**CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL: FUNÇÃO SOCIAL DA TERRA OU FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE RURAL.**

Ana Caroline Pereira França

Daniela Fachini Oliveira

Iara Pereira Mota Carrijo

Verônica Barbosa Vieira[[1]](#footnote-2)

A presente pesquisa, cujo tema é “Contrato de arrendamento rural: função social da terra ou função social da propriedade rural” busca responder mais especificamente ao seguinte problema: Os atuais contratos de arrendamento rural são vinculados a função social da terra ou função social da propriedade rural? Nesse sentido, o objetivo geral da pesquisa é analisar se o contrato de arrendamento rural baseia-se na função social da terra ou na função social da propriedade rural. Já os objetivos específicos a serem cumpridos serão: Apontar os elementos constitucionais da função social da terra e da função social da propriedade rural; Demonstrar a diferença entre função social da terra e função social da propriedade rural e caracterizar o contrato de arrendamento rural. A relevância deste estudo se justifica na importância do tema no âmbito jurídico através da aplicação dos princípios e normas vigentes, assim como na sociedade brasileira e principalmente na produção e desenvolvimento agrícola. Este projeto terá como técnica de pesquisa o método hipotético-dedutivo, em que se escolhe um conjunto de hipóteses viáveis para a solução do problema, as quais no decorrer do estudo poderão ser comprovadas ou não mediante análises especificas. A pesquisa será de cunho teórico qualitativo ao utilizar revisões bibliográficas de renomados doutrinadores. Serão utilizadas também fontes primárias como a Constituição Federal, a legislação agrária entre outros, ampliando, dessa forma, o estudo realizado. Assim, no decorrer da pesquisa será possível esclarecer a real importância da função social nos contratos de arrendamento rural, pois, este é um importante princípio com uma dimensão constitucional que se mostra inquestionável.

**Palavras chave:** Contrato.Função social. Princípios

1. **Introdução**

O artigo aborda como tema “contrato de arrendamento rural: função social da terra ou função social da propriedade rural”. Diante do tema dispõe o seguinte problema: Os atuais contratos de arrendamento rural são vinculados à função social da terra ou função social da propriedade rural?

Nesse sentido, o objetivo geral da pesquisa é: Analisar se o contrato de arrendamento rural baseia-se na função social da terra ou função social da propriedade rural. Já os objetivos específicos a serem cumpridos serão: Apontar os elementos constitucionais da função social da terra e da função social da propriedade rural; demonstrar a diferença entre função social da terra e função social da propriedade rural e caracterizar o contrato de arrendamento rural.

O direito Agrário brasileiro adotou a noção de função social a partir do Estatuto da Terra com a lei 4.504 de 30/11/1964, estabelecendo assim as principais condições para o seu cumprimento. Logo após, a Constituição Federal de 1988 inseriu em seu texto normativo uma série de requisitos, que uma vez seguidos caracterizam assim, o cumprimento da função social.

Dessa forma, a relevância deste estudo se justifica na importância do tema no âmbito jurídico através da aplicação dos princípios e normas vigentes, assim como na sociedade brasileira e principalmente na produção e desenvolvimento agrícola, uma vez que os contratos de arrendamento rural devem cumprir sua função social, visando o equilíbrio do poder econômico, ambiental e social de acordo com as normas e princípios constitucionais.

O presente estudo irá expor breves considerações de renomados doutrinadores como Raymundo Laranjeira, que discorre em sua obra os elementos básicos para uma melhor compreensão do tema proposto. A pesquisa terá ainda como base fundamental a Constituição Federal de 1988 que é a norma suprema do Estado e o estatuto da terra, que regula os direitos e obrigações inerentes aos bens imóveis rurais, para fins de execução de reforma agrária e promoção da política agrícola.

1. **Contrato de arrendamento rural e função social**

Primeiramente para uma melhor compreensão do tema, torna-se necessário algumas breves considerações sobre a caracterização dos contratos de arrendamento rural, que está regulado pelo art. 92 a 95 do Estatuto da Terra e seu regulamento pelo decreto nº 59.566/66 no qual estabelece que:

Art. 3º Arrendamento rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural, parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, outros bens, benfeitorias e ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, mediante certa retribuição ou aluguel, observados os limites percentuais da lei.

Nesse sentido, ressalta-se que os contratos agrários desempenham uma importante função no desenvolvimento agrícola e social, uma vez que sua constituição é destinada ao cumprimento dos preceitos normativos, estabelecendo direitos e deveres entre os contratantes visando dessa forma à correta utilização da terra e dos recursos econômicos e naturais.

Assim, ao se mencionar contratos de arrendamento rural fala-se também em função social, isso porque, toda propriedade rural deve cumprir a sua função social, pois, é no imóvel rural que se desenvolve toda e qualquer atividade agrária que se constitui a essência do desenvolvimento econômico e social.

O princípio da função social esta inserido na Constituição Federal de 1988, no capítulo relativo aos direitos e deveres individuais e coletivos, no qual se mostra inquestionável, estando relacionado diretamente ao direito de propriedade, pois para este ser efetivado o imóvel rural deve cumprir a sua função social.

Dessa forma, se observa a importância que a norma jurídica estabeleceu à propriedade rural, sendo o proprietário obrigado a tornar o imóvel produtivo, explorando de maneira racional seus recursos naturais e econômicos, visando não somente seu bem estar, mas o interesse social. Nesse sentido, Antonino Mouro Borges dispõe:

Quando se fala em função social não significa que está se referindo a qualquer limitação do uso do direito do dono, pelo contrário, determina que este uso tem que ser intensificado para que a propriedade se torne produtiva, mediante exploração racional e adequada, respeitando os recursos naturais, bem como, as normas que regulam as relações de trabalho, além do bem estar do proprietário, sua família e dos trabalhadores. (Pag.259, 2006)

Assim, constata-se que a norma jurídica ao estabelecer uma função social vê na propriedade não somente um direito individual, mas também a função de ser um instrumento para a consecução do bem comum. Dessa forma, é possível afirmar que a propriedade se apresenta como um dever-poder, isso porque a função social se tornou um imperativo em torno dos interesses coletivos.

* 1. **Os elementos da função social da propriedade rural**

A constituição Federal de 1988 estabelece em seu texto normativo os requisitos que o imóvel rural deve seguir para que seja efetivada a função social da propriedade. Assim, o art. 186 da CF/88 estabelece que:

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

1. Aproveitamento racional e adequado;
2. Utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;
3. Observância das disposições que regulam as relações de trabalho;
4. Exploração que favoreça o bem estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Nesse sentido, observa-se que a propriedade rural esta constituída em três finalidades: a de ordem econômica, em face com a produção e a produtividade, a de ordem social, ao prever o cumprimento das normas relativas às relações de trabalho e a de ordem ambiental, destinada à proteção do meio ambiente.

Desse modo, o legislador ao elaborar a norma jurídica não se preocupou somente com a ordem econômica e social, mas também com a preservação do meio ambiente e de seus recursos naturais, uma vez que este é indispensável para o desenvolvimento humano.

A partir desta análise é possível afirmar que a proteção do meio ambiente a partir dos contratos de arrendamento rural e do cumprimento da função social é de extrema importância, pois, a própria constituição federal em seu texto normativo assegura o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

É dever do proprietário rural observar desde o papel produtivo a ser desenvolvido pela propriedade rural, bem como a preservação do meio ambiente e o cumprimento da legislação social, assim, Raymundo Laranjeira esclarece que:

Um conceito que não é apenas jurídico, mas é, também, um conceito econômico, de profunda repercussão social, visto que a terra é um fator de produção indispensável ao desenvolvimento da economia agrícola e, consequentemente, ao desenvolvimento nacional. (LARANJEIRA, 1999, 166 p.)

Nesse sentido, é necessário conscientizar o produtor rural da importância de utilizar a terra de forma racional e respeitar a legislação de proteção do meio ambiente, para garantir o desenvolvimento sustentável.

Dessa forma, os preceitos normativos estabelecidos pela constituição Federal de 1988 visam à proteção e o desenvolvimento da propriedade rural. Nesse sentido, quando o imóvel rural não segue os requisitos estabelecidos pela lei para o cumprimento da função social é passível de desapropriação para fins de reforma agrária como determina o art. 184 da CF no qual estabelece que:

Art. 184- compete à união desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da divida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até 20 anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei.

Assim, é importante ressaltar que a propriedade rural não admite apenas um conteúdo econômico associado à produtividade, mas tem seu objeto vinculado a elementos de justiça social, buscando uma maior igualdade para todos e a ampliação das oportunidades de acesso a terra.

* 1. **Diferença entre função social da terra e função social da propriedade**

A função social da propriedade rural como já mencionado no decorrer da pesquisa se encontra positivada na constituição federal de 1988, sendo a sua finalidade de ordem econômica, social, e ambiental.

Assim, ao se mencionar função social da propriedade rural significa dizer que todo imóvel rural deve cumprir com os elementos estabelecidos pela lei, visando dessa forma a utilização racional de seus recursos naturais, bem como a preservação do meio ambiente.

Ao que se refere a função social da terra, pode se dizer que esta é diretamente ligada a função social da propriedade, pois, é na terra que se desenvolve toda e qualquer atividade agrária, na qual o proprietário assume o dever de torna - lá produtiva, utilizando de maneira adequada seus recursos naturais. Assim, Antonino Moura esclarece que “Produzir significa retirar da terra o que ela nos pode oferecer como bens da vida e de satisfação de nossas necessidades vitais para atender aos interesses sociais”. (pág. 273,2006)

Nesse sentido entende-se que a terra como um meio de produção deve ser destinada para satisfazer aos anseios sociais, cumprindo desta forma os preceitos normativos.

1. **Conclusão**

Em virtude dos fatos mencionados constata-se que a função social da propriedade rural é de extrema importância nos contratos de arrendamento rural, estando positivada na constituição federal de 1988 que é a norma suprema do Estado, como um princípio que se mostra inquestionável.

Além disso, a função social da propriedade esta diretamente relacionada ao direito de propriedade, que está expresso no art. 5º da constituição Federal de 1988, sendo este um direito essencial à preservação da dignidade humana e do acesso aos bens da educação, cultura, segurança, moradia entre outros. A terra estará cumprindo com sua função social quando satisfizer a necessidade natural de viver (morar e trabalhar) do ser humano.

Nesse sentido, a norma estabelece para o descumprimento desse princípio a desapropriação do imóvel rural para fins de reforma agrária, objetivando assim a igualdade social e a ampliação de oportunidades de acesso a terra.

É atraves do cumprimento dos requisitos estabelecidos pela lei é que se pode dizer na correta utilização da terra e no melhor manuseio dos recursos econômicos e naturais, de modo que se constitui assim o bem estar social.

REFERÊNCIAS

BRASIL, **Vade Mecum.** Obra coletiva de autoria da Editora Saraiva com a colaboração de Antônio Luiz de Toledo Pinto, Márcia Cristina Vaz dos Santos Windt e Lívia Céspedes. 9ª Edição atualizada e ampliada. São Paulo: Saraiva, 2010.

CASTILHO, Auriluce et.al. Manual de Metodologia Científica. Disponível em: <http://www.ulbra.br/itumbiara/>

ALMEIDA, Washington Carlos de. **Direito de Propriedade: Limites ambientais no Código Civil.** 9º ed. São Paulo: Manole, 2006

BORGES, Antonino Moura. **Curso Completo de Direito Agrário**. 1º ed. São Paulo: Edijur, 2006.

CAMPANHOLE, Adriano. **Estatuto da Terra e Regulamentos**.15º ed. São Paulo: Atlas, 1988.

COSTA, José Bezerra. **Arrendamento Rural**. Goiânia: AB, 1993

LARANJEIRA, Raymundo**. Direito agrário brasileiro**. São Paulo: LTr, 1999.

MARQUES, Benedito Ferreira. **Direito agrário brasileiro**. 9 ed. rev. e ampl. São Paulo: Atlas, 2011.

SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 24 ed. revista e atualizada. São Paulo: Malheiros editores LTDA. 2004.

TEONÓRIO, Igor. **Manual do Direito Agrário**. 2º ed. São Paulo: Resenha Universitária, 1978.

1. Alunos do 6º Período do curso de Direito do Instituto Luterano de Ensino Superior de Itumbiara-Go [↑](#footnote-ref-2)