

Beagá, 5 de setembro de 2022.

À

BACAMASO Agrícola Ltda.

Prezados Senhores,

1. A BACAMASO Agrícola Ltda., por meio de seus procuradores do escritório MAIA e MEZENGA ADVOGADOS, apresentou consulta relativa às questões jurídicas debatidas no Procedimento Arbitral CAMARB nº 00/22, em que contendem BACAMASO Agrícola Ltda. e Imobiliária Admirável Gado Novo S/A.

2. A consulta foi formulada com relação aos seguintes pontos:

I. É devida a revisão da quota de participação prevista no Contrato de Parceria?

II. A BACAMASO tem o direito de seguir plantando uvas na Fazenda da Correnteza?

I. INTRODUÇÃO

CONTEXTO FÁTICO

3. Antes de adentrar propriamente aos pontos jurídicos controvertidos da consulta, cabe realizar uma breve análise dos fatos que deram origem à disputa.

4. Bruno e Luana, sócios da BACAMASO Agrícola Ltda., são dois amigos que começaram juntos o curso de agronomia da Universidade Federal de Vila Rica, em 1990. Em dezembro de 1999, em uma festa de ex-alunos, Bruno e Luana reencontraram-se e decidiram iniciar, conjuntamente, um empreendimento agrícola voltado para a plantação, exploração, fornecimento e comercialização de eucalipto. Antes do empreendimento, Bruno fez um curso de gestão agrícola na PUC-VR e Luana cursou um mestrado no Instituto de Agropecuária Nacional, no qual pesquisou sobre o uso de tecnologia no cultivo de plantas trepadeiras nas áreas de cerrado.

5. Na sequência, Bruno conversou com sua tia Lela Mezenga, proprietária da Fazenda da Correnteza e diretora e acionista controladora da Cia de Celulose Mezenga e Maia (“Celulose M&M”), sobre a possibilidade de desenvolver o mencionado empreendimento em sua propriedade. Lela Mezenga concordou com a proposta, condicionada à obtenção, por Bruno, de registro como produtor rural.
6. Em janeiro de 2000, Bruno obteve seu registro como produtor rural e firmou Contrato de Parceria Agrícola (“Contrato de Parceria”) com Lela Mezenga, para a utilização e exploração da Fazenda da Correnteza.
7. O Contrato de Parceria estabeleceu: (i) o prazo de vigência de 21 anos, equivalente a 3 colheitas de eucalipto; (ii) o pagamento de 27,5% dos frutos derivados da parceria ao Parceiro-Outorgante; (iii) a faculdade de o Parceiro-Outorgante acompanhar pessoalmente os trabalhos de colheita e (iv) a observância dos artigos 92, 93, 94 e 96 do Estatuto da Terra e do art. 13 do Decreto n. 59.566/1966 como regras essenciais para o acordo.
8. Em 2003, com a promulgação do Código Civil de 2002, Bruno e Luana decidiram constituir a sociedade empresária BACAMASO Agrícola Ltda., sendo para ela transferido o antigo registro de produtor rural. Com isso, a BACAMASO passou a realizar a exploração da Fazenda da Correnteza.
9. Prevendo que o empreendimento somente se tornaria rentável após anos de investimentos, tendo em vista que é notório no mercado de plantação de eucalipto que a colheita ocorre apenas 7 anos após a plantação, Bruno e Luana decidiram aproveitar os conhecimentos especializados de Luana e plantar, desde o início, uvas viníferas em parte inutilizada da Fazenda, equivalente a 22,8 hectares (aproximadamente 20% da área total).
10. As uvas passaram a ser utilizadas na produção e comercialização de vinhos, sendo que o vinho produzido a partir das safras de 2003 e 2005 foi premiado. Nesse sentido, mesmo antes da primeira colheita de eucalipto, a exploração de uvas revelou-se um negócio extremamente lucrativo, tanto para a BACAMASO, quanto para o Parceiro-Outorgante, gerando um fluxo de caixa relevante em um curto prazo do empreendimento. Esses lucros eram compartilhados com o Parceiro-Outorgante, sendo apresentado, anualmente, relatório financeiro com a indicação do valor total das vendas.

11. Já com relação à plantação de eucalipto, logo no segundo ano do empreendimento, a BACAMASO firmou contrato duradouro de venda futura das três próximas colheitas com a Celulose Coração Sertanejo Ltda.
12. No início de 2007, o eucalipto plantado na Fazenda da Correnteza começou a ser colhido e foi logo considerado um dos melhores do Estado de Vila Rica, atraindo o interesse da sociedade Celulose M&M, cuja sócia administradora era Lela Mezenga, em adquirir o eucalipto e utilizá-lo na produção de celulose. Assim, foi rescindido o contrato entre a BACAMASO e a Celulose Coração Sertanejo Ltda. e firmado entre a BACAMASO e a Celulose M&M um Contrato Condicionado de Compra e Venda de Colheita Futura, estabelecendo que os frutos decorrentes da plantação de eucalipto seriam integralmente destinados à Celulose M&M.
13. Ocorre que, entre 2016 e 2019, a Celulose M&M enfrentou uma queda significativa em sua receita, o que levou à necessidade de renegociação dos contratos agrários.
14. Neste contexto, em 2020, a propriedade da Fazenda da Correnteza foi transferida de Lela Mezenga para a sociedade Celulose M&M, com o propósito de viabilizar a obtenção de financiamento perante o Banco de Desenvolvimento do Estado de Vila Rica. Assim, o imóvel foi dado em garantia hipotecária.
15. Em paralelo, foram impostos à BACAMASO aditivos aos Contratos de Parceria e de Compra e Venda Futura. No Aditivo ao Contrato de Parceria formalizou-se: (i) a cessão da posição contratual da antiga Parceira-Outorgante, Lela Mezenga, para a Celulose M&M, e do Parceiro-Outorgado para a BACAMASO, (ii) a prorrogação do prazo do Contrato por mais 18 anos, (iii) a alteração do percentual devido à Parceira-Outorgante de 27,5% para 45%, (iv) a ratificação e manutenção das demais cláusulas e condições do Contrato e (v) a inclusão de cláusula compromissória arbitral.
16. Contudo, as medidas tomadas mostraram-se insuficientes para desagrar a situação da Celulose M&M, o que culminou com a execução da garantia hipotecária pela instituição financeira. Como consequência, em agosto de 2021, a Fazenda da Correnteza foi levada a leilão, sendo o imóvel adquirido pela Imobiliária Admirável Gado Novo S/A (“Gado Novo”). Nesta ocasião, foi lavrado Termo de Arrematação em três vias (sendo uma da Gado Novo, uma da Celulose M&M e uma da Agência de Leilão), o qual informava que 112,8 hectares do terreno eram ocupados por plantações de eucalipto e de uvas viníferas.

17. De início, a Gado Novo manifestou a sua intenção de não reclamar a posse do imóvel, mas de permitir a continuidade do empreendimento agrícola e auferir os lucros provenientes da Parceria. A Gado Novo chegou a apresentar a hipótese de uma reformulação do Contrato de Parceria vigente, mas surgiram diversos desentendimentos entre a BACAMASO e a Gado Novo, o que não permitiu que se chegasse a um acordo.

18. Em outubro de 2021, a Gado Novo notificou extrajudicialmente a BACAMASO alegando ter tomado conhecimento do cultivo das uvas viníferas na Fazenda da Correnteza e exigindo a cessação do cultivo destas, pois ele não era autorizado pelo Contrato de Parceria. Em seguida, a BACAMASO contranotificou a Gado Novo, afirmando que o cultivo de uvas sempre foi conhecido e aceito ao longo de toda a execução do Contrato de Parceria. Além disso, a BACAMASO informou que a quota de participação do Parceiro-Outorgante sobre os frutos, prevista no Contrato, estaria acima dos limites permitidos pelo art. 96, inciso VI, alínea “a”, da Lei nº 4.504/1964.

II. É DEVIDA A REVISÃO DA QUOTA DE PARTICIPAÇÃO PREVISTA NO CONTRATO DE PARCERIA?

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL AO CONTRATO DE PARCERIA

19. Antes de adentrar no mérito das questões controvertidas, a análise do caso perpassa pela investigação da legislação aplicável ao Contrato de Parceria, que tem por objeto o exercício de atividade agrícola na Fazenda da Correnteza.

20. O direito agrário é o ramo jurídico que disciplina as relações que emergem da atividade agropecuária¹, com base na função social da terra². O Estatuto da Terra (Lei n. 4.504/1964), posteriormente regulamentado pelo Decreto n. 59.566/1966, e a Constituição Federal constituem as fontes primordiais desse ramo do direito³.

¹ SODERO, Fernando Pereira. Direito agrário e reforma agrária. 2. ed. Florianópolis: OAB/SC Editora, 2006.

² RIZZARDO, Arnaldo. Curso de direito agrário, 2. ed. rev., atual. e amp., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014, p. 19.

³ BUENO, Francisco de Godoy. Contratos agrários: entre empresa agrária e empresa rural no direito positivo brasileiro, Revista de Direito Civil Contemporâneo, vol. 2/2015, pp. 157-176, jan./mar., 2015, p. 157; CARVALHO, Josué Tomazi de; FIDELES, Junior Divino; MACIEL, Marcela Albuquerque. Direito agrário, 2. ed. rev., atual. e amp., Bahia: Editora Juspodivm, 2018, pp. 37-38.

21. O Estatuto da Terra regula os direitos e as obrigações concernentes aos bens imóveis rurais, para os fins de execução da reforma agrária e de promoção da política agrícola⁴. Ele consagrou o princípio da função social da propriedade no ordenamento jurídico brasileiro⁵, atrelando o direito de propriedade à necessidade de utilização da terra com a finalidade de desenvolvimento da sociedade⁶.

22. Segundo esse princípio, a propriedade da terra só atinge a sua função social se cumprir todos os seguintes requisitos: (a) favorecer o bem-estar dos proprietários e trabalhadores; (b) manter níveis satisfatórios de produtividade; (c) assegurar a conservação dos recursos naturais; e (d) observar as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre proprietário e trabalhador⁷.

23. Diante disso, o Estatuto busca assegurar o acesso à terra e a proteção da produção agrícola, com vistas a garantir o atendimento da função social da propriedade rural. Como consequência, ele assegura a prevalência dos interesses do empresário rural sobre os interesses do proprietário da terra, no desempenho de atividades no campo.

24. Os contratos que têm como objeto a realização de atividades rurais são instrumentos de incremento da produção agrícola⁸ e, por consequência, de satisfação da função social da propriedade, consagrada no art. 2º do Estatuto da Terra e art. 186 da Constituição Federal.

25. Dentre esses, o contrato de parceria agrícola é um contrato agrário por meio do qual uma pessoa cede um imóvel rústico a outra para que nele cultive, partilhando os lucros da

⁴ Lei n. 4.504/1964, Art. 1º, caput: “Esta Lei regula os direitos e obrigações concernentes aos bens imóveis rurais, para os fins de execução da Reforma Agrária e promoção da Política Agrícola.”

⁵ CARVALHO, Josué Tomazi de; FIDELIS, Junior Divino; MACIEL, Marcela Albuquerque. Direito agrário, 2. ed. rev., atual. e amp., Bahia: Editora Juspodivm, 2018, p. 41.

⁶ RIZZARDO, Arnaldo. Curso de direito agrário, 2. ed. rev., atual. e amp., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014, p. 27.

⁷ Lei n. 4.504/1964, Art. 2º: “É assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionada pela sua função social, na forma prevista nesta Lei.

§ 1º A propriedade da terra desempenha integralmente a sua função social quando, simultaneamente:

a) favorece o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela labutam, assim como de suas famílias;
b) mantém níveis satisfatórios de produtividade;
c) assegura a conservação dos recursos naturais;
d) observa as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre os que a possuem e a cultivam.”

⁸ COLUCCI, Viviane. Os princípios gerais do contrato agrário, Doutrinas Essenciais Obrigações e Contratos, São Paulo, vol. 6, pp. 1373 - 1391, jun. 2011, p. 1373.

atividade⁹. Assim, ele tem como principais características o uso do imóvel mediante partilha dos frutos e o compartilhamento dos riscos do empreendimento¹⁰.

26. Não há dúvidas de que o Contrato de Parceria firmado entre a BACAMASO e o Parceiro-Outorgante se reveste de todas as características de um contrato de parceria agrícola.

27. Em primeiro lugar, ele tem como objeto a entrega da Fazenda da Correnteza à BACAMASO para o cultivo de eucalipto (Cláusula Primeira do Contrato de Parceria, Anexo 3).

28. Em segundo lugar, ele determina a partilha da produção agrícola com o proprietário do imóvel. Neste ponto, ressalta-se que o pagamento do contrato é estipulado em percentual (Cláusula Terceira do Contrato de Parceria, Anexo 3), e não em preço previamente fixado, de modo que os rendimentos recebidos pelo Parceiro-Outorgante dependem diretamente do desempenho da produção. Assim, caso o plantio seja exitoso, o Parceiro-Outorgante partilhará dos lucros obtidos pelo empresário. Por outro lado, o Parceiro-Outorgante se sujeita ao recebimento de menores rendimentos caso a produtividade seja também reduzida.

29. Ainda, o Contrato de Parceria apresenta cláusula expressa de distribuição de risco entre as partes, para os casos de fortuitos e de força maior (Cláusula 5.2 do Contrato de Parceria, Anexo 3).

30. Essas disposições são um claro indicativo da partilha de riscos inerente à modalidade de contratação de parceria agrícola¹¹, tal como disposto no §1º do art. 96 do Estatuto da Terra:

Art. 96 [...] §1º Parceria rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso específico de imóvel rural, de parte ou partes dele, incluindo, ou não, benfeitorias, outros bens e/ou

⁹ Lei n. 4.504/1964, Art. 96, §1º; Decreto 59.566, Art. 4º; RIZZARDO, Arnaldo. Curso de direito agrário, 2. ed. rev., atual. e amp., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014, p. 426.

¹⁰ COLUCCI, Viviane. Os princípios gerais do contrato agrário, Doutrinas Essenciais Obrigações e Contratos, São Paulo, vol. 6, pp. 1373-1391, jun. 2011, p. 1380.

¹¹ TRENTINI, Flavia; AGUIAR, Carolina Costa de. Contratos agrários típicos: releitura das normas do estatuto da terra à luz do contexto jurídico e econômico atual, Revista 50 anos do Estatuto da Terra: 25 anos de direito agrário na Unesp. São Paulo: Cultura Acadêmica, 2014, p. 4.

facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa vegetal ou mista; e/ou lhe entrega animais para cria, recria, invernagem, engorda ou extração de matérias-primas de origem animal, **mediante partilha, isolada ou cumulativamente, dos seguintes riscos:**

I - caso fortuito e de força maior do empreendimento rural;

II - dos frutos, produtos ou lucros havidos nas proporções que estipularem, observados os limites percentuais estabelecidos no inciso VI do caput deste artigo;

III - variações de preço dos frutos obtidos na exploração do empreendimento rural. (Lei n. 4.504/1964)

31. Portanto, nota-se que o contrato sob análise se enquadra na definição típica de contrato de parceria agrícola, sendo regido pelos princípios e regras gerais do direito agrário.

32. Além disso, deve-se reconhecer a aplicação das normas do direito civil, aplicáveis a todos os contratos agrários¹².

33. Por fim, é possível inferir que era intenção das partes a aplicação de alguns dispositivos do Estatuto da Terra e do Decreto n. 59.566. Nesse sentido, o Contrato de Parceria traz declaração de que as partes leram e concordaram com alguns dispositivos legais que seriam essenciais para o acordo, conforme dispõe a Cláusula Nona do Contrato de Parceria (Anexo 3):

CLÁUSULA NONA – ANEXOS

As partes declaram haver lido e concordado com os seguintes dispositivos legais, regras essenciais para este acordo:

-Artigos 92, 93, 94 e 96 da Lei nº 5.504 de 1964 (Estatuto da Terra);

-Artigo 13 do Decreto nº 59.566, de 1966.

34. A partir disso, nota-se que as partes julgaram necessária a observância desses dispositivos como forma de proteger os interesses do Parceiro-Outorgado, visto que este era parte iniciante no ramo de produção agrícola.

¹² TRENTINI, Flavia; AGUIAR, Carolina Costa de. Contratos agrários típicos: releitura das normas do estatuto da terra à luz do contexto jurídico e econômico atual, Revista 50 anos do Estatuto da Terra: 25 anos de direito agrário na Unesp. São Paulo: Cultura Acadêmica, 2014, p. 4.

35. Desse modo, determinou-se, por exemplo, a aplicação do art. 92 do Estatuto da Terra, para assegurar a preservação do contrato de parceria em caso de alienação do imóvel.

36. Trata-se de forma de garantir a continuidade do empreendimento mesmo diante do menor poder de barganha da BACAMASO perante os proprietários do imóvel, que possuem o poder de dispor da Fazenda da Correnteza.

37. Desse modo, tendo em vista que não existem palavras inúteis no contrato¹³, é necessário considerar que as partes desejaram a observância dos preceitos dispostos nesses artigos na relação contratual.

NULIDADE DA QUOTA DE PARTICIPAÇÃO PREVISTA NO CONTRATO DE PARCERIA

38. Como visto, as partes determinaram a observância do art. 96 do Estatuto da Terra na Cláusula Nona do Contrato de Parceria.

39. Esse artigo, no inciso VI, estipula limites à participação do proprietário do terreno rural nos frutos decorrentes da parceria. Nessa toada, a quota do proprietário não poderá ser superior a 20% quando este concorrer para a atividade apenas com a terra nua.

40. Na legislação agrária, não há conceituação expressa de terra nua. No entanto, é possível encontrar o conceito de terra nua na jurisprudência referente ao recolhimento de Imposto de Renda. Para tais fins, considera-se terra nua o imóvel rural em que não foi feito nenhum investimento para o fim visado, ou seja, que não possui nenhum equipamento ou construções que permitam o desenvolvimento da atividade rural¹⁴.

41. No caso, o objeto do Contrato de Parceria atribuiu o preparo do solo, o plantio, o combate a pragas e a ervas invasoras, a colheita e os demais preparos necessários para o uso da terra à responsabilidade da BACAMASO, conforme dispõe a Cláusula Primeira do acordo¹⁵.

¹³ VILLELA, João Baptista. Equilíbrio do contrato: os números e a vontade. Revista dos Tribunais, out. 2010, pp. 85-122, p. 101.

¹⁴ STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.955.655/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 14/3/2022, DJe de 18/3/2022.

¹⁵ “CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO DO CONTRATO A Parceira-Outorgante, legítimo proprietário, a justo título, e possuidor de um imóvel rural denominado FAZENDA DA CORRENTEZA (omissis) entrega-o na data de assinatura deste instrumento ao Parceiro-Outorgado e conjunto familiar, sob sua responsabilidade exclusiva, para nele plantar exclusivamente as lavouras de Eucalipto, compreendendo o

42. Enquanto isso, o Parceiro-Outorgante forneceu apenas a terra nua para o cultivo, a qual não estava em condições de ser prontamente utilizada para o plantio de eucalipto¹⁶.

43. Assim, uma vez que o percentual de participação estabelecido no Contrato de Parceria foi de 27,5%, e que esse foi posteriormente majorado para 45% no Aditivo Contratual celebrado, houve claro desrespeito ao limite de 20% estabelecido pelo art. 96, VI, a, do Estatuto da Terra.

44. Ao violar norma de observância obrigatória, a cláusula contratual que define o percentual de participação do Parceiro-Outorgante é ilícita e nula naquilo que ultrapassa o limite legal, nos termos dos art. 104 e 166, II, do Código Civil.

45. Por tratar-se de uma nulidade absoluta, nos termos do art. 166, II, do Código Civil, não há possibilidade de convalidação.

46. Por fim, cabe destacar que se trata de hipótese de nulidade parcial da cláusula¹⁷, uma vez que afeta apenas a parcela do percentual que ultrapassa o limite legal, e não prejudica as demais disposições do negócio jurídico, que permanecem válidas e eficazes.

47. Desse modo, deve ser feita a readequação dos percentuais somente naquilo que ultrapassam o limite permitido pelo Estatuto da Terra, em observância ao princípio da conservação do negócio jurídico¹⁸.

preparo do solo, plantio, tratos culturais, combate a pragas e ervas invasoras, colheita e demais preparos que se fizerem necessários para o uso da terra.”

¹⁶ No caso de cultivo de eucalipto, a terra exige preparo prévio, que pode ser feito a partir do chamado “cultivo mínimo”, que inclui o emprego de subsolador ou de escarificador combinado com o herbicida aplicado em área total (CRETANA, Marcelo de S. M.; MOREIRA, Rildo Moreira e. Disponível em: <http://www.infobibos.com/Artigos/2009_3/eucalipto/index.htm>. Acesso em 20/08/2022).

¹⁷ Código Civil, Art. 184: “Respeitada a intenção das partes, a invalidade parcial de um negócio jurídico não o prejudicará na parte válida, se esta for separável; a invalidade da obrigação principal implica a das obrigações acessórias, mas a destas não induz a da obrigação principal.”

¹⁸ STJ, REsp n. 1.046.453/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 25/6/2013, DJe de 1/7/2013.

III. A REQUERENTE TEM O DIREITO DE CONTINUAR PLANTANDO UVAS VINÍFERAS NA FAZENDA DA CORRENTEZA?

OCORRÊNCIA DE SUPRESSIO E SURRECTIO

48. O princípio da boa-fé objetiva, disposto no art. 422 do Código Civil¹⁹, constitui-se como ‘regra de conduta fundada na honestidade, na retidão, na lealdade e, principalmente, na consideração para com os interesses do “alter”’²⁰. Nessa perspectiva, uma das funções da boa-fé objetiva é o de ser fonte geradora de deveres jurídicos em consideração às legítimas expectativas da outra parte²¹.

49. É nesse contexto que surgem as figuras parcelares da boa-fé objetiva, como a *supressio* e a *surrectio*²². Esses institutos buscam proteger a legítima expectativa gerada em um dos contratantes a partir da mútua confiança estabelecida entre eles durante a existência de um negócio jurídico²³, de modo a impor limites ao exercício do direito subjetivo de uma das partes²⁴.

50. Nesse sentido, os institutos jurídicos da *supressio* e da *surrectio* consagram formas de perda e de aquisição de um direito. Por um lado, a *supressio* indica o desaparecimento de uma pretensão que, após o decurso do tempo e a criação de legítima expectativa à contraparte, não poderia ser trazida para a relação jurídica entre as partes. De outro, a *surrectio* aponta para o nascimento de um direito como consequência da confiança

¹⁹ “Art. 422 Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.” (Código Civil)

²⁰ MARTINS-COSTA, Judith. A boa-fé no direito privado: sistema e tópica no processo obrigacional. 1. ed. 2. tir. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000, p. 412.

²¹ MARTINS-COSTA, Judith. A Boa-Fé no Direito Privado: critérios para sua aplicação, 2. ed. São Paulo: Editora Marcial Pons, 2018, p. 35.

²² Nesse sentido, o Enunciado 412, da V Jornada de Direito Civil dispõe a *supressio*, a *surrectio* e o *venire contra factum proprium*, **são concreções da boa-fé objetiva**”.

²³ SILVA FILHO, Artur Marques da. Supressio e surrectio. Enciclopédia jurídica da PUC-SP. Celso Fernandes Campilongo, Alvaro de Azevedo Gonzaga e André Luiz Freire (coords.). Tomo: Direito Civil. Rogério Donnini, Adriano Ferriani e Erik Gramstrup (coord. de tomo). 1. ed. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017. Disponível em: <<https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/470/edicao-1/supressio-e-surrectio>>.

²⁴ MARTINS-COSTA, Judith. A Boa-Fé no Direito Privado: critérios para sua aplicação, 2. ed. São Paulo: Editora Marcial Pons, 2018, p. 473.

legitimamente despertada na contraparte por determinada ação ou comportamento no decorrer do tempo²⁵²⁶²⁷.

51. Assim, essas figuras denotam o surgimento de novas posições jurídico-subjetivas advindas das obrigações que surgiram e/ou decaíram a partir da confiança legítima existente entre as partes, de forma que em uma delas foi fomentada a expectativa de que a nova situação criada permaneceria como já estabilizada entre as partes.

52. Dessa maneira, para que a segurança prevaleça nas relações jurídicas, é importante que ocorra a observância do princípio da boa-fé objetiva e dos institutos anexos a ela. Afinal, aquele que suscita convicção na parte contrária não pode optar por, arbitrariamente, não permitir o exercício de um direito que se consolidou no tempo ou fazer valer direito que a outra parte já possui convicção que ele não mais exercerá²⁸, provocando uma surpresa que abala o estado de confiança na situação criada²⁹.

53. No caso em atenção, a BACAMASO Agrícola Ltda. plantou uvas viníferas em área equivalente a aproximadamente 20% da Fazenda da Correnteza desde o início da execução do Contrato de Parceria (Caso, p. 2, § 8).

54. Mesmo que o plantio das uvas não estivesse previsto no Contrato de Parceria (Anexo 3) e no seu Aditivo (Anexo 9), que pregava pela plantação exclusiva de eucalipto, ele era de conhecimento da antiga Parceira-Outorgante desde o início da execução do Contrato, pois (i) o cultivo de uvas viníferas na Fazenda da Correnteza era de conhecimento notório pela mídia (Anexo 6) e (ii) a Parceira-Outorgante recebia pagamento dos frutos dessa atividade (Esclarecimento nº 4, Anexo 16, §2). Ainda, a prática nunca foi questionada pela Parceira-Outorgante (Anexo 16, §3), sendo que o plantio de uvas apenas lhe trouxe benefícios.

²⁵ MARTINS-COSTA, Judith. Diretrizes Teóricas do novo Código Civil Brasileiro. São Paulo: Saraiva, 2003. pp. 217-219.

²⁶ FIUZA, Cesar. Direito Civil: Curso Completo, 2. ed., em e-book, cap. IX, São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, item 7.2.2.

²⁷ NASCIMENTO, Sérgio Santos do. Cessão da posição contratual. Dissertação de Mestrado, Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015. pp. 122-123.

²⁸ CORREA DE OLIVEIRA, José Lamartine. A Dupla Crise da Pessoa Jurídica. São Paulo: Saraiva, 1979, p. 346. Transcrito em: A Verwirkung, a Renúncia Tácita e o Direito Brasileiro. In: Estudos em Homenagem ao Professor Washington de Barros Monteiro. São Paulo: Saraiva, 1982. p. 272.

²⁹ MARTINS-COSTA, Judith. A boa-fé no direito privado: critérios para a sua aplicação. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. p. 473.

55. Importa notar que o plantio de uvas consorciado ao cultivo do eucalipto reduz os riscos produtivos e é benéfico para a terra explorada, que está condicionada pela sua função social, pelo art. 2º do Estatuto da Terra. Com efeito, sua função social estará sendo cumprida quando se mantêm níveis satisfatórios de produtividade (art. 2º, § 1º, b) e se assegura a conservação dos recursos naturais sociais (art. 2º, § 1º, c). Sobre isso, é comprovado cientificamente que o chamado plantio consorciado (como o que ocorre entre eucalipto e uva, por exemplo) traz benefícios aos recursos ambientais, reduz as condições adversas ao ecossistema, traz uma maior proteção ao solo, faz com que os sistemas apresentem maior retorno bruto por hectare e traz maior probabilidade de algum retorno financeiro (culturas diferentes não são igualmente afetadas por variações climáticas, insetos, doenças e flutuações de mercado)³⁰.

56. Nesse contexto, a tolerância, pela Parceira-Outorgante, sobre o plantio de uvas viníferas no decorrer de 20 anos do empreendimento na Fazenda da Correnteza, prática benéfica ao empreendimento, gerou na BACAMASO a legítima expectativa de que o plantio era permitido, cessando a obrigatoriedade de plantio exclusivo de eucalipto e consagrando-se a aquisição do direito do plantio de uva no decorrer do cumprimento daquele contrato.

57. Nesse sentido, no caso, as práticas realizadas entre as partes prevaleceram sobre o que foi determinado no texto do negócio jurídico, estabelecendo-se, então, uma nova conformação jurídica ante as circunstâncias objetivas³¹, de modo que o direito adquirido permanecerá por toda a vigência da relação contratual [devendo ainda ser respeitado o tempo necessário à conclusão da colheita, caso parte da colheita da lavoura esteja pendente ao fim do contrato (parágrafo único, cl. segunda do Contrato de Parceria)].

58. É válido pontuar que essa situação não se alterou mesmo com a celebração do Aditivo Contratual ao Contrato de Parceria em janeiro de 2020. A BACAMASO continuou a cultivar as uvas viníferas e a Parceira-Outorgante continuou a não se opor à prática, pois como se vê do Termo de Arrematação, datado de 24/8/2021, 1 ano e 8 meses após o

³⁰ Sobre o tema veja: LIMA, A.F.; CAVALCANTI, J.; LOPES, L.H. de O. Alguns Aspectos sobre o sistema de cultivo consorciado. Disponível em: <https://www.embrapa.br/busca-de-publicacoes/-/publicacao/156270/alguns-aspectos-sobre-sistema-de-cultivo-consorciado>. Acesso em 05 ago. 2022.

³¹ TJPE, AC n. 0013673-03.2012.8.17.1130, Rel. Des. Jones Figueiredo Alves, 4ª Câmara Cível, julgado em 10/4/2014; TJMG, AI n. 1.0313.17.018583-6/001, Rel. Des. João Cancio, julgado em 10/4/2018; TJMG, AI n. 1.0382.14.012967-9/001, Rel. Des. João Cancio, julgado em 10/2/2015.

Aditivo, a Fazenda da Correnteza ainda era ocupada por plantações de eucalipto e também de uva.

59. Em situações como essa, o Superior Tribunal de Justiça reconhece a aplicação dos institutos da *supressio* e da *surrectio* na interpretação nos negócios jurídicos, concluindo que a expectativa legitimamente despertada por um comportamento ao decorrer do tempo permite a aquisição ou perda de um direito subjetivo pelas partes contratantes:

“RECURSO ESPECIAL – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER – REINCLUSÃO DE BENEFICIÁRIO DE PLANO DE SAÚDE EXCLUÍDO UNILATERALMENTE PELA OPERADORA. INSURGÊNCIA RECURSAL DOS AUTORES. [...] 3. **A doutrina e a jurisprudência desta Corte, à luz do dever de boa-fé objetiva e à proteção da confiança, reconhece a existência do instituto da *surrectio*, o qual permite aquisição de um direito pelo decurso do tempo, pela expectativa legitimamente despertada por ação ou comportamento.** Precedentes. 4. Hipótese em que o recorrente, pessoa idosa e portadora de deficiência, a despeito de previsão contratual, permaneceu inserido no plano de saúde, na qualidade de dependente da titular, por mais de sete anos, sem qualquer oposição por parte da operadora. 4.1. Particularidade que, de modo excepcional, autoriza a incidência do instituto da *surrectio*, de modo a permitir a manutenção de tal beneficiário no plano de saúde.” (STJ, 1.899.396/DF, Rel. Min. Marco Buzzi, julgado em 23/6/2022).

“RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE COMBUSTÍVEIS. OBRIGAÇÃO DO POSTO DE GASOLINA DE ADQUIRIR QUANTIDADES MÍNIMAS MENSAS DOS PRODUTOS. REITERADO DESCUMPRIMENTO TOLERADO PELA PROMITENTE VENDEDORA. CLÁUSULA PENAL DESCABIDA. [...] De fato, a inércia da autora em exigir o adimplemento da obrigação pactuada, somado ao longo decurso do tempo (quase seis anos), configura, a meu ver, as figuras da *supressio* e da *surrectio*. Como cediço, a **supressio inibe o exercício de um direito, até então reconhecido, pelo seu não exercício.** Por outro lado, e em direção oposta à *supressio*, mas com ela intimamente ligada, tem-se a teoria da **surrectio, cujo desdobramento é a aquisição de um direito pelo decurso do tempo, pela expectativa legitimamente despertada por ação ou comportamento.**” (STJ, REsp 1.338.432/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 24/10/2017).

“RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO COMERCIAL. ALUGUÉIS. REAJUSTE. CLÁUSULA CONTRATUAL. PREVISÃO. CINCO ANOS. COBRANÇA. INEXISTÊNCIA. VALORES RETROATIVOS. IMPOSSIBILIDADE. BOA-FÉ OBJETIVA. SUPRESSIO. [...] A *supressio*

decorre do não exercício de determinado direito, por seu titular, no curso da relação contratual, **gerando para a outra parte, em virtude do princípio da boa-fé objetiva, a legítima expectativa de que não mais se mostrava sujeito ao cumprimento da obrigação.**” (STJ, REsp 1803278/PR, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 22/10/2019).

60. Diante das conclusões alcançadas, é possível afirmar que, em razão da *surrectio*, a BACAMASO adquiriu o direito subjetivo de continuar explorando as uvas viníferas plantadas na Fazenda da Correnteza e, em razão da *supressio*, o Parceiro-Outorgante - ora Gado Novo -, perdeu o direito de exigir a exclusividade do plantio de eucalipto.

RESPEITO AO DIREITO ADQUIRIDO

61. Foi estabelecido que o fato de o Parceiro-Outorgante ter permitido durante toda a relação contratual de 20 anos o plantio das uvas viníferas, bem como ter auferido os lucros da venda desse produto, gerou a aquisição do direito desse plantio, pois o decurso do tempo sem oposição do Parceiro-Outorgante quanto a essa prática fez surgir a expectativa legítima no Parceiro-Outorgado de que a situação seria mantida.

62. É dizer que há direito adquirido do Parceiro-Outorgado, a BACAMASO, quanto ao plantio das uvas viníferas na Fazenda da Correnteza.

63. A LINDB cuida de definir o direito adquirido como “os direitos que o seu titular, ou alguém por ele, possa exercer” (art. 6º, § 2º) e a doutrina completa destacando que “direito adquirido quer significar o direito que já incorporou ao patrimônio da pessoa, já é de sua propriedade, já constitui um bem, que deve ser juridicamente protegido contra qualquer ataque exterior, que ouse ofendê-lo ou turbá-lo”³².

64. Nesse sentido, a Constituição Federal preceitua que “a lei não prejudicará o direito adquirido” (art. 5º, XXXVI, da CR/88³³). Da mesma forma, a Lei de Introdução ao Direito

³² SILVA, De Plácido e. Vocabulário Jurídico. Atualizadores: Nagib Slaibi Filho e Priscila Pereira Vasques Gomes. 31. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 720; GARCIA, Sebastião Carlos. Direito adquirido e eficácia da lei no tempo. Revista dos Tribunais. vol. 924. Out./2012. p. 4; PIRES, Maria Coeli. Direito adquirido e ordem pública: segurança jurídica e transformação democrática. Belo Horizonte: Del Rey, 2005. p. 237.

³³ “Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:
(...)”

Brasileiro (“LINDB”) determina, em seu art. 6º, que deverá ser respeitado o direito adquirido³⁴.

65. Sendo assim, o que se visualiza no caso em discussão é que tendo a BACAMASO adquirido o direito de plantar também as uvas viníferas no terreno, ou seja, já tendo esse direito passado a integrar seu patrimônio jurídico, ele deve ser resguardado, dela não podendo ser subtraído por mera vontade alheia³⁵.

66. Além disso, o fato de ter ocorrido a aquisição da propriedade da Fazenda da Correnteza pela Gado Novo em hasta pública não altera o status do direito da BACAMASO ou impede sua oponibilidade à nova Parceira-Outorgante.

67. Em primeiro lugar, pois, como visto, o direito adquirido deve ser respeitado indistintamente, sendo direito que já integra o patrimônio do seu titular.

68. Em segundo, pois a alienação do imóvel não interrompe a vigência do Contrato de Parceria existente, ocorrendo a sub-rogação legal do adquirente nos direitos e obrigações do alienante neste Contrato, nos termos do art. 92, § 5º, da Lei 4.504/64³⁶, o Estatuto da Terra, cuja aplicação já foi demonstrada.

69. A sub-rogação legal implica na substituição de uma pessoa por outra na titularidade de uma posição jurídica, com a transmissibilidade plena de todos os direitos, ações, privilégios e garantias. No caso, tratando-se de substituição de posição contratual, o sub-rogado assumirá plenamente também as obrigações do alienante no Contrato. Ou seja, a assunção dessa posição abrangerá todo um feixe de créditos e débitos, de direitos e obrigações, que compõem a posição do contratante no negócio jurídico³⁷.

XXXVI - a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada.” (Constituição Federal)

³⁴ “Art. 6º A Lei em vigor terá efeito imediato e geral, **respeitados** o ato jurídico perfeito, o **direito adquirido** e a coisa julgada.” (Lei 4657/1942)

³⁵ DELGADO, José Augusto. Direito adquirido nas relações de direito privado e direito público. Doutrinas Essenciais de Direito Civil. vol. 2. Out/2010. p. 1.

³⁶ “Art. 92. (...) § 5º A alienação ou a imposição de ônus real ao imóvel não interrompe a vigência dos contratos de arrendamento ou de parceria ficando o adquirente sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante.” (Lei 4.504/64)

³⁷ TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. Fundamentos do direito civil. vol. 2. Obrigações. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense. 2021. p. 281.

70. Destaca-se que sendo a hipótese de sub-rogação legal, ela ocorrerá mesmo contra a vontade do devedor ou do credor³⁸.

71. Ou seja, com a aquisição do imóvel objeto de Contrato de Parceria pela Gado Novo, operou-se de pleno direito a sub-rogação legal. Desse modo, a Gado Novo assumiu a posição ocupada pela Celulose M&M, como Parceiro-Outorgante, na relação obrigacional preexistente, independentemente de concordar ou não com as disposições do Contrato.

72. Considerando que, como visto, a sub-rogação legal de posição contratual transfere ao sub-rogado todos os direitos e obrigações existentes naquela relação contratual, também ocorreu a transferência dos direitos adquiridos no decorrer da execução do Contrato, o que inclui o direito da BAMACASO em plantar as uvas viníferas em parte do terreno.

73. Importa demonstrar que a Gado Novo tinha ciência inequívoca do plantio das uvas viníferas, embora não constasse expressamente do Contrato de Parceria. Como já estabelecido, (i) o plantio de uvas viníferas na Fazenda da Correnteza era de conhecimento notório pela mídia (Anexo 6), (ii) os editais do Leilão da Fazenda da Correnteza foram publicados em jornal de grande circulação, bem como (iii) a descrição do imóvel constante do Termo de Arrematação - documento detido pela Gado Novo - indica que parte do terreno da Fazenda era ocupada por plantações de uvas viníferas.

74. Contudo, antes de se partir para a conclusão, é importante investigar se após a integração da Gado Novo a essa relação jurídica ocorreram modificações nos termos contratuais.

75. Ao assumir a propriedade da Fazenda da Correnteza, a Gado Novo manifestou sua intenção em auferir os lucros provenientes do Contrato de Parceria vigente (Caso, p. 4, § 27) - o que englobava os proventos do plantio da uva e do eucalipto - e, embora tenha apresentado a possibilidade de se rediscutir os seus termos, nenhuma negociação a respeito da celebração de novo Contrato de Parceria ou de alteração do Contrato vigente foi levada adiante.

³⁸ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil. vol. 2. Teoria geral das obrigações. 26. ed. rev. e atual. Guilherme Calmo Nogueira da Gama. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 270.

76. Sendo assim, é possível dizer que restaram inalteradas as disposições do Contrato original, de modo que as obrigações e os direitos ali previstos, bem como as práticas existentes permanecem válidos e vigentes.

77. Portanto, levando em conta que a sub-rogação legal transfere ao sub-rogado todos os direitos e obrigações existentes naquela relação contratual e que não houve alteração superveniente das condições do Contrato, permanece o direito adquirido da BACAMASO ao plantio de uvas viníferas, sendo imperativo que esse direito seja respeitado durante a vigência da relação contratual existente.

IV. CONCLUSÃO

78. Diante das questões acima expostas, respondemos aos questionamentos propostos no seguinte sentido:

I. **É devida a revisão da quota de participação prevista no Contrato de Parceria?**

A revisão da quota de participação prevista no Contrato de Parceria é devida uma vez que o percentual de participação estabelecido no Contrato de Parceria é superior ao limite legal fixado pelo art. 96, VI, a, do Estatuto da Terra, norma definida como essencial pelas partes em Contrato. Em razão disso, a cláusula contratual que define o percentual de participação do Parceiro-Outorgante é ilícita e nula naquilo que ultrapassa o limite legal, nos termos dos art. 104 e 166, II, do Código Civil.

II. **A BACAMASO tem o direito de seguir plantando uvas na Fazenda da Correnteza?**

A tolerância, pela Parceira-Outorgante, sobre o plantio de uvas viníferas no decorrer de 20 anos do empreendimento na Fazenda da Correnteza gerou na BACAMASO a legítima expectativa de que o plantio era permitido. Configurou-se, portanto, a *supressio* e, conseqüentemente, cessou a obrigatoriedade de plantio exclusivo de eucalipto. Da mesma forma, restou configurada a *surrectio*, consagrando-se a aquisição do direito do plantio de uva no decorrer do cumprimento do Contrato. Por tratar-se de direito adquirido, ele deve ser

respeitado pela Gado Novo, que se sub-rogou na posição contratual de Parceira-Outorgante com a aquisição da Fazenda da Correnteza.

É o parecer.

Atenciosamente,

GILBERTO JOSÉ VAZ ADVOGADOS