

CONTRATOS AGRÁRIOS: DA ANTIGUIDADE ÀS LEGISLAÇÕES CONTEMPORÂNEAS

*AGRICULTURAL CONTRACTS: FROM ANCIENT TIMES
TO MODERN LAWS*

Roberto Grassi Neto^()*

(Recibido 06/06/12; aceptado 21/11/12)

(*) Livre-Docente (2011), Doutor (2002) e Mestre (1998) - Universidade de São Paulo - Brasil (USP) Professor do Departamento de Direito Civil da UniFMU (São Paulo) IBRAA - Instituto Brasileiro de Direito Ambiental, Direito Agrário e Economia (Membro da Diretoria) Juiz de Direito - Estado de São Paulo - Brasil (TJ-SP)

Email rgrassineto@uol.com.br

ABSTRACT

An extensive and fertile theme, the vertical study of agricultural relations and, in particular, agricultural contracts under their evolution and perspectives, both globally and domestically, is fundamental nowadays, especially considering the food crisis caused by the speedy and unrestrained population growth that has rendered traditional production and distribution techniques improper to address global demand.

Marked by popular fights and sacrifices, the history of civilization is usually studied in the light of the development of agricultural activities that have invariably followed up the oscillations of successive technological and social forward and backward movements. The historical analysis performed herein aims to examine the progress in the relationships between the land owner and the free man that cultivates the land along time, to better understand the origin of the treatment rendered by contemporary legislations to the subject and the correct alignment of the existing options, which will permit to pinpoint among an array of alternatives the one that will be the basis for eventual normative changes with the purpose of redirecting the legislation to a new reality.

Key words: agricultural contracts, population growth, food crisis, popular fights, contemporary legislations.

RESUMO

Tema fecundo e vasto, o estudo vertical das relações agrárias e em especial dos contratos agrários sob o prisma de sua evolução e perspectivas, tanto em âmbito global como nacional, reveste-se de grande importância nos dias de hoje, considerando-se em particular a crise alimentar causada pelo rápido e desenfreado aumento populacional, que tornou inadequadas as tradicionais técnicas de produção e distribuição de alimentos ao atendimento da demanda mundial.

Marcada por lutas e sacrifícios dos povos, a história da civilização costuma ser estudada à luz da evolução da atividade agrária que invariavelmente acompanhou as oscilações dos sucessivos avanços e retrocessos nos âmbitos tecnológico e social. A análise histórica

empreendida no presente artigo busca examinar a evolução ocorrida ao longo dos tempos na relação existente entre o proprietário das terras e o homem livre que as cultiva, de modo a possibilitar a compreensão da origem da disciplina dispensada pelas legislações contemporâneas ao tema, bem como o correto delineamento das opções existentes, permitindo melhor precisar qual delas, dentro do leque de alternativas apresentadas, servirá de base para eventuais modificações normativas, objetivando redirecionamento da legislação, rumo a uma nova realidade.

Palavras chave: relações agrárias, aumento populacional, âmbitos tecnológico e social, legislações contemporâneas.

SUMÁRIO

1. A atividade agrária como elemento integrante do processo civilizatório
2. Atividade agrária nas civilizações do Oriente Próximo
3. Modelo agrário na Grécia clássica e nas civilizações helenísticas
4. Modo de produção agrário na Roma antiga
5. O modo de produção na transição da Antiguidade para a Idade Média
6. Atividade agrária no Direito Intermédio e na Idade Moderna
7. Contratos agrários nas principais codificações europeias dos séculos XIX e XX
8. Considerações finais

Bibliografia

1. A ATIVIDADE AGRÁRIA COMO ELEMENTO INTEGRANTE DO PROCESSO CIVILIZATÓRIO

O processo civilizatório que vem sendo imposto ao homem desde os primórdios tem sido analisado segundo diversos critérios, alterados consoante a formação político-filosófica do estudioso, que ensejam divisões didáticas.

Em 1857, Karl Marx expôs que a etapa última de evolução da civilização humana corresponderia ao comunismo. Adotando como ponto de partida a existência de uma comunidade primitiva, Marx afirmava que o homem teria passado sucessivamente pela etapa correspondente à organização de uma comunidade gentílica; em seguida pela fase denominada de “formação asiática” (aí abrangidas a formação germânica e a formação antiga clássica), na qual teriam se desenvolvido as primeiras técnicas agropastoris; pelo modo de produção feudal e; enfim, organizado sociedade lastreada no capitalismo. Mencionado sistema, segundo Marx, teria se instalado primeiramente como capitalismo mercantil, para apenas mais tarde assumir a estrutura de capitalismo industrial. Todas estas fases precederiam ao socialismo, etapa última antes de ser atingido o que, para ele, seria o ponto evolutivo mais elevado da escala: o comunismo.

De cunho diverso, a proposta de divisão do processo civilizatório formulada por Lewis Morgan, em 1877, tem como base classificação tripartida: selvageria, barbárie e civilização. A primeira fase, selvageria, englobaria sub-etapas, marcadas pelo advento de fatos específicos, tais como a limitação do homem à prática da mera coleta, o aprendizado da pesca e a descoberta da caça. A segunda fase, correspondente à barbárie, abrangeria os períodos nos quais ocorreram o desenvolvimento da cerâmica, a domesticação dos animais, o surgimento da lavoura e o uso do ferro. A civilização propriamente teria sido atingida apenas após o advento da escrita.

Posteriormente, em 1884, Engels reelabora o esquema evolutivo proposto por Morgan, à luz da concepção marxista das formações econômicas, que nada mais são do que modelos históricos de sociedades caracterizados pela combinação de um modo de produção (englobando tecnologia e divisão de trabalho), com determinada forma de organização social e concepções ideológicas particulares.

Já no século XX, grande foi a influência de Gordon Childe (1937), segundo o qual a humanidade teria suportado três revoluções culturais

a partir de uma pré-revolução: Revolução Agrícola, Revolução Urbana e Revolução Industrial.⁽¹⁾

Partindo do trabalho elaborado por Childe, o cientista brasileiro Darcy Ribeiro inovou no tema, ao propor em sua obra “O processo civilizatório”, de 1968, a inserção de outras etapas na classificação, tais como a assim denominada Revolução de Regadio sucessora da Revolução Urbana e antecessora da Revolução Metalúrgica que, dadas às inovações na construção de canais de irrigação, teria permitido o surgimento dos Impérios Regionais de Regadio. No entender de Darcy Ribeiro, as “Revoluções Culturais e Tecnológicas” teriam direta correlação com as sequências evolutivas genéricas, nas quais se manifestam os efeitos de eventual surto de inovações culturais, como o movimento de dinamização da vida de diversos povos, em consequência do desencadeamento de uma revolução tecnológica..⁽²⁾

A grande importância das divisões acima preconizadas está intimamente relacionada aos fenômenos de aceleração evolutiva, de estagnação cultural e de regressão histórica, que se manifestam conforme ocorra respectivamente a indução ao progresso acompanhada da preservação da autonomia da sociedade; a manutenção de determinada sociedade em situação idêntica, enquanto as demais progridem; ou, ainda, em ocorrendo involução, geralmente intencional, imposta pela dominação de uma sociedade por outra, ou por um segmento da própria sociedade.

Na última hipótese mencionada, o retrocesso advirá de traumas internos, que podem corresponder tanto à insurreição das classes subalternas, como a movimentos desencadeados pelos segmentos dominantes, a exemplo do fascismo italiano e do nazismo alemão que, temerosos a respeito dos movimentos socialistas emergentes, constituíram-se em núcleos de expansão imperialista.

A regressão cultural pode, ainda, decorrer da utilização excessiva de determinada tecnologia que, conquanto eficiente, revele-se destruidora em seu nível de saturação, como ocorreu com a agricultura de regadio.

(1) CHILDE, Gordon. *A evolução cultural do homem*. Rio de Janeiro: Zahar, 1981.

(2) RIBEIRO, Darcy. *O processo civilizatório*. Petrópolis: Vozes, 1983, p. 52.

As regressões representam o esgotamento das potencialidades de certo sistema produtivo ou de determinada forma de ordenação social, consistindo, por isso, em recuos episódicos de povos exauridos, no esforço de auto-superação, ou abatidos por outros em ascensão. Os passos evolutivos, ao contrário, correspondem a processos de renovação cultural que, uma vez alcançados e difundidos, alargam a capacidade humana de produzir e de utilizar energia, de criar formas de organização social crescentemente inclusivas, e de representar conceitualmente o mundo com fidedignidade cada vez maior.⁽³⁾

Na medida em que integra o processo civilizatório, o desenvolvimento da atividade agrária foi igualmente marcado por sucessivos avanços e retrocessos tecnológicos e sociais. O atual estágio das relações entre os praticantes da atividade agrária e os proprietários de terras é fruto de longo processo, cuja compreensão se reveste de suma importância, para que se possa elaborar uma correta análise, melhor direcionando os passos da humanidade para uma trilha com menos percalços, rumo a uma evolução conjunta dos povos, cada vez mais desejável em razão da crescente interdependência econômica entre as nações.

A abordagem histórica das relações agrárias, nas quais se incluem os contratos agrários, reveste-se, pois, de grande atualidade, inclusive para compreender a premência de mudanças imposta pela vigente conjuntura mundial, que vem exigindo posicionamento mais racional por parte dos órgãos de administração oficiais no que concerne ao fornecimento de alimentos diante da crise alimentar advinda da conjugação de fatores de natureza diversa, que vão desde o crescente aumento populacional, até a falta de critério na alteração da matriz energética para o consumo de combustíveis produzidos a partir de celulose vegetal.

É importante ressaltar que, embora não existam raízes deixadas pelas antigas civilizações do Oriente próximo em nossa cultura e em nosso direito, não é correto alegar que os contratos agrários tiveram desenvolvimento apenas a partir de Roma, uma vez que diversas dessas nações chegaram a formular inúmeras previsões legais a respeito. Existem, com efeito, provas irrefutáveis da utilização dos contratos, não apenas no antigo Oriente, como também na cultura pré-colombiana,

(3) RIBEIRO, Darcy, *op. cit.*, p. 61.

mas sua estruturação de modo efetivo deu-se apenas posteriormente, com o romano.

O esplendor da civilização clássica greco-romana correspondeu a universo aparentemente centrado nas cidades. Sob o ponto de vista da filosofia, da ciência, da poesia, da história, da arquitetura, da escultura, do direito, da administração, dentre outros tantos, o desenvolvimento da organização e cultura urbana ocorreu de modo sem precedentes. A economia, contudo, era basicamente rural. Em sua essência, as cidades eram controladas por proprietários agrários, havendo poucas manufaturas rudimentares.⁽⁴⁾

Em meio a essa estrutura relacionando cidade e campo, o resplandecer das civilizações só se tornou possível na medida em que teve a seu favor dois fatores extremamente relevantes: em primeiro lugar, a existência de estrutura comercial, voltada para o Mar Mediterrâneo, via de transporte rápida e segura; em segundo lugar, o sucesso do modo de produção escravagista inovador introduzido pelos gregos e adotado pelos romanos que, embora predominasse naquelas sociedades, interagiu harmoniosamente com importante produção desempenhada por homens livres, como camponeses, rendeiros, ou artesãos.

2. ATIVIDADE AGRÁRIA NAS CIVILIZAÇÕES DO ORIENTE PRÓXIMO

Diversas foram as nações que surgiram, desenvolveram-se e desapareceram na Antiguidade na região do Oriente próximo, berço da civilização. Dentre elas podemos destacar Babilônia, Assíria, Elam, Urartu, Damasco, Palestina (posteriormente dividida nos reinos de Judá e Israel) e Egito.

Situada próxima aos rios Tigre e Eufrates, a Mesopotâmia foi, juntamente com o Egito, a mais antiga região civilizada. De modo geral é aceita a tese de que sua economia era dotada de estrutura capitalista e a agricultura estruturada em planícies irrigadas e exploradas pelos beneficiários de lotes do Estado, ou então por colonos, locatários e sublocatários, a quem eram fornecidos o material e os fundos,

(4) ANDERSON, Perry. *Passagens da antiguidade ao feudalismo*. Porto: Afrontamento, 1982, p. 19.

emprestados pelos agentes de negócios dos reis. Esses fundos provinham exatamente dos benefícios realizados na administração dos domínios reais e dos bens dos templos.

Em que pese a ausência de elementos mais precisos, sabe-se que foi no reinado de Hamurabi (1792/1750 a.C.) que se elaborou abrangente Código de leis, dividindo a sociedade em três classes sociais desiguais: homens livres (*awilum*),⁽⁵⁾ subalternos ou inferiores (*muchkenu*) e escravos.

Conquanto não apresentasse a estrutura moderna de codificação, o denominado “Código de Hamurabi” teve grande importância nas relações agrárias, chegando a regulamentar de modo preciso, a partir de seu § 36, situações de cessão temporária de imóveis rústicos para cultivo. De tais dispositivos depreendemos a existência de dois grupos de cultivadores independentes. O primeiro deles era composto por soldados de baixa patente (*redûm* e *bäirum*) e pelo feudatário sujeito a tributo. O segundo grupo era integrado pela sacerdotisa *nadîtum*, pelos mercadores e pelos *ilkum abûm*.⁽⁶⁾ As situações em que se constataste incompetência ou negligência do cultivador vinham previstas respectivamente nos §§ 42 e 43, ao passo que o caso fortuito ou de força maior nos §§ 45 e 46.

O vocábulo empregado para designar o contrato celebrado entre cultivador e proprietário foi invariavelmente traduzido pelos historiadores como sendo “arrendamento”, mas podia ele corresponder, em alguns casos, à nossa parceria agrícola. Isso porque o texto estabelecia que o pagamento de mencionado “arrendamento” poderia ser procedido tanto em prata como em percentual da produção, quer fosse adotado o sistema “de meia”, quer o “de terça”, havendo previsão inclusive de repartição de eventuais prejuízos.

Os §§ 49 a 51 dispunham a respeito do empréstimo tomado pelo cultivador, dando-se em garantia colheita futura. Os parágrafos 53 a 56,

(5) O *awilum* na sociedade babilônica era o homem livre, o cidadão em pleno uso de seus direitos (BOUZON, E. *O Código de Hammurabi*. Petrópolis: Vozes, 1976, p. 25).

(6) O significado da expressão acadêmica *ilkum abûm* não é claro podendo referir-se tanto a um feudatário estrangeiro como a um outro feudatário (cf. BOUZON, E., *op. cit.*, p. 38).

por sua vez, estabeleciam regras a respeito da conduta negligente com relação à conservação dos diques existentes no canal, que correspondessem às suas terras.

A legislação babilônica previa, ainda, prazo mínimo contratual de quatro anos na hipótese do terreno arrendado ser destinado ao plantio de árvores frutíferas, ao término do qual o arrendatário procederia ao pagamento pelo uso temporário da terra, mediante divisão da produção em partes iguais com o proprietário, a quem era atribuído direito de escolha. Eventual desídia por parte do arrendatário em tais casos, independentemente do contrato de arrendamento ter por objeto um *absinnum* (terra preparada para plantação) ou um *nidûtum* (terreno baldio, ainda não trabalhado) acarretava sanções sempre severas, que buscavam não apenas sancionar sua conduta negligente, como também compelir o arrendatário a extrair da terra todo o seu potencial.

Contrariamente do que ocorre com a legislação babilônica, são extremamente escassas as fontes de pesquisa versando a organização agrária assíria, civilização que se instalou na região do Tigre médio, ao norte da Babilônia entre 1950 a.C. e 612 a.C. Não obstante os pesquisadores terem obtido dados importantes a respeito do tema no recenseamento procedido da região de Harrã, o resultado de seus trabalhos acabou ficando comprometido⁽⁷⁾ pelo fato de não se ter certeza quanto ao valor exato das medidas de superfície emprega à época.

Sabe-se, contudo, que, ao lado de alguns poucos proprietários independentes, existia uma massa de pequenos rendeiros dependentes dos governadores locais ou de administradores mais distantes. Além disso, por muito tempo subsistiu entre os assírios a forma de ocupação comunitária, da qual seria possível escapar apenas mediante a fragmentação das propriedades.

(7) Na Assíria as terras eram avaliadas em *imëru*, ou seja, em cargas de sementes transportadas por asnos, observando-se ainda, que, etimologicamente, *imëru* quer dizer asno. Segundo estudos de B. Meissner, o *imëru* poderia equivaler a 7.340 metros quadrados, ou ainda a medida mais modesta de 1.200 metros quadrados, que seria o correspondente a um *Gur* (= 3 *imëru*) por *ikû* (3.600 metros quadrados) semeados, podendo-se chegar a medidas ainda menores. Curioso calcular que a média das propriedades poderia ter 2,5 ou 15 ha, conforme adotemos os valores sendo respectivamente 1.200 ou 7.340 metros quadrados (GARELLI, Paul; NIKIPROWETZKY, V. *O Oriente próximo asiático: impérios mesopotâmicos e Israel*. São Paulo: Pioneira/Universidade de São Paulo, 1982, p. 230).

Na análise da estrutura fundiária das civilizações do Oriente Próximo não se pode, tampouco, deixar de mencionar o regime econômico da antiga Israel, estruturado sobre a propriedade familiar, mantida indivisa em razão da transmissão de patrimônio dar-se em sua inteireza em favor do filho primogênito; apenas na falta deste é que as filhas herdavam, com a obrigação de se casarem no interior da tribo.

No que concerne aos contratos de utilização temporária da terra, a documentação existente mostra que o arrendamento não foi conhecido em Israel antes da época rabínica.⁽⁸⁾ A situação, contudo, deve ser analisada à luz da própria concepção religiosa da época, pois na antiga Israel a terra de Canaã pertencia em sua totalidade a uma entidade divina, Yahweh, e não aos israelitas, que detinham apenas seu usufruto. Como reflexo disso, a legislação era complacente com os endividados de um modo geral, dentre os quais forçosamente era incluído o arrendatário inadimplente. Nesse sentido, a previsão legal de as dívidas serem periodicamente perdoadas integralmente; com isso as propriedades familiares voltavam a seus legítimos donos e os escravos eram alforriados.

3. MODELO AGRÁRIO NA GRÉCIA CLÁSSICA E NAS CIVILIZAÇÕES HELENÍSTICAS

A vida econômica da Grécia Clássica era caracterizada pelo fato da terra pertencer ou ao Estado, como em Esparta, ou, mais frequentemente, às aristocracias locais, como na Tessália e na Macedônia, ou ainda a uma classe campônia de médios proprietários.⁽⁹⁾

Na Ática, não obstante, a situação era diversa. Atenas cultivava trigo, cevada, uva, oliva e hortelã, bem como árvores frutíferas (figueiras), fazendo-se também notar a criação de gado de pequeno porte e a presença da apicultura. A propriedade concentrava-se nas mãos do pequeno proprietário, beneficiado pelo regime político que lhe permitia a participação nas magistraturas. A princípio gozava ele de

(8) GARELLI, Paul; NIKIPROWETZKY, V., *op. cit.*, p. 256. O denominado período rabínico, durante o qual mestres em judaísmo organizaram o Talmude, é situado pelos historiadores entre os séculos II e XVIII.

(9) PETIT, Paul. *História antiga*. Trad. Pedro Moacyr Campos. São Paulo: Difel, 1983, p. 133.

situação privilegiada pela hegemonia ateniense, mas a Guerra do Peloponeso acarretou grande êxodo rural e fez com que os preços das mercadorias e das terras despencassem. Como consequência, a maior parte das propriedades rurais concentrou-se nas mãos dos ricos.

Os reflexos do surgimento dessa estrutura oligárquica da sociedade ateniense na produção agrária são magistralmente descritos por Aristóteles,⁽¹⁰⁾ que narrou serem os campos quase todos pertencentes a poucos grupos da aristocracia, de um modo geral cultivados por pobres e suas famílias que, conquanto fossem considerados homens livres, desempenhavam na prática suas tarefas em situação análoga à de escravos.

Já na época das grandes monarquias helenísticas, e em especial no Egito, pode-se dizer que todo o solo era, teoricamente, de propriedade dos monarcas, sendo a terra real cultivada pelos assim denominados camponeses do rei, que a ela ficavam praticamente presos, sufocados que estavam pelo peso dos arrendamentos e das corveias.⁽¹¹⁾

4. MODO DE PRODUÇÃO AGRÁRIO NA ROMA ANTIGA

Roma era, em sua origem, um forte construído pelos latinos (nos montes Palatino, Esquilino e Célio) e sabinos (nos montes Quirinal e Viminal) para impedir as incursões periódicas dos etruscos. Tendo se desenvolvido em torno de estrutura econômica centrada em atividades agropastoris, a sociedade romana era composta por uma elite (os patrícios), pelos clientes (parentes mais pobres ou outras famílias mantidos sob tutela da nobreza), e pelos plebeus (estrangeiros, comerciantes, e pequenos proprietários de terras).

Na medida em que parcela expressiva da propriedade romana, que havia sido inicialmente coletiva, foi se concentrando nas mãos de referida elite, sua cessão a terceiros, quer pelo particular, quer pelo poder público, passou a assumir particular relevância.

(10) ARISTÓTELES. *La costituzione degli ateniesi*. Milano: Arnoldo Mondadori, p. 23 e ss.

(11) PETIT, Paul, *op. cit.*, p. 175.

No âmbito privado, duas eram as espécies de contratos relevantes para o estudo das relações agrárias versando o uso temporário da terra no mundo antigo: a sociedade e a locação.

Segundo Moreira Alves, o contrato de sociedade podia ser considerado como sendo “aquele em que duas ou mais pessoas (*socii*) se obrigam a colocar, em comum, bens ou esforços (*operae*) para alcançar um fim patrimonial lícito, que lhes seja proveitoso”. A *societas* podia ser de três espécies: *societas omnium bonorum*, *societas universorum quae quaestu veniunt*, *societas unius rei*, e *societas alicuius negotiationis*.⁽¹²⁾

No direito clássico, as três categorias concernentes ao moderno contrato de locação ainda não eram disciplinadas separadamente, recebendo tratamento uno sob a denominação *locatio conductio*. Conquanto não se tenha certeza quanto à época em que se teria iniciado a estabelecer aludida distinção, inexistem dúvidas de que esta já se fazia presente ao tempo do direito intermédio: *locatio conductio rei* (locação de coisa), *locatio conductio operarum* (contrato de locação de trabalho) e *locatio conductio operis* (contrato de empreitada),⁽¹³⁾ a primeira das quais guarda especial interesse para a ótica por nós adotada no presente trabalho.⁽¹⁴⁾

(12) São, pois, elementos constitutivos do contrato de sociedade (ALVES, José Carlos Moreira. *Direito romano*. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p.531): a) acordo de vontades; b) contribuição dos sócios (entrega de bens ou a realização de obras); c) *affectio societatis* (intenção de ser sócio; e o fim patrimonial lícito e proveitoso aos sócios).

(13) Para Brebbia, as normas referentes a cada uma delas surgiram em épocas distintas; cronologicamente, a *locatio conductio rei*, referente ao arrendamento de animais de tiro ou carga necessários à execução de tarefas rurais, teria antecedido às demais. Após as guerras púnicas, teria se desenvolvido a locação de casas pelo aumento populacional. Poder-se-ia falar apenas mais tarde no surgimento da locação de terrenos rurais para cultivo, uma vez que até meados da República a exploração direta por meio de escravos era a regra (BREBBIA, Fernando P. *Derecho agrario*. Buenos Aires: Astrea, 1997, p. 345-346).

(14) Elementos essenciais da *locatio conductio rei* (locação de coisa): a) *res* (coisa): corpórea, móvel ou imóvel, mas inconsumível; b) *merces* (aluguel): em dinheiro, salvo no caso da parceria agrícola (*colonia partiaria*) na qual é dado percentual da produção do imóvel ao locador; c) *consensus*.

A locação era considerada como sendo o contrato sinalagmático pelo qual uma das partes se obrigava de boa fé a assegurar à outra o gozo pacífico e temporário de determinada coisa, a execução de trabalho, ou a prestação de algum serviço, mediante pagamento de preço certo em dinheiro (*merces*).

Brebbia destaca que a parceria romana (*colonia partiaria*), mesmo apresentando grande semelhança com o contrato de sociedade, era tratada como verdadeira locação, já que inexistente a *affectio societatis*. A existência, porém, de opiniões divergentes fez com que a matéria fosse reputada controvertida, no sentido de que somente era considerado como sendo locação o contrato no qual a *merces* consistisse em soma determinada de frutos, tratando-se por sua vez de sociedade quando fosse parte proporcional a estes mesmos frutos. Pondera, por derradeiro, que, para que o contrato fosse reputado como sendo locação era fundamental que o preço fosse pago em dinheiro.⁽¹⁵⁾

O prazo do contrato de locação rural era em média de cinco anos, findo o qual poderia haver prorrogação tácita pelo prazo de mais um ano. Sua extinção podia dar-se pelo decurso do prazo, pelo mútuo acordo entre as partes, ou ainda por infração contratual, mas não ocorria pela simples morte das partes. A rescisão unilateral, pois, poderia dar-se de diversos modos: pelo não pagamento da *merces*, pelo desvio de fim na sua utilização, para uso próprio do locador, por sua inadequação ao uso por culpa do locador, pelo atingimento do destino ou por sua inadequação à finalidade pretendidos na locação, ou ainda pela perda fortuita da coisa.

No âmbito do poder público, a prática de distribuição de terras pelo Estado a alguns particulares decorreu da conjunção de dois fatores:

(15) Cabia ao locador assegurar o uso e gozo da coisa ao locatário, devendo assegurá-lo dos riscos da evicção e indenizá-lo na hipótese de alienação do imóvel, uma vez que, pelas leis romanas, o novo proprietário podia simplesmente expulsar o locatário. Ao locatário cumpriam a restituição da coisa ao término do contrato e o pagamento da *merces*. Sendo esta considerada como contraprestação pelo desfrute do bem, se por caso fortuito ou força maior viesse o locatário a estar impossibilitado de pagá-la, poderia ser agraciado com um abatimento, mesmo que compensável no ano seguinte. A responsabilidade do locatário na hipótese de eventual deterioração do imóvel existia apenas se esta tivesse ocorrido por culpa ou dolo seus. Excluía-se, deste modo, a situação na qual tal deterioração adviesse de fortuito ou força maior.

de um lado, o aumento populacional e, de outro, a necessidade da colonização dos territórios conquistados aos inimigos. Tais terras destinavam-se ao cultivo agrícola, já que as atividades pastoris permaneceram sendo executadas durante muito tempo em terras comuns à coletividade.

Ager publicus era a denominação genérica dada às terras pertencentes ao Estado Romano que, por sua vez, acabavam recebendo denominações específicas, consoante a destinação que lhes fosse dada.⁽¹⁶⁾

A mera posse dos terrenos públicos apresentava grandes semelhanças com a estrutura de verdadeira locação, uma vez que, em ambas, é estipulada uma renda a ser paga ao proprietário, bem como o direito de gozo dado ao possuidor. Quer tal posse fosse assegurada por uma ação real, quer o fosse por meros interditos, fato é que o possuidor tinha o pleno gozo do fundo e o transmitia aos seus sucessores, excetuado o direito assegurado à República de revogá-lo conforme sua vontade.

De acordo com Maynz, independentemente de o arrendamento referir-se a terras do colégio de padres ou de municípios, assumia ele cunho de perpetuidade, ganhando a denominação de *agri vectigales*.⁽¹⁷⁾ Moreira Alves, a esse respeito, menciona que o arrendamento das terras públicas era efetuado sempre com longa duração, quer fossem do Estado, quer dos Municípios, quer ainda de associações religiosas.⁽¹⁸⁾ O prazo médio era de cem ou mais anos e, em alguns casos, era realizado em caráter perpétuo.⁽¹⁹⁾

(16) Assim, denominava-se *Ager adsignatus* aquelas que fossem distribuídas a particulares; *Ager quaestorius* as que fossem alienadas; *Ager occupatorius* aquelas em que os Estado tolerava a ocupação pelos particulares; *Agri vectigalis*, na hipótese de terem sido arrendadas pelo Estado ao particular.

(17) MAYNZ, Charles. *Cours de droit romain*, v.1, Bruxelles/Paris: Polytechnique D'Aug. Decq/A. Durant et Pedone, 1870, p. 742.

(18) ALVES, José Carlos Moreira. *Direito romano*. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 355.

(19) Moreira Alves menciona a locação de terras públicas de um modo genérico, sob a denominação de arrendamento dos *agri vectigales*, ao

No principado, consoante Ulpiano, o Imperador buscou minimizar a questão do aumento alarmante da pobreza advinda das invasões bárbaras e da má administração social, que redundavam no abandono da agricultura, sobretudo nas áreas fronteiriças. Assim, com o intuito de fazer cultivar as vastas extensões de terra abandonadas, incentivou-se sua posse, mesmo que a título perpétuo e mediante recebimento de renda inferior à habitual. Conclui-se, pois, que teriam se equiparado, na prática, os arrendamentos feitos pelo Estado aos dos municípios e das associações religiosas.

Dentre os direitos do arrendatário, destacavam-se o uso e gozo totais da terra arrendada pelo prazo estabelecido, dentro do qual não podia dela ser despojado, abrangendo ainda a possibilidade de cessão de seus direitos mediante transmissão *inter vivos*, ou *mortis causa*. Os frutos, por sua vez, eram por ele adquiridos pela separação.

Em contrapartida pelo uso da terra, o particular arrendatário tinha os ônus de conservar a propriedade e de pagar um *canon* anual, denominado *vectigal*.

A natureza jurídica da locação dos *agri vectigales* sempre causou muita polêmica, pois alguns sustentavam tratar-se de locação por prazo tão elevado que poder-se-ia considerá-la como verdadeira compra e venda. A melhor doutrina da época, contudo, entendeu que se tratava de verdadeira locação.⁽²⁰⁾

A exemplo do que ocorria na parte ocidental, também na parte oriental do Império os particulares recebiam extensões de terras incultas, denominadas *saltus*, para exploração. O explorador-arrendatário adquiria o direito, transmissível aos herdeiros, ao uso e gozo da terra mediante o pagamento de um *canon* anual.

passo que Maynz estabelece a diferença entre mera posse do terreno público mediante pagamento de aluguel e arrendamento dos terrenos municipais e das associações religiosas. Maynz baseia-se exatamente no caráter perpétuo inexistente naquela e presente sempre nestes. Além do mais, o arrendamento de terras da República podia ser revogado, o que não ocorria com os terrenos municipais ou do clero.

- (20) A locação dos *agri vectigalis* conferiu, de início, apenas direito pessoal; com o passar do tempo, porém, passou ela a ser tutelada por ações de natureza real, como a *actio in rem*, a confessória, a negatória e a publiciana, vindo, assim, a conferir direito verdadeiramente real ao arrendatário.

Consta que tais arrendamentos, todavia, podiam revestir-se de certas peculiaridades, conforme as quais ganhavam a denominação *jus emphyteuticum* ou *jus perpetuum*.⁽²¹⁾ Ambos os institutos acabaram fundindo-se em um só, o contrato de enfiteuse, na passagem do século IV para o século V d.C.

No que concerne à sua natureza jurídica, conclui-se não se tratar nem de arrendamento nem de compra e venda, mas sim de *tercium genus* denominado *emphyteusis*, ou contrato de enfiteuse que, inicialmente limitado ao Direito Público, passou a ser estendido, à época do Imperador Zenão, também ao *ager privatus*.

Desde o século III, para compensar os colonos das penúrias e dos riscos das invasões, a enfiteuse foi a solução encontrada para outorgar-lhes garantia maior do que aquelas decorrentes de mero arrendamento. Por ela era concedido verdadeiro domínio ao cultivador, embora nominalmente houvesse a restrição de não ser seu o domínio direto.

A esse respeito, observe-se que a enfiteuse distingue-se dos outros institutos, exatamente por efetuar o desmembramento do domínio em “domínio útil” e “domínio direto”, sendo conceituada, segundo Pérez Llana,⁽²²⁾ como sendo “o contrato em virtude do qual o dono de um bem imóvel transmitia a outro, perpetuamente ou por um longo prazo, seu domínio útil mediante o pagamento de um cânon ou pensão anual”.

(21) a) o *jus emphyteuticum* incidia sobre a propriedade privada do príncipe, enquanto que o *jus perpetuum* sobre as terras do Estado; b) o *jus emphyteuticum* destinava-se à exploração produtiva da terra (o príncipe podia aumentar o *canon*), ao passo que o *jus perpetuum* permitia tão-somente à obtenção de uma renda fixa (o que fazia com que o *canon*, por seu turno, fosse também imutável); c) o titular do *jus emphyteuticum* era obrigado a cultivar a terra, ao contrário daquele do *jus perpetuum*; e finalmente, d) o *jus emphyteuticum* tinha como característica a temporariedade, enquanto que o *jus perpetuum* era, como a própria denominação indica, perpétuo (ALVES, José Carlos Moreira, op. cit., p. 355).

(22) Para Brebbia, a enfiteuse nasceu na Grécia, expressando o conceito de “plantação ou melhoria na terra”. Etimologicamente a expressão pode ser traduzida como “plantar em”. Existe, porém, consenso no sentido de que inicialmente sua natureza era de direito meramente pessoal, sendo que apenas posteriormente teria se operado uma evolução para um direito real (idem op. e loc. cit.)

Durante o reinado de Justiniano operou-se nova unificação de institutos, mediante a fusão da locação dos *agri vectigales* com o antigo contrato de enfiteuse (ou *emphyteusis*) em uma única espécie, a “enfiteuse”, que acabou sendo dominante em boa parte da Idade Média,⁽²³⁾ já definitivamente com a conotação de direito real sobre coisa alheia.⁽²⁴⁾

O enfiteuta possuía direito à posse e ao uso e gozo em sua forma mais ampla, sendo seus direitos inclusive transmissíveis, desde que comunicado o proprietário. Suas obrigações correspondiam antes de qualquer coisa ao pagamento do *canon* anual, fixado em percentual ou preço fixo, mas sempre de valor inferior ao de uma locação ou de um colonato, para compensar as melhorias que tinha que efetuar. Tinha o enfiteuta ainda que administrar o imóvel como bom pai de família, pagar os impostos, bem como o laudêmio ao proprietário, na hipótese de ceder seus direitos a outrem.

O principal direito do proprietário direto correspondia ao recebimento do *canon* e à recuperação do bem, se ocorresse inadimplemento contratual por parte do enfiteuta. Além disso, no caso deste ter a pretensão de ceder seus direitos, cabia ao proprietário, além do recebimento do laudêmio, o direito de preferência para adquiri-los nas mesmas condições.

Foi igualmente sob Justiniano que se consolidou o direito de superfície como direito real sobre coisa alheia.⁽²⁵⁾ Semelhante à enfiteuse, a superfície dela se distinguia pelo fato do superficiário possuir poderes mais extensos do que os do enfiteuta.⁽²⁶⁾ Ao contrário

(23) MAYNZ, Charles, *op. cit.*, v. 1, p. 744.

(24) ALVES, José Carlos Moreira, *op. cit.*, p. 381.

(25) Direito de Superfície “é um direito real alienável e transmissível aos herdeiros, que confere ao titular (superficiário) o pleno gozo da superfície de um terreno alheio a ser construído. O direito se pode transferir quer por ato *inter vivos* quer por ato *mortis causa*” (CORREA, Alexandre, SCIASCIA, Gaetano. *Manual de direito romano*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1988, p. 204).

(26) Assim, podia o superficiário destruir o edifício construído sobre o solo, ou ceder seus direitos a terceiros, mesmo que à revelia do proprietário, que não tinha nesse caso direito à prelação, ao contrário do enfiteuta, que além de ter o dever de conservação do bem, tinha que assegurar a preferência para aquisição ao proprietário (*ius promissos*), que se não fosse exercida, implicaria no pagamento de mencionado laudêmio, correspondente a dois por cento sobre o preço da cessão.

da enfiteuse, o pagamento do *canon* não é da essência do direito de superfície, na medida em que o superficiário podia ingressar como seu titular mediante compra e venda (pagando apenas o preço), doação (quando então nada deveria ser pago), ou ainda mediante pagamento de um *solarium* (apenas nessa hipótese é que o *canon* anual era devido).

5. O MODO DE PRODUÇÃO NA TRANSIÇÃO DA ANTIGUIDADE PARA A IDADE MÉDIA

A gênese do feudalismo europeu derivou da combinação dos elementos desintegrados advindos do colapso dos dois modos de produção distintos existentes na Antiguidade: o decadente modo de produção escravagista, sobre o qual havia sido erigido o Império Romano; e modo primitivo de produção dos invasores germânicos, que sobreviveu nos territórios por eles conquistados, conquanto alargado e descaracterizado. A interpenetração desses dois mundos tão diversos explica o caráter híbrido do feudalismo.

Os povos germânicos pertenciam à família linguística indo-europeia. Oriundas da Escandinávia, as tribos se expandiram tanto para leste quanto para o oeste. A economia, que originalmente se limitava à criação de animais domésticos e ao cultivo de trigo e legumes, alterou-se com a expansão romana, mediante a introdução da viticultura e da arboricultura; a terra passível de ser cultivada, por sua vez, foi dividida em campos retangulares, nos quais eram estabelecidas algumas culturas obrigatórias.

Já desde o século II d.C., apesar de cidades romanas, como Cartago, Milão, Lyon, continuarem crescendo, as diferenças culturais entre os centros urbanos e o campo começam a desaparecer, uma vez que as grandes propriedades (*villa*) da classe dominante acabaram se tornando importantes centros de civilização. A escravidão, por sua vez, começou a decrescer sensivelmente, o mesmo ocorrendo com a classe dos cultivadores livres que, sentindo-se ameaçados por grupos armados e pelos excessos do fisco, acabaram cedendo suas terras aos grandes proprietários, que eram os únicos que podiam lhes assegurar proteção em seus domínios cercados de muralhas.

O século III d.C. foi marcado pela migração dos trabalhadores urbanos de volta para os campos, uma vez que as cidades não podiam mais assegurar-lhes a subsistência, o que acentuou ainda mais o peso

da produção rural no conjunto da economia. Aludida descentralização econômica veio acompanhada de reforma de idêntica natureza no âmbito político e administrativo, notadamente pela instituição da assim chamada “Tetrarquia”, por Diocleciano, repartindo o Império em grandes regiões administrativas.

Atente-se para o fato de que, apesar da didática tradicional mencionar a queda do Império Romano do Ocidente (476 d.C.) como sendo o marco do início da Idade Média, fato é que sob o prisma econômico-social, os denominados “povos bárbaros” já há tempos vinham conquistando pacífica e lentamente o território: ao invés de destruir a cultura romana, tratavam de absorvê-la, de molde a poder preservá-la e desenvolvê-la. Os povos germânicos chegaram mesmo a assumir a administração de cidades. Aludido ano corresponde, quando muito, a mera ruptura com o poderio político centralizado de Roma, que ocorreu sem o advento de mudanças bruscas na estrutura socioeconômica.

6. ATIVIDADE AGRÁRIA NO DIREITO INTERMÉDIO E NA IDADE MODERNA

O quadro acima delineado deixa perceber a razão de muitas das instituições feudais não terem suas origens precisamente definidas, dada à ambiguidade das fontes e o paralelismo das evoluções.⁽²⁷⁾

A origem do instituto da “vassalagem” (homenagem pessoal), por exemplo, pode tanto remontar ao *comitatus* germano como à clientela galo-romana, ambos consistentes em formas similares de escolta aristocrática existentes antes do término do Império, em cada margem do Rio Reno. O “benefício” (distribuição de terras), por sua vez, pode encontrar relação tanto com as práticas eclesiásticas do Império Romano tardio, como com a distribuição germânica de terras de modo tribal. A “servidão”, por fim, é possivelmente uma fusão do estatuto clássico romano do *colonus* com a *commendation* germânica, subordinando quase coercitivamente os camponeses livres aos chefes do clã.

A ideia de feudo, correspondente à concessão delegada de terras revestida de poderes jurídicos e políticos em troca de serviço militar,

(27) ANDERSON, Perry, *op. cit.*, p. 142.

decorreu da gradual transformação da mencionada noção de “benefício”, que foi se cristalizando pouco a pouco com o passar do tempo, para finalmente consolidar-se por volta do século IX. De mera dádiva, a concessão de terras passou a ser efetuada mediante uma contraprestação de serviços.

Com a coroação de Carlos Magno em 800 d.C. como *Imperatur Romanorum* (reconhecido como Imperador do Ocidente por Bizâncio em 812 d.C.), consolidou-se o instituto da vassalagem por classes: havia aqueles que eram vassalos diretos do Imperador e os que recebiam suas concessões de príncipes que, por sua vez, eram vassalos do Imperador.

O modo de produção era regido pela terra que, de modo geral, pertencia aos denominados senhores feudais. Assim, a relação dessa terra, enquanto meio de produção, com o camponês livre que a cultivava diretamente não se dava nos moldes de contrato agrário para seu uso temporário, mas mediante o estabelecimento de estrutura social específica, a “servidão”, pela qual os cultivadores, conquanto não deixassem de ter o *status* de colonos livres, acabavam sempre se vinculando à terra na qual trabalhavam.

Além do modo de produção feudal vir atrelado ao mencionado instituto da servidão, o feudalismo ocidental se caracterizou pela presença de três estruturas determinadas.

Em primeiro lugar, impende mencionar a coexistência entre a propriedade do senhor feudal, as terras comunitárias de aldeia e os alódios camponeses (do frâncico⁽²⁸⁾ *al-ôd*, pelo latim *allodiu*, eram bens ou propriedades com isenção de direitos senhoriais). A produção dessas terras comunitárias e alodais, por se constituírem exceção, não chegavam a desnaturar o regime, mas sempre foram significativas no que concerne à autonomia e resistência camponesas, apresentando consequências finais importantes para a produtividade agrária total. Engels entendia que tal situação, que teria dado origem à classe oprimida camponesa, datava do início da Idade das Trevas, correspondendo a “marcas” do passado. O surgimento dessas comunidades, todavia, desde o século XIV, já anunciava o fim da Idade Média.⁽²⁹⁾

(28) Frâncico era a língua germânica ocidental dos francos, pertencente ao grupo de idiomas do alto-alemão e responsável pelo grande estrato de elementos germânicos do vocabulário francês (FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. *Novo dicionário da língua portuguesa*. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1986, p. 808).

(29) ANDERSON, Perry, *op. cit.*, p. 165.

Em segundo lugar, destaca-se a concepção das cidades medievais, autossuficientes em sua essência, conquanto fossem bem menores que as antigas cidades romanas, nas quais o proprietário rural residia, mas não extraía sua riqueza.

O feudalismo ocidental é marcado, por fim, pela ambiguidade na hierarquia das relações entre monarca e seus vassalos. Frequentemente aquele que estaria, em tese, na cúpula na hierarquia feudal era exatamente o elo mais frágil da cadeia. O rei não era um soberano supremo em posição superior à dos súditos, pois seus laços envolviam fidelidade recíproca. Seus recursos provinham de seus domínios pessoais e a contribuição solicitada aos vassalos consistia apenas na prestação de serviços militares. Como o monarca não tinha acesso político direto ao conjunto da população, exercia poder de fato apenas em suas propriedades pessoais, ao passo que no restante do reino sua presença correspondia mais a um símbolo cerimonial.

O modelo puro do feudalismo não chegou a existir na Europa Ocidental, na medida em que esteve sempre marcado pela contradição entre sua tendência à decomposição da soberania e a exigência absoluta de um centro final de autoridade, onde pudesse ter lugar uma recomposição prática. Ao longo da Baixa Idade Média, período que se estendeu dos séculos XI ao XV, a diminuição do prestígio dos senhores feudais e a menor necessidade de proteção, ensejou o surgimento de inúmeros conflitos entre os titulares do domínio direto e os do domínio útil, em cujas mãos acabaram concentrando-se todos os direitos.

A partir do apagar das luzes do século XV, o mundo acabou experimentando profundas transformações econômicas e políticas decorrentes das grandes navegações. A tomada de Constantinopla pelos turcos, em 1453, havia apenas acelerado a antiga busca por novas rotas de comércio marítimo, cuja expansão possibilitou não apenas a transformação da economia, mas também o confronto de valores e de culturas diversas, ensejando um “repensar” crítico, pautado pela valorização do homem. O surgimento desse verdadeiro renascimento, todavia, não se limitou ao âmbito cultural e religioso, tendo ocorrido também no campo das ciências e das artes.

As repercussões na sociedade foram profundas. A lenta transformação das instituições fez com que o camponês do século XVIII passasse a gozar de liberdade civil e a possuir parte do solo. Embora já não mais estivesse à mercê dos pequenos déspotas feudais, havia ele,

contudo, se isolado das demais classes sociais. A partir do século XVI, com efeito, incrementou-se o fenômeno do êxodo rural por parte tanto a nobreza como da incipiente classe burguesa, composta por banqueiros, artesãos, camponeses e mercadores, advinda da implantação do sistema capitalista.

Já no início do século XVII, parcela expressiva dos nobres havia trocado o campo pela vida na corte, cujos monarcas, temerosos do perigo político representado pela classe, acreditaram durante longos anos ser vantajoso mantê-la sob controle. A nobreza perdera seus direitos políticos, sem adquirir outros; as liberdades locais, por seu turno, simplesmente desapareceram. Não se justificava, porém, qualquer reivindicação nesse sentido, uma vez que a vida da nobreza rural simplesmente havia se tornado insípida. Somente o gentil-homem cuja fortuna minguada o impedia de ir embora continuava a residir no campo. Diante dos camponeses encontrava-se ele, com efeito, em situação inusitada para qualquer proprietário rico. “Não sendo mais seu chefe, perdera o interesse de outrora de poupá-los, ajudá-los, conduzi-los. Por outro lado, não sendo submetido aos mesmos encargos públicos, não podia sentir uma viva simpatia para uma miséria que não partilhava nem associar-se a desavenças que não o tocavam. Estes homens não eram mais seus sujeitos, mas ele ainda não era o seu concidadão: fato único na história”.⁽³⁰⁾

Há, assim, consenso entre os historiadores no sentido de que mencionado êxodo rumo às cidades abrangia também a burguesia rural. Era realmente difícil, à época, encontrar-se nos campos mais de uma geração de uma mesma família de camponeses ricos, pois, tão logo conseguisse amealhar alguns bens com o fruto de seu trabalho, o cultivador fazia o filho abandonar o arado, mandava-o para a cidade e lhe comprava um pequeno ofício.⁽³¹⁾

Separado tanto das classes ditas superiores, como de seus iguais que haviam tido a oportunidade de enriquecer, o camponês da Europa pré-revolucionária, outrora tiranizado pela aristocracia, viu-se não apenas apartado da nação, mas igualmente esmagado pela pesada tributação, cuja natureza fora meramente transmutada de senhorial em real, como ocorreu nas corveias e nas talhas.

(30) Tocqueville, Alexis, de. *O antigo regime e a revolução*. Brasília: UnB, 1979, p. 131.

(31) *Ibidem*.

Paralelo extremamente interessante é estabelecido por Arthur Young, que compara o modo de produção agrário na Inglaterra, país no qual o arrendamento era amplamente praticado, e em França, estruturada com base na parceria, sistema que reputou como “miserável” e responsável por perpetuar a pobreza e por impedir a instrução. Na parceria, que era realizada geralmente sob o regime de “meia”, o proprietário participava com metade do gado e das sementes; o parceiro-outorgado (*métayer*) contribuía fornecendo seu trabalho, os instrumentos agrícolas e pagando os impostos (embora em algumas regiões essas últimas despesas fossem assumidas pelo proprietário). Young ressalta que, à primeira vista, tudo indicava ser a parceria particularmente desvantajosa para os proprietários; análise mais acurada, porém, permitia apurar que a consequência mais nefasta da parceria consistia no fato de conduzir os parceiros-outorgados ao mais baixo nível de pobreza e, às vezes, de miséria. Expressiva é sua conclusão a respeito: tratar-se-ia de modalidade de locação na qual “o proprietário recebe uma renda lastimável, o parceiro-outorgado (*métayer*) acha-se no último nível de pobreza e a terra é miseravelmente cultivada”.⁽³²⁾

Esse era o processo em curso quando advieram os ideais iluministas e a Revolução francesa, propondo a destruição dos resquícios do sistema feudal, mediante liberação dos deveres a ele inerentes, e a introdução das ideias de igualdade e de liberdade, concepções valorizadoras de relações jurídicas estabelecidas sob os influxos da liberdade contratual e da noção privada de propriedade.

7. CONTRATOS AGRÁRIOS NAS CODIFICAÇÕES EUROPEIAS DOS SÉCULOS XIX E XX

Com o advento da era das revoluções sociais, inúmeras foram as transformações que se operaram, principalmente no âmbito da noção de propriedade. De igual modo, profundas alterações advieram nas relações entre aquele que detinha a terra e quem a cultivava efetivamente.

(32) YOUNG, Arthur. *Voyages en France pendant les années 1787, 1788, 1789*.

Disponível em: <<http://ia600204.us.archive.org/attachpdf.php?file=%2F5%2Fitems%2Fvoyagesenfrancep02youn%2Fvoyagesenfrancep02youn.pdf>>. Acesso em: 11 set. 2011.

O estudo da legislação e da doutrina do início do século XIX – e em especial da França – tem sua razão de ser, na medida deram origem a grande parte da legislação civilista ocidental, na qual se inclui o Código Civil/1916, que vigorou no Brasil até os primeiros anos do século XXI.

De inspiração romanista, o Código de Napoleão de 1804, rompeu de modo definitivo com o passado feudal, de modo consagrar a propriedade privada e o princípio da autonomia da vontade nos contratos.

Com efeito, foram essas as diretrizes seguidas de modo geral pelos legisladores das codificações surgidas ao longo do século XIX e no início do século XX. Comparada ao direito à propriedade em si, a produção agrícola desenvolvida no imóvel assumia relevância meramente secundária, sendo que eventual cessão do uso e gozo da terra dava-se sempre independentemente de comprometimento do seu direito real. Nessa época, com efeito, os contratos de exploração temporária da terra, como a locação e a parceria, são caracterizados principalmente pela proteção ao princípio da autonomia da vontade do proprietário, à qual ficavam sujeitos os direitos do locatário, e pela falta de dispositivos incentivando o incremento à produção, preocupação que surgiria apenas posteriormente, com o reconhecimento de que a terra deve desempenhar a função social de abastecimento do mercado.

Conquanto o *Code Civil* ainda esteja em vigor, o direito agrário francês passou por profundas transformações ao longo do século XX, tendo atingido atualmente elevado estágio de desenvolvimento, marcado pela desvinculação da noção de atividade agrária daquela de propriedade, bem como pela presença de verdadeiro dirigismo contratual.

Guarda, por igual, especial interesse o estudo da legislação e da doutrina italianas mais recentes, por meio das quais foram introduzidos e desenvolvidos os conceitos de atividade agrária e de empresa agrária. A evolução, com efeito, é facilmente perceptível mediante simples comparação entre os modelos legais de 1865 e aquele de 1942. O primeiro texto cuida dos contratos agrários ainda baseando-se nas concepções do Código francês e dando especial ênfase ao direito de propriedade; o último vale-se da noção de função social da propriedade e introduz a ideia de empresa agrária, resultante da fusão dos conceitos de empresa e de atividade agrária.

Com o *Codice Civile* de 1942, a Itália abandona o modelo legislativo segundo o qual a produção agrícola era praticamente colocada em segundo plano diante da excessiva preocupação com a tutela da liberdade contratual e da propriedade privada, e passa a adotar a ideia diametralmente oposta, no sentido de que o direito a esta última deveria ser condicionado ao cumprimento de uma função social. A terra tornou-se mero instrumento de uma empresa com contornos especiais, a empresa agrária, cujo objetivo principal é a produção. Conquanto naquele momento não tenha ocorrido mudança de maior monta no rol dos contratos agrários, estruturados em *affitto*, *mezzadria*, *colonia parziaria* e *soccida*, houve sensível alteração de enfoque, na medida em que todas as formas típicas passaram a ser atreladas à aludida noção de empresa.

Também na legislação espanhola e alemã os contratos agrários vão encontrar minuciosa disciplina, sendo reconhecidos como importante instrumento para execução das políticas agrárias nacionais, o que assume particular relevância, uma vez terem optado por adotar modificações paulatinas na adaptação da legislação às novas exigências sociais e econômicas.

Ressalte-se que as reformas legislativas na Europa do pós-guerra, buscando simultaneamente a modernidade e a simplificação, acabaram sendo sentidas também no âmbito dos contratos agrários, especialmente na França e na Itália, na medida em que estes países adotaram a denominada conversão compulsória de todos os contratos associativos em arrendamento.

Paralelamente à escolha de tipo contratual agrário único, a nova realidade, consistente na formação de blocos regionais em âmbito internacional, enseja atualmente o surgimento de movimento no sentido de uniformização legislativa entre países vizinhos, não apenas no âmbito de integração meramente econômica, mas também no agrário.

Acreditamos que ambas as propostas, originalmente lançadas dentro da realidade europeia, podem ser igualmente válidas na solução de problemas dos países da América do Sul, razão pela qual buscamos elaborar análise mais acurada a respeito do tema, mediante o estabelecimento de paralelos com o enfoque legal no Brasil, com especial atenção à evolução que cercou os conceitos de arrendamento e de parceria.⁽³³⁾

(33) GRASSI NETO, Roberto. *Contratos Agrários*, 2. ed. Santo André: ESETec, 2007.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Acompanhando os principais passos da humanidade no que concerne à evolução do conceito de contrato nas relações agrárias, vimos claramente que a sua transformação consistiu em um processo, lento e gradual, de assimilação, pela sociedade, das mudanças sociais e tecnológicas ocorridas ao longo dos séculos. De simples recurso jurídico destinado à utilização temporária da terra por aquele que não é seu titular, passou o contrato agrário a corresponder ao instrumento do qual uma empresa se vale para constituir-se e pelo qual passa a exercer a atividade agrária.

Apesar da assertiva indicar a existência de uma incongruência, com a presença dos grandes movimentos revolucionários que, de tempos em tempos, estremecem os padrões sociais do homem, fato é que tal descompasso existe apenas no campo da aparência.

Para advento de uma convulsão social ou tecnológica de algum vulto, faz-se certamente necessária longa maturação das ideias e das situações fáticas vividas pelo homem, o que por si só explica a circunstância da estrutura social ter, dentro de uma concepção histórica meramente estática e superficial, permanecido em meio ao marasmo durante séculos.

Ao longo da Antiguidade, a estrutura agrária baseou-se, em um primeiro momento, no trabalho do homem livre; aos poucos, porém, essa característica acabou por perder-se para culminar, em Roma, com as feições de uma sociedade estratificada, cujo modo de produção era centrado na mão-de-obra escrava.

A queda do Império Romano do Ocidente tampouco correspondeu precisamente, como se alega, ao início do assim denominado modo de produção feudal, que se caracterizou pela servidão. Inexiste ruptura propriamente com o passado, uma vez que pelo fato do sistema feudal vir já se instalando paulatinamente ao correr dos tempos, a escravidão de há muito estava sendo substituída pela relação de servidão.

Ademais, foi precisamente em virtude do escravismo e da mencionada servidão que os inúmeros institutos jurídicos de direito contratual agrário, criados pelo gênio romano, acabaram tendo uma ampla difusão; não tanto à época em que foram concebidos e nem na

que lhe sucedeu, mas apenas após o denominado período das revoluções do século XVIII, quando começou a arraigar-se a concepção de que o trabalho de cultivo deveria ser produzido pelo homem livre.

Com o surgimento das modernas legislações europeias, centradas no individualismo e na noção de propriedade privada, erigiu-se a doutrina clássica dos contratos agrários, que imperou até meados do corrente século, quando passou a ser concebido como sendo o contrato elaborado em função da empresa agrária.

Após o esfacelamento do sistema feudal viu-se o desenvolver de dois grandes modelos contratuais: a parceria, em suas diversas modalidades, e o arrendamento. Ante uma conotação associativa mais preocupada, em sua origem, com a manutenção dos privilégios do proprietário, do que propriamente com o aspecto ético da divisão dos riscos e das vantagens, a parceria ganhou espaço, vindo a ser considerada, durante algum tempo, como o modelo de contrato agrário por excelência.

O arrendamento, derivado da *locatio conductio* romana, vinha ainda impregnado da ideia de corresponder a um contrato meramente comutativo.

Em que pese a relevância das críticas no sentido de ser moralmente questionável o enriquecimento desacompanhado de esforços ou de riscos, firmou-se o arrendamento, ao longo dos séculos, como sendo o contrato agrário que menos danos acarreta ao cultivador.

No arrendamento o homem que explora a terra tem um maior incentivo para aumentar a produção. Existe, acima de tudo, a consciência de que um maior empenho seu, acompanhado de aumento de produtividade da terra, acabará fatalmente implicando no aumento dos lucros, sem, contudo, acarretar a elevação do valor que cabe ao proprietário. Além disso, sendo o arrendatário forçosamente o dirigente da denominada empresa agrária, não existe a possibilidade de sua espoliação pelo proprietário das terras que, frequentes vezes, objetivando contornar os encargos trabalhistas, chega a avançar contratos supostamente associativos nos quais o cultivador contribui apenas com seu esforço, e o proprietário com todo o restante: a denominada falsa parceria. Por derradeiro, o arrendamento, por permitir maior centralização em torno da noção de empresa, acaba por incentivar a acumulação de capital pelo cultivador, para ser utilizado

não na aquisição de terras, mas na formação e no desenvolvimento da própria empresa agrária.

Até mesmo por tal razão, passou a predominar nos textos legislativos europeus a tendência em adotar-se de modo gradual, mas constante, um único tipo contratual, tendo sido escolhido o concernente ao contrato de arrendamento. A iniciativa prevê, ainda, o banimento das demais figuras contratuais, bem como a conversão de todos os contratos associativos já existentes em arrendamento.

Não se pode olvidar, ainda, a crescente propensão legislativa e doutrinária em conceituar-se o contrato agrário a partir da noção de empresa agrária. Contrato agrário passa, pois, a ser aquele voltado à constituição da assim denominada empresa agrária, ou ainda aquele destinado a possibilitar a sua gestão.

Cumpra, finalmente, consignar a existência de outra opção legislativa correspondente à possibilidade do contrato agrário ser concebido não apenas como instrumento de produção, mas como verdadeiro instrumento de reforma agrária.

Muitos consideram tal ideia como sendo politicamente incorreta. É, não obstante, inegavelmente sedutora a ideia do Estado, em uma reforma agrária, conceder tão somente o uso temporário remunerado da terra àqueles que estiverem dispostos a explorá-la economicamente. Ao possuí-la de modo apenas temporário e resolúvel, o homem deixaria de conceber a terra como riqueza em si mesmo considerada, e acabaria se conscientizando que sua grande utilidade consiste em dela extrair, de modo não predatório mas efetivo, todo seu potencial produtivo enquanto instrumento de produção de riquezas.

A utilização dos contratos agrários de ocupação temporária da terra como instrumento de reforma agrária, mesmo não tendo ainda seu valor amplamente reconhecido pela doutrina, corresponde, assim, a uma realidade incontestada nas inovações legislativas do pós-guerra no velho continente. É certo que tal acabou se manifestando tão somente de modo indireto, uma vez que esse intuito do legislador ficou meramente implícito embora inegável - no conjunto das reformas. A solução preconizada, contudo, apesar de ser mais do que plausível, ainda não encontra, quer na doutrina, quer na legislação projetada pátrias, uma perspectiva concreta no sentido de sua adoção. Apenas o passar do tempo permitirá esclarecer se tais tendências serão confirmadas ou não.

BIBLIOGRAFÍA

- ALVES, José Carlos Moreira. *Direito romano*. Rio de Janeiro: Forense, 2007.
- ANDERSON, Perry. *Passagens da antiguidade ao feudalismo*. Porto: Afrontamento, 1982.
- ARISTÓTELES. *La costituzione degli ateniesi*. Milano: Arnoldo Mondadori, 1991.
- BOUZON, E. *O Código de Hammurabi*. Petrópolis: Vozes, 1976.
- BREBBIA, Fernando P. *Derecho agrario*. Buenos Aires: Astrea, 1997.
- CHILDE, Gordon. *A evolução cultural do homem*. Rio de Janeiro: Zahar, 1981.
- CORREA, Alexandre, SCIASCIA, Gaetano. *Manual de direito romano*. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1988.
- FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. *Novo dicionário da língua portuguesa*. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1986.
- GARELLI, Paul; NIKIPROWETZKY, V. *O Oriente próximo asiático: impérios mesopotâmicos e Israel*. São Paulo: Pioneira/Universidade de São Paulo, 1982.
- GRASSI NETO, Roberto. *Contratos Agrários*. Santo André: ESETec, 2007.
- MAYNZ, Charles. *Cours de droit romain*, v. 1. Bruxelles/Paris: Polytechnique D'Aug. Decq/A. Durant et Pedone, 1870.
- PETIT, Paul. *História antiga*. São Paulo: Difel, 1983.
- RIBEIRO, Darcy. *O processo civilizatório*. Petrópolis: Vozes, 1983.
- TOCQUEVILLE, Alexis de. *O antigo regime e a revolução*. Brasília: UnB, 1979.
- YOUNG, Arthur. *Voyages en France pendant les années 1787, 1788, 1789*. Disponível em: <<http://ia600204.us.archive.org/attachpdf.php?file=%2F5%2Fitems%2Fvoyagesenfrancep02youn%2Fvoyagesenfrancep02youn.pdf>>. Acesso em: 11 set. 2011.