do preço em produtos: validade da cláusula como resultado da interpretação sistemática e teleológica do microsistema legislativo agrário. **Revista Brasileira de Direito Civil**, v. 24, n. 02, p. 59-59, 2020.

WERNER, Daniela Seefeld. **Dinâmica do Contrato de Arrendamento Rural: uma análise luso-brasileira, sob a ótica dos princípios constitucionais do Direito da Propriedade e da Função Social da Propriedade**. Editora Dialética, 2023.

Revista Jurídica Unigran

|                                                    |
|----------------------------------------------------|
| Registrado em: 21.04.2025<br>Aceito em: 16.06.2025 |
|----------------------------------------------------|