

UNIVERSIDADE FEDERAL DO PAMPA

JOÃO MARCELO PEREZ LOPES

**BENFEITORIAS: REGULAMENTAÇÃO JURÍDICA NO DIREITO CIVIL E NO
DIREITO AGRÁRIO**

**Santana do Livramento – RS
2024**

JOÃO MARCELO PEREZ LOPES

**BENFEITORIAS: REGULAMENTAÇÃO JURÍDICA NO DIREITO CIVIL E NO
DIREITO AGRÁRIO**

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado ao Curso de Direito da
Universidade Federal do Pampa, como
requisito parcial para obtenção do Título de
Bacharel em Direito.

Orientadora: Professora Doutora Julia
Bagatini

**Santana do Livramento - RS
2024**

Ficha catalográfica elaborada automaticamente com os dados fornecidos pelo(a) autor(a) através do Módulo de Biblioteca do Sistema GURI (Gestão Unificada de Recursos Institucionais).

L62b Lopes, João Marcelo Perez
 BENFEITORIAS: REGULAMENTAÇÃO JURÍDICA NO DIREITO CIVIL E
 NO DIREITO AGRÁRIO / João Marcelo Perez Lopes.
 44 p.

 Trabalho de Conclusão de Curso(Graduação)-- Universidade Federal do
 Pampa, DIREITO, 2024.

 "Orientação: Julia Bagatini".

 1. Direito. 2. Agrário. 3. Civil. 4. Benfeitorias. I. Título.

AGRADECIMENTO

Por mais que a escrita seja uma prática solitária, o trabalho de pesquisa nunca é individual. Um dos momentos de maior satisfação ao concluir um trabalho é, portanto, o de reconhecer e manifestar a gratidão à todos os que contribuíram, de diferentes formas e em diferentes momentos, para a sua realização.

Em primeiro lugar à Deus, por sempre estar ao meu lado, o que me proporcionou sabedoria necessária para realizar escolhas e superar obstáculos.

Aos meus pais, Sandra e Marcelo, cujo amor incondicional, apoio e incentivo foram a base e minha força por trás de cada passo.

À minha noiva, Hannah, expresso minha mais profunda gratidão por seu apoio inabalável e a compreensão durante os altos e baixos deste percurso. Seu amor incondicional foi meu refúgio e inspiração, renovando minha determinação.

À minha professora orientadora, Julia Bagatini, sou imensamente grato pela orientação, disponibilidade e por compartilhar seus conhecimentos ao longo deste processo.

A todos os integrantes do escritório Wellington Pacheco Barros e, em especial, ao Albenir e Paula, pela oportunidade de aprender e conhecer, mesmo que por pouco tempo, sobre a teoria e a prática do Direito Agrário.

Ao corpo docente do Curso de Direito da Universidade Federal do Pampa, meus agradecimentos.

“Quando vou a um país, não examino se há boas leis, mas se as que lá existem são executadas, pois, boas leis há por toda a parte.”

(Montesquieu)

RESUMO

O presente estudo se dedica à análise da regulamentação jurídica das benfeitorias nos âmbitos do Direito Civil e do Direito Agrário, focalizando sua definição como melhorias em imóveis com propósitos de conservação, melhoria ou embelezamento. Identifica-se uma lacuna no entendimento e aplicação das normas relacionadas ao tema, suscitando a indagação central sobre possíveis discrepâncias no tratamento jurídico entre os dois campos. A investigação contempla diversas hipóteses, como diferenças na classificação, avaliação, direitos e responsabilidades das partes, e abordagens específicas nos contratos agrários. Os objetivos incluem a análise da evolução histórica da regulamentação das benfeitorias, a investigação das definições e classificações em ambos os campos do Direito, a diferenciação entre benfeitorias e acessão, a avaliação dos critérios de indenização e retenção, e a análise da jurisprudência pertinente. O estudo ressalta a importância e a complexidade das benfeitorias apontando desafios na aplicação e a necessidade de maior clareza nas regulamentações garantindo uma maior segurança jurídica.

Palavra-Chave: direito; agrário; civil e benfeitorias.

ABSTRACT

This study is dedicated to the analysis of the legal regulation of improvements in the areas of Civil Law and Agrarian Law, focusing on their definition as improvements to properties for the purposes of conservation, improvement or beautification. A gap is identified in the understanding and application of standards related to the topic, raising the central question about possible discrepancies in the legal treatment between the two fields. The investigation considers several hypotheses, such as differences in classification, evaluation, rights and responsibilities of the parties, and specific approaches in agrarian contracts. The objectives include the analysis of the historical evolution of the regulation of improvements, the investigation of definitions and classifications in both fields of Law, the differentiation between improvements and accession, the evaluation of compensation and retention criteria, and the analysis of the relevant jurisprudence. The study highlights the importance and complexity of improvements, pointing out challenges in application and the need for greater clarity in regulations, ensuring greater legal certainty.

Keywords: law; agrarian; civil e improvements.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

CF – Constituição Federal

CC – Código Civil

CPC – Código de Processo Civil

DL – Decreto Lei

PIB – Produto Interno Bruto

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	09
2	DIREITO CIVIL	11
2.1	Princípios Orientadores e o impacto social	12
2.2	Do Direito das Obrigações	13
2.3	Teoria dos Contratos	14
2.4	Formação dos Contratos	15
2.5	Benfeitorias	17
3	DIREITO AGRÁRIO	20
3.1	Contexto Histórico	20
3.2	Contratos Agrários	22
3.2.1	Parceria Rural	26
3.2.2	Arrendamento Rural	28
4	Benfeitorias	32
4.1	Responsabilidade Civil	33
4.2	Direito a indenização no Direito Civil	35
4.3	Direito a indenização no Direito Agrário	37
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	40
	REFERÊNCIAS	41

1 INTRODUÇÃO

As benfeitorias representam um aspecto importante na relação entre proprietários, possuidores de propriedades, sejam elas urbanas ou rurais. Essas melhorias ou investimentos realizados em um determinado bem têm o potencial de gerar conflitos, debates e discussões no âmbito do Direito Civil e do Direito Agrário. Enquanto o primeiro lida com as questões de propriedade e posse em geral, o segundo se concentra nas particularidades que os contratos agrários possuem.

Com o passar do tempo, as benfeitorias se tornaram elementos de discussão nas relações patrimoniais e na posse de bens, pois possui a capacidade de valorizar o bem. No entanto, a falta de clareza na regulamentação desses elementos geraram conflitos e algumas incertezas, no qual compromete a segurança jurídica das transações.

O objetivo geral deste estudo é verificar sobre a regulamentação jurídica das benfeitorias, identificando os aspectos essenciais, as lacunas e os pontos de conflito, tanto no Direito Civil quanto no Direito Agrário e para alcançá-lo, serão estabelecidos alguns objetivos específicos como: investigar a evolução histórica das regulamentações das benfeitorias; analisar definições e classificações; verificar diferenças entre benfeitorias e acessões; examinar critérios de indenização e retenção; e avaliar a efetividade das medidas preventivas de litígios relacionados as benfeitorias.

As benfeitorias são compreendidas como modificações ou melhorias introduzidas em uma propriedade, cujo objetivo é o de torná-la mais útil, produzida ou valorizada. Diante disso, na seara do Direito Civil, são frequentemente classificadas em três categorias principais: úteis, necessárias e voluptuárias. Tratam-se as úteis daquelas que trazem praticidade ou utilidade; as necessárias são aquelas que são feitas para a conservação do bem; e voluptuárias têm como finalidade o embelezamento ao imóvel.

Em se tratando de Direito Agrário, as benfeitorias possuem uma importância de modo singular, isso ocorre pois existe uma relação com a exploração agrícola e o desenvolvimento rural. Assim, elas se relacionam de forma direta em proteção aos direitos dos trabalhadores rurais, bem como à promoção do desenvolvimento rural sustentável.

A escolha desse tema é pautada por uma série de considerações que conferem relevância a esse estudo para a prática jurídica e para o desenvolvimento teórico no campo do Direito. As benfeitorias possuem representação importante nas relações que envolvem a posse e o uso dos imóveis, principalmente quando se fala da parte agrária, pois, possui capacidade de valorizar o patrimônio, tornando-se de suma importância o entendimento das implicações legais, os direitos e as obrigações das partes envolvidas na realização e no ressarcimento dessas melhorias.

A falta de clareza nessa regulamentação traz conflitos e incertezas, comprometendo a segurança jurídica das transações. Tais situações originam a possibilidade de riscos na relação estabelecida a partir das perspectivas que divergem entre os âmbitos do Direito Civil e do Direito Agrário, quando incidentes sobre os mesmos fatos.

Para alcançar esses objetivos, este estudo será realizado de maneira ampla, utilizando-se dos métodos dedutivo e analítico. A metodologia envolverá a análise de documentos, revisões bibliográficas, análise histórica e a consulta a fontes indiretas com a intenção de coletar dados, examinar as fontes, tanto primárias quanto as secundárias, e desenvolver sobre o tema em questão.

Este trabalho segue a organização estrutural de introdução, desenvolvimento, conclusão e referências, com cada seção colaborando para alcançar o objetivo principal de examinar as normas legais relacionadas às benfeitorias. No desenvolvimento, serão abordados sobre a evolução histórica das regulamentações da matéria, bem como suas conceituações, os critérios de indenização e retenção e medidas preventivas de litígios.

Este estudo inclui ler legislações e doutrinas relevantes nos campos do Direito Civil e do Direito Agrário. Autores como Caio Mário da Silva Pereira, Silvio de Salvo Venosa e Maria Helena Diniz são citados como fontes importantes para a compreensão em relação ao Direito Civil. No âmbito do Direito Agrário, autores como Wilson Ferreto, Albenir Querubini, José Fernando Lutz e Wellington Pacheco Barros.

Dessa forma, para compreender as benfeitorias, no Direito Civil quanto no Direito Agrário, torna-se essencial para que tenha uma garantia da segurança jurídica nas negociações imobiliárias e nos contratos agrários. Assim, busca-se a contribuição para que haja uma maior clareza e possua uma efetividade na aplicação das regulamentações jurídicas e, com isso, trazer uma maior equidade e justiça nas relações que envolvem imóveis.

2. DIREITO CIVIL

O Direito Civil desempenha um papel crucial no ordenamento jurídico brasileiro, sendo o ramo que regula as relações jurídicas entre pessoas físicas e jurídicas na esfera civil. Essas relações abrangem uma vasta gama de direitos e obrigações, englobando questões patrimoniais, obrigacionais e familiares. Em essência, o Direito Civil pode ser entendido como o “direito do cidadão”, pois estabelece as normas e condutas que governam a interação dos indivíduos na sociedade.

É considerado um ramo do Direito Privado e tem como principal fonte normativa o Código Civil Brasileiro, estabelecido pela Lei nº 10.406/2002. O Código Civil trata de diversos aspectos da vida civil, como família, propriedade, casamento e sucessões. Sua abrangência é notável, refletindo-se na complexidade e amplitude das questões abordadas em seus mais de 2 mil artigos.

Apesar de sua amplitude, é distinto de outros ramos do direito privado, como o direito empresarial, trabalhista e consumerista. Embora haja interseções entre esses campos, o Direito Civil se concentra nas relações civis, enquanto os demais possuem uma legislação mais específica que regem suas respectivas áreas de atuação.

Assim, para Silva (2017), para alcançar o controle social, as normas se fortalecem por meio de restrições e limitações dos diversos atos considerados prejudiciais em cada sociedade, formando um intrincado conjunto de regras que coordenam as condutas individuais para promover um sistema organizado e cooperativo, visando o bem comum. Inicialmente, uma norma é aplicável a todos os cidadãos de forma igualitária, porém, posteriormente, sua legitimidade se firma no campo da eficácia, onde o Estado assume o compromisso de garantir sua execução.

Como apontado por Nader (2015), as obrigações jurídicas se distinguem das normas externas ao Direito, sendo exigíveis e passíveis de execução mediante inadimplência, permitindo ao credor buscar amparo no judiciário para fazer valer seu direito subjetivo. Essas características conferem ao Direito não apenas um papel regulatório, mas também obrigacional, direcionando as ações humanas em prol da harmonia social.

A presença do Direito Civil na vida cotidiana das pessoas é constante e abrange momentos-chave, no casamento, em moradias, transferência de propriedade, benfeitorias e suas retenções, entre outros. Portanto, compreender e aplicar adequadamente as normas é essencial para manutenção da ordem.

2.1 Princípios Orientadores e o impacto social

Segundo Fachini (2023), o Código Civil de 2002 representou uma evolução significativa em relação ao seu antecessor, de 1916, especialmente no que diz respeito aos princípios que o orientam. Possuem três princípios fundamentais que norteiam a elaboração e, também, aplicação das normas jurídicas como: socialidade, eticidade e operabilidade. Cada um desses princípios desempenham um papel crucial na estruturação do ordenamento jurídico e na busca pela justiça nas relações sociais.

Para Pimentel (2023), a eticidade no novo direito civil se entrelaça com o princípio da boa-fé objetiva, direcionando os atores jurídicos para uma conduta correta, leal e honesta, transcendendo meras intenções. É o agir em conformidade com a lei que se busca. A moralidade, nesse contexto, impõe uma obrigação de cooperação aos participantes do comércio legítimo, evitando artifícios e gerando deveres específicos.

O princípio da integridade contratual, delineado no art. 422 do Código Civil, permeia todas as modalidades contratuais, desde sua gestação até o pós-contrato. Normativas como os artigos. 113, 187 e 128, todos do Código Civil, reforçam a importância da boa-fé na interpretação dos negócios jurídicos e na delimitação de condutas ilícitas.

A sociabilidade, por sua vez, representa uma mudança paradigmática do individualismo para a valorização do coletivo, refletindo a essência antropocêntrica consagrada no artigo 3º da Constituição Federal. Essa mudança reflete-se nas relações jurídicas, incentivando a solidariedade social e a harmonia entre os indivíduos.

Os princípios éticos, ao abolirem o formalismo jurídico excessivo, não abandonam a técnica jurídica, mas aprimoram-na com uma abordagem mais contextualizada e voltada para a integridade e honestidade das partes. A operacionalidade desses princípios permite uma interpretação flexível e equitativa das normas, valorizando a justiça na sociedade contemporânea.

Nesse contexto, a distinção entre prescrição e decadência exemplifica a aplicação prática do princípio de operabilidade, conferindo aos juízes maior margem de manobra para adaptar as normas à realidade concreta, buscando soluções justas e equânimes (Bianco, 2013).

2.2 Do Direito das Obrigações

O Direito Civil é amplo, conforme acima citado, assim adentraremos em algo mais específico, na qual, para Gonçalves, trata-se de *“um complexo de normas que rege relações jurídicas de ordem patrimonial, as quais têm por objeto prestações de um sujeito em proveito de outro.”*

Assim, para Gomes (2009), o conceito de obrigação pode ser entendido como o dever imposto às pessoas para que, na maioria das vezes de forma recíproca, cumpram aquilo que lhes é devido. Trata-se de um vínculo ou sujeição presente em diversas esferas da vida. Em cada obrigação, há uma submissão a uma determinada regra de conduta, e é essa relação obrigacional que recebe a proteção do Direito.

As pessoas estão sujeitas a gerar obrigações, uma vez que estas não são dependentes, exclusivamente, da vontade individual. Pode-se surgir a partir de condutas resultantes de imprudência, negligência ou imperícia, como no caso do dever de indenizar.

Por outro lado, além das obrigações originadas da expressão direta da vontade das partes, no qual são comuns no âmbito do Direito Privado, todo indivíduo possui obrigações para com o Estado, exemplo é o pagamento de tributos. Isso evidencia que ao longo de nossas vidas nos deparamos constantemente com diversas formas de obrigações.

As Obrigações são divididas em fontes primárias e secundárias, sendo esta última composta pelos contratos, vistos no artigo 927 do Código Civil e, também, são divididas em Obrigação de Dar; Obrigação de Fazer; e Obrigação de não Fazer.

2.3 Teoria dos Contratos

O Código Civil de 2002 não trouxe o conceito do que é o conceito de contrato, deixando vago, assim doutrinadores e aplicadores do direito se incumbiram desse dever.

Com o passar do tempo surgiram diversos conceitos clássicos e modernos sobre do que é o contrato, ressalta-se que todos se baseavam na vontade entre as partes, utilizando o contrato como fonte de obrigação.

Como informa Tartuce (2020):

De início, nota-se que o contrato é um ato jurídico bilateral, dependente de pelo menos duas declarações de vontade, cujo objetivo é a criação, a alteração ou até mesmo a extinção de direitos e deveres. Os contratos são, em suma, todos os tipos de convenções ou estipulações que possam ser criadas pelo acordo de vontades e por outros fatores acessórios. (TARTUCE, 2020, p.855).

Ainda, para o mesmo autor, traz os conceitos de contrato dos dois tipos de visão, clássica e moderna:

Em suma, e em uma visão clássica ou moderna, o contrato pode ser conceituado como um negócio jurídico bilateral ou plurilateral que visa à criação, modificação ou extinção de direitos e deveres com conteúdo patrimonial. Esse conceito clássico está muito próximo daquele que consta do Código Civil Italiano que, em seu art. 1.321, estipula que “il contratto è l'accordo di due o più parti per costituire, regolare ou estinguere tra loro un rapporto giuridico patrimoniale” (o contrato é o acordo de duas partes ou mais, para constituir, regular ou extinguir entre elas uma relação jurídica patrimonial). Na doutrina atual, muitos autores seguem tal construção, caso de Álvaro Villaça Azevedo e Maria Helena Diniz. (TARTUCE, 2020, p.855).

Assim, o contrato é um negócio jurídico. Segundo Pamplona e Stolze (2017), o negócio jurídico é a manifestação de vontade sendo de observar os pressupostos de existência, validade e eficácia, buscando os efeitos admitidos pelo ordenamento jurídico.

Para Tartuce (2016) o contrato é um acordo entre, pelo menos, duas partes, onde ambas expressam sua vontade, com o propósito de estabelecer, modificar ou encerrar direitos e obrigações de natureza financeira. Em essência, os contratos abrangem uma variedade de acordos ou disposições resultantes da concordância mútua das partes e de outros elementos relacionados.

Ao observarmos o ensinamento de Gonçalves (2011), diz que os contratos é a principal fonte de obrigação, devido às variedades de formas e repercussões, dando origem a obrigação, assim demonstrando a ligação forte entre os contratos e o direito das obrigações.

Ao ponderar sobre esses conceitos, é imperativo adotar uma abordagem civil-constitucional que assegure que essa colaboração de interesses não seja empregada como um instrumento de opressão. O objetivo primordial deve ser sempre o equilíbrio, com pleno respeito à função social envolvida. De acordo com Pablo Gangliano e Rodolfo Pamplona (2020), a verdadeira realização da função social no contrato ocorre

somente quando se observa o respeito à dignidade da pessoa humana, quando se permite a flexibilização do princípio da igualdade entre as partes contratante, quando se estabelece implicitamente a cláusula da boa-fé objetiva, e quando se consideram os valores sociais e ambientais, sem comprometer a autonomia das partes envolvida. Observa-se:

Portanto, à vista do exposto, poderíamos, sem prejuízo da definição supra-apresentada, e já sob uma perspectiva mais estrutural, reconceituarmos o contrato, genericamente, como um negócio jurídico bilateral, por meio do qual as partes, visando a atingir determinados interesses patrimoniais, convergem as suas vontades, criando um dever jurídico principal (de dar, fazer ou não fazer), e, bem assim, deveres jurídicos anexos, decorrentes da boa-fé objetiva e do superior princípio da função social.(GANGLIANO, PAMPLONA, 2020, p. 611, 612).

Dessa forma, a função social do contrato e princípio da boa-fé são maneiras de evitar abusos, limitando as partes sobre a sua liberdade dentro dos contrato com intuito de preservar a parte hipossuficiente.

2.4 Formação dos Contratos

Os elementos constitutivos de um contrato é aquilo que integra na composição do contrato para que ele tenha validade e, assim, esse negócio jurídico tenha seus efeitos produzidos. Está previsto no artigo 104 do Código Civi)¹ e são considerados requisitos objetivos.

Em seu Parágrafo Segundo mostra-se a respeito da ilicitude do objeto, que deverá ser determinado, lícito ou determinável. Para Venosa (2018), o objeto que há no contrato deve ser lícito, não podendo ser contrário a lei e aos bons costumes, exemplo é um contrato de contrabando, que não é nada legítimo.

Há outros elementos subjetivos como o consentimento, no qual tem que haver uma manifestação entre as partes, de forma que haja a concordância para que tenha um negócio jurídico, podendo ser expressa ou verbal. Essa declaração deve ser

¹Art. 104. A validade do negócio jurídico requer:

I - agente capaz;

II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável;

espontânea e livre, sem possuir vícios que acabe não validando o negócio jurídico, como mostra Roberto Gonçalves:

O consentimento deve ser livre e espontâneo, sob pena de ter a sua validade afetada pelos vícios ou defeitos do negócio jurídico: erro, dolo, coação, estado de perigo, lesão e fraude. manifestação da vontade, nos contratos, pode ser tácita, quando a lei não exigir que seja expressa (CC, art. 111). Expressa é a exteriorizada verbalmente, por escrito, gesto ou mímica, de forma inequívoca. Algumas vezes a lei exige o consentimento escrito como requisito de validade da avença. (GONÇALVES, 2017, p.30).

Ainda possui mais dois requisitos, o primeiro é o negócio jurídico possível que envolve pessoas físicas ou jurídicas. A impossibilidade física refere-se a algo que vai contra a natureza humana e pode invalidar o negócio, a menos que a impossibilidade seja relativa, ou seja, resolvida antes da realização da condição, conforme visto no artigo 106, do Código Civil², e a impossibilidade jurídica surge das leis e pode invalidar o negócio de forma absoluta. Vejamos o que Gonçalves (2017) diz a respeito:

Possibilidade física ou jurídica do objeto – O objeto deve ser, também, possível. Quando impossível, o negócio é nulo (CC, art. 166, II). A impossibilidade do objeto pode ser física ou jurídica. Impossibilidade física é a que emana das leis físicas ou naturais. Deve ser absoluta, isto é, alcançar a todos, indistintamente, como, por exemplo, a que impede o cumprimento da obrigação de tocar a Lua com a ponta dos dedos, sem tirar os pés da Terra.

O segundo é a validade jurídica, que é o requisito formal para validade de um contrato, envolvendo a observância da forma prescrita pela lei. Se a lei exigir uma forma específica, esta deve ser seguida para o contrato ser válido, caso contrário, o contrato será nulo. Conforme observado por Gonçalves (2017):

Para que o negócio jurídico produza efeitos, possibilitando a aquisição, modificação ou extinção de direitos, deve preencher certos requisitos, apresentados como os de sua validade. Se os possui, é vá lido e dele decorrem os mencionados efeitos, almejados pelo agente. Se, porém, faltalhe um desses requisitos, o negócio é inválido, não produz o efeito jurídico em questão e é nulo ou anulável. (GONÇALVES, 2017, p.33)

² Art. 106. A impossibilidade inicial do objeto não invalida o negócio jurídico se for relativa, ou se cessar antes de realizada a condição a que ele estiver subordinado.

No direito brasileiro a forma é, em regra, livre. As partes podem celebrar o contrato por escrito, público ou particular, ou verbalmente, a não ser nos casos em que a lei, para dar maior segurança e seriedade ao negócio, exija a forma escrita, pública ou particular. O consensualismo, portanto, é a regra, e o formalismo, a exceção. Dispõe, com efeito, o art. 107 do Código Civil: “A validade da declaração de vontade não dependerá de forma especial, senão quando a lei expressamente a exigir

Ainda existem diversos tipos de contratos que precisam seguir as formas previstas em lei, pois a falta de conformidade pode torna-los nulos. Os contratos requerem publicidade para serem eficazes. Se a lei exigir um instrumento particular, instrumento público ou registro, e isso não for cumprido, o contrato será nulo. Garante-se assim que a existência do contrato e seus requisitos sejam prováveis. Para evitar uma nulidade do contrato, é essencial seguir a lei sobre agentes capazes, objetos lícitos e possíveis, forma exigida e princípios como o da boa-fé e a autonomia da vontade.

2.5 Benfeitorias

Para Venosa (2013), as benfeitorias são obras ou despesas feitas com intuito de conservação, melhoramento ou embelezamento da coisa.

Segundo Penteadó (2008), no ordenamento jurídico brasileiro, o tratamento conferido à posse fundamenta-se na perspectiva da teoria objetiva do direito de posse, como estabelecido no Código Civil de 2002. Isso possibilita a contextualização e a extração de seus efeitos, que incluem o desforço imediato, as ações possessórias, o direito à percepção de frutos, o direito à indenização por benfeitorias e o direito de retenção.

De início, faz necessário dos diversos tipos de benfeitorias que podem existir. De acordo com o Código Civil de 2002, as benfeitorias são os melhoramentos ou acréscimos sobrevindos ao bem que tenham sido havidos com a intervenção, em regime de alternância, em regime de alternância, do proprietário, do possuidor ou do detentor, conforme visto no artigo 97 do Código Civil³.

Assim, para Diniz (2012) as acessões naturais, que são acréscimos decorrentes de fatos eventuais, as acessões artificiais, no caso de plantação e

³ Art. 97. Não se consideram benfeitorias os melhoramentos ou acréscimos sobrevindos ao bem sem a intervenção do proprietário, possuidor ou detentor.

construção), que há criação de coisa nova, que se adere à propriedade. Veja-se o que Diniz (2012) diz:

Da mesma forma também não se poderá considerar como benfeitorias: a pintura em relação à tela, a escultura em relação à matéria-prima, a escritura e qualquer outro trabalho gráfico, em relação à matéria-prima que os recebe; casos em que se tem a especificação (CC, arts. 1.269, 1.270 e 1.271) que confere propriedade ao especificador sem eximi-lo da indenização. Se se admitisse, diz Silvio Rodrigues, a condição de benfeitoria à pintura ou escultura, ante a norma de que o acessório segue o principal, poderia o dono da tela ou do mármore reivindicar a obra de arte em sua matéria realizada, inadvertidamente, pelo artista. (Diniz (2012, p. 386).

As benfeitorias são divididas em necessárias, úteis e voluptuárias, conforme o art. 96, do Código Civil⁴. As necessárias, são as que tem objetivo conservar a coisa ou evitar que se deteriore, elas são essenciais para manter a funcionalidade ou a estrutura do bem, exemplo é um reparo de uma coluna de um edifício, reparos no telhado, entre outros. As úteis são que, embora que indispensáveis para a conservação do bem, trazem alguma utilidade ou melhoria, como construção de piscina, instalação de aquecimento. Voluptuárias referem-se as melhorias que têm como objetivo apenas o conforto ou o deleite do possuidor, sem necessariamente aumentar o valor do bem, exemplo são as decorações luxuosas, paisagismo, instalações de lazer.

Para Maria Diniz (2012), as implicações de categorizar as benfeitorias em uma das três categorias são significativas. Para o possuidor de boa-fé, há o direito à indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis, podendo ele remover as voluptuárias se não receber compensação por elas e permitir a coisa sem prejuízo. Além disso, o possuidor tem o direito de reter as benfeitorias úteis e necessárias, mas, por outro lado, o possuidor que age de má-fé não tem o direito dessa retenção e só

⁴ Art. 96. As benfeitorias podem ser voluptuárias, úteis ou necessárias.

§ 1^o São voluptuárias as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor.

§ 2^o São úteis as que aumentam ou facilitam o uso do bem.

§ 3^o São necessárias as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore.

pode ser compensado pelo valor das benfeitorias necessárias, conforme visto nos artigos 1.219 e 1220, do Código Civil⁵.

Em suma, ao analisar as benfeitorias dentro do contexto do direito sobre a posse, revela não apenas sua natureza multifacetada, mas também as implicações legais cruciais para os possuidores, sejam eles de boa ou má-fé. Ao classificar as benfeitorias em necessárias, úteis e voluptuárias, o ordenamento jurídico brasileiro estabelece direitos e responsabilidades distintos para cada tipo de possuidor. Enquanto o possuidor de boa-fé pode usufruir de benefícios como o direito à indenização e à retenção, o possuidor de má-fé encontra-se em uma posição menos vantajosa, sujeito apenas ao ressarcimento pelo valor das benfeitorias.

Assim, a compreensão desses princípios legais torna-se essencial para uma aplicação justa e equitativa das normas relativas à posse e às benfeitorias, no qual promove a segurança jurídica e a proteção dos direitos das partes envolvidas, mas não é isso que observa-se em alguns julgados.

⁵ Art. 1.219. O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis.

Art. 1.220. Ao possuidor de má-fé serão ressarcidas somente as benfeitorias necessárias; não lhe assiste o direito de retenção pela importância destas, nem o de levantar as voluptuárias.

3 DIREITO AGRÁRIO

Será abordado os aspectos legais relacionados ao Direito Agrário em foco nos contratos agrários. O Brasil, com a evolução dos séculos e em respostas as transformações de cunhos social e econômicas das sociedades, o Direito Agrário é um ramo relativamente novo, com marcos importantes como a Emenda Constitucional número 10/1964 e Lei de número 4.504, conhecida como Estatuto da Terra.

Será diferenciada os contratos agrários mostrando que se diferenciam dos contratos gerais do Código Civil devido às especificidades das atividades agrícolas, demandando uma legislação específica para equilibrar as relações entre as partes.

A discussão sobre os contratos agrários destaca a importância de compreender os pressupostos teóricos básicos do Direito Agrário para uma aplicação precisa e eficaz das leis no setor agrícola. Também são abordadas questões como a duração mínima dos contratos e a indenização por benfeitorias, sendo que são questões bem cruciais, pois, nos dias atuais, não são utilizados.

3.1 Contexto Histórico

O direito agrário, segundo Barros (2015), apresenta uma história longa e complexa, intrinsecamente relacionada com a evolução das leis agrárias e dos sistemas de propriedade ao longo dos séculos em diversas sociedades. Inicialmente, ele naturalmente se estabeleceu com uma forma consensual de convivência social, fundamentada no que era aceito pela comunidade local. Contudo, à medida que as sociedades se desenvolviam e se tornavam mais complexas, o Direito passou a ser cada vez mais influenciado pelo Estado.

Para Carrozza e Xeledón (1990), as leis que regulavam o setor agrário variaram consideravelmente ao longo da história e apontam para a complexidade em estabelecer um Direito Agrário nas sociedades antigas. Isso acontece pela falta de um método sistematizado nos ordenamentos jurídicos, diferentemente que ocorreu na Modernidade.

Assim, o Direito Agrário passou a ser estudado como um ramo autônomo da do Direito no ano de 1922, com seu nascimento na Europa, mais precisamente na Itália, tendo como marco inicial a fundação do Instituto de Direito Agrário Internacional e Comparado e da Revista de Direito Agrário (TORMA; QERUBINI, 2020).

No Brasil, é considerado um ramo novo do meio jurídico, com seu marco inicial estabelecido pela Emenda Constitucional nº 10, de 10 de novembro de 1964, que atribuiu à União competência para legislar sobre a matéria agrária. A consolidação desse marco ocorreu com a promulgação da Lei nº 4.504, conhecida como Estatuto da Terra, em 30 de novembro de 1964, tornando-se um exemplo claro da evolução do sistema jurídico brasileiro (BARROS, 2015).

Assim, para Querubini e Zibetti (2022), esse surgimento representou uma ruptura com as normas do Direito Privado, pois, antes disso, a propriedade rural e a atividade agrária eram reguladas principalmente pelo Código Civil. No entanto, devido à especificidade que as questões agrárias possuem e à inadequação das normas de Direito Civil para lidar com as complexidades do setor, tornou-se necessário estabelecer um corpo legal para reger essas questões, dando origem ao Direito Agrário.

No ano de 1960, o Brasil atravessava um período de intensas transformações e desafios em vários aspectos da vida nacional. O crescimento acelerado da população urbana, aliado à expansão industrial, gerava uma demanda crescente por alimentos e matérias-primas, colocando em evidência problemas críticos de abastecimento. Paradoxalmente, apesar da vasta extensão de terras do país, o setor agrário enfrentava sérios problemas, que iam desde a concentração de terras nas mãos de poucos, à baixa produtividade agravados pelo êxodo rural e pelas profundas desigualdades no acesso à terra, assim sendo uma realidade desafiadora para o país (QUERUBINI; ZIBETTI, 2022).

Em resposta a essa conjuntura complexa, surge o Estatuto da Terra, uma iniciativa legislativa que buscava solucionar ou, ao menos, mitigar as mazelas sociais e econômicas então vivenciadas. Prevendo a reforma agrária como um de seus pilares, este marco legal aspirava uma distribuição mais justa, promovendo a produtividade agrícola e objetivando a redução das disparidades socioeconômicas. Este movimento representava um desvio significativo em relação à abordagem jurídica anteriormente dominante, em que questões e conflitos ligados à terra eram tratados sob a égide do direito civil, baseado na igualdade formal entre as partes, mas muitas vezes ignorando a equidade substantiva necessária para o tratamento de questões agrárias (QUERUBINI; ZIBETTI, 2022).

Assim, o Estatuto da Terra emergiu não apenas como uma resposta a um conjunto de problemas específicos vivenciados em 1960, mas também como uma

tentativa de adaptar o arcabouço jurídico e político do país às necessidades sociais emergentes, com vistas a promover um desenvolvimento mais equilibrado e justo. Sua promulgação representou um passo fundamental para a concretização do princípio da função social, observando os índices mínimos de produtividade, bem como proteger o meio ambiente e promover as relações justas entre proprietários e trabalhadores (QUERUBINI; ZIIBETTI, 2022).

3.2 Contratos Agrários

No universo do direito agrário, percebe-se um movimento legislativo cauteloso e propositivo, especialmente no que diz respeito à regulamentação dos contratos agrários. A legislação se antecipa, visando não apenas definir com clareza seu objeto de regulação, mas também se adiantar às reflexões doutrinárias que circundariam o tema, marcando uma posição normativa firme sobre questões antes regidas por desconectadas relações fáticas.

Para Barros (2015) os contratos agrários, pela própria natureza das atividades que regulam, demandam tratamento distinto dos contratos gerais abordados pelo Código Civil. Embora compartilhem bases fundamentais – como a necessidade de agentes capazes, objeto lícito, e forma prescrita ou permitida por lei (art. 104 do CC)⁶ sua sistemática se afasta da plena autonomia de vontade, característica dos contratos civis. Isso não implica, entretanto, uma negação total da liberdade contratual, mas uma adequação desta à realidade agrária, em que as partes, muitas vezes em desigualdade econômica e social, são amparadas por uma legislação que busca equilibrar essa relação.

Sabe-se a importância de se compreender a diversidade de contratos agrários disponíveis. De acordo com De Almeida & Buiainain (2013), classifica esses contratos em dois grandes grupos: os contratos típicos e os atípicos, nominados ou inominados. Os contratos típicos/nominados são formalmente reconhecidos e regulamentados por lei, incluindo disposições específicas do Estado sobre a matéria, são os

⁶ Art. 104. A validade do negócio jurídico requer:

I - agente capaz;

II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável;

III - forma prescrita ou não defesa em lei.

arrendamentos e a parceria rural (art. 1º, do Decreto Lei 59.566/66)⁷. Por outro lado, os contratos atípicos, embora não nomeados especificamente na legislação, visam disciplinar as relações direto ou indireto a atividade agropecuária e são existentes em diferentes regiões do Brasil, sendo celebrados, muitas das vezes, conforme costumes locais.

Conforme Barros (2015), o cerne da vontade legislativa no âmbito do direito agrário é a proteção das partes mais vulneráveis, como arrendatários e parceiros outorgados. O Estatuto da Terra e o Decreto nº 59.566/66, para contratos agrários, adotam uma perspectiva de intervenção limitando a liberdade de contratação para garantir que a negociação não resulte em prejuízos para a parte mais fraca da relação. Surge então uma diretiva clara de proteção e justiça social, delineando um campo de atuação jurídica que transcende a mera formalidade contratual para se embrenhar nas veredas da equidade e da função social.

Ainda nessa seara, Barros (2015), destaca uma perspectiva oposta à rigidez formal dos contratos típicos do Código Civil. Os contratos agrários admitem uma flexibilidade formal, podendo ser tanto escritos quanto verbais. Essa maleabilidade reflete a compreensão legislativa das peculiaridades do meio rural, em que muitas vezes a palavra e a confiança mútua prevalecem sobre o documento escrito. No entanto, quando opta-se pela forma escrita, o Decreto nº 59.566/66, em seu artigo 12, estabelece requisitos claros e simplificados, visando uniformizar e descomplicar a redação de tais contratos, com especial atenção na especificação de seu objeto, atividade exploratória e destinação, eliminando a possibilidade de contratos agrários híbridos.

Art 12. Os contratos escritos deverão conter as seguintes indicações:
I - Lugar e data da assinatura do contrato;
II - Nome completo e endereço dos contratantes;
III - Características do arrendador ou do parceiro-outorgante (espécie, capital registrado e data da constituição, se pessoa jurídica, e, tipo e número de registro do documento de identidade, nacionalidade e estado civil, se pessoa física e sua qualidade (proprietário, usufrutuário, usuário ou possuidor);
IV - característica do arrendatário ou do parceiro-outorgado (pessoa física ou conjunto família);

⁷ Art 1º O arrendamento e a parceria são contratos agrários que a lei reconhece, para o fim de posse ou uso temporário da terra, entre o proprietário, quem detenha a posse ou tenha a livre administração de um imóvel rural, e aquele que nela exerça qualquer atividade agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa ou mista

V - objeto do contrato (arrendamento ou parceria), tipo de atividade de exploração e destinação do imóvel ou dos bens;

VI - Identificação do imóvel e número do seu registro no Cadastro de imóveis rurais do IBRA (constante do Recibo de Entrega da Declaração, do Certificado de Cadastro e do Recibo do Imposto Territorial Rural).

VII - Descrição da gleba (localização no imóvel, limites e confrontações e área em hectares e fração), enumeração das benfeitorias (inclusive edificações e instalações), dos equipamentos especiais, dos veículos, máquinas, implementos e animais de trabalho e, ainda, dos demais bens e ou facilidades com que concorre o arrendador ou o parceiro-outorgante;

VIII - Prazo de duração, preço do arrendamento ou condições de partilha dos frutos, produtos ou lucros havidos, com expressa menção dos modos, formas e épocas desse pagamento ou partilha;

IX - Cláusulas obrigatórias com as condições enumeradas no art. 13 do presente Regulamento, nos [arts. 93 a 96 do Estatuto da Terra](#) e no [art. 13 da Lei 4.947-66](#);

X - fôro do contrato;

XI - assinatura dos contratantes ou de pessoa a seu rôgo e de 4 (quatro) testemunhas idôneas, se analfabetos ou não poderem assinar.

Parágrafo único. As partes poderão ajustar outras estipulações que julguem convenientes aos seus interesses, desde que não infrinjam o [Estatuto da Terra](#), a [Lei nº 4.947-66](#) e o presente Regulamento. (grifo nosso)

O Decreto reforça a irrenunciabilidade de direitos e vantagens nos contratos agrários, circunscrevendo a liberdade contratual em favor da proteção dos mais vulneráveis. Tal disposição reflete o *ethos* da legislação agrária: uma busca constante pela justiça social, equilibrando-se entre a tradição de autonomia de vontade típica do direito civil e a necessidade de tutela estatal específica para os contratos agrários. (BARROS, 2015).

A prova da existência dos contratos agrários também é abordada de maneira inclusiva pela legislação, admitindo-se a prova testemunhal, numa clara distinção em relação a outros ramos do direito que demandam registros formais para a validação de contratos (WEIBLEN; SILVA; TECH; COELHO, 2017). Esta disposição legitima práticas contratuais comuns no meio rural, garantindo os direitos mesmo na ausência de formalização escrita.

Para Querubini (2011), torna-se evidente que o domínio de pressupostos teóricos básicos é indispensável para quem estuda ou atua na matéria. A presença de pontos polêmicos reflete, em muitos casos, problemas oriundos da falta de rigor metodológico na adaptação de fontes legislativas ou doutrinárias, problema frequentemente exacerbado pela importação indevida de conceitos, um conhecimento

insuficiente dos institutos do direito agrário, desafios na sistematização das leis agrárias, dificuldades na compatibilização e na releitura das leis e desses institutos com legislações posteriores ao Estatuto da Terra e os avanços tecnológicos do setor.

Ainda, no mesmo sentido, Querubini (2011), essa carência de base teórica e de rigor metodológico contribui significativamente para a crise de insegurança jurídica que o Brasil enfrenta atualmente, impactando também os contratos agrários. Por isso, conhecer os pressupostos teóricos básicos da disciplina e dos respectivos institutos jurídicos é crucial, fornecendo alicerces sólidos e ferramentas para a compreensão aprofundada do direito agrário e, mais especificamente, dos contratos agrários. Isso possibilita uma melhor elaboração, interpretação e aplicação das leis agrárias.

A crise por falta de cuidado metodológico no tratamento dos institutos e das normas de direito agrário ocorre, em parte, porque o ensino e a doutrina têm estado limitados ao assim chamado primeiro ciclo do agrarismo, focando majoritariamente nos problemas fundiários, e não avançando para a fase atual, denominada segundo ciclo do agrarismo. Este é marcado pela dinâmica das cadeias produtivas e sistemas agroindustriais do Agronegócio, evidenciando uma desconexão entre a academia e a prática das relações jurídicas na realidade brasileira contemporânea. A restauração destas conexões é frequentemente ofuscada por tentativas de resolver problemas do direito agrário com pressupostos de outros ramos do direito, como o civil, o comercial e o do consumidor, ocasionando mais confusões do que soluções (QUERUBINI, 2011).

No estudo e aplicação do direito agrário no Brasil, confronta-se com uma série de desafios que vão além da complexa natureza da matéria. Um ponto crucial é a necessidade de dominar os pressupostos teóricos básicos que fundamentam esta disciplina legal, uma lacuna que frequentemente leva a debates polêmicos e problemas jurídicos em diversas esferas. Muitas dessas dificuldades surgem da recepção imprecisa de fontes legislativas ou doutrinárias, principalmente devido ao problema da importação de conceitos estrangeiros, que nem sempre se alinham perfeitamente com as particularidades brasileiras. Além disso, a falta de familiaridade com os institutos do direito agrário, dificuldades na sistematização das leis agrárias, e a tentativa de compatibilizar e reinterpretar as leis e institutos diante de novos marcos legislativos e avanços tecnológicos no setor agrário exacerbam esses desafios (QUERUBINI, 2011).

Dentro dessa perspectiva há uma discussão que se torna muito importante que é sobre as benfeitorias, na qual a situações controvertidas em suas classificações, legitimidades na indenização, dentre outros. Portanto, é essencial a prática jurídica diferenciar claramente entre os conceitos amplos e estritos de contratos agrários para evitar equívocos e promover uma aplicação jurídica precisa e eficaz no setor agrário.

Na sequência, passa-se ao exame das modalidades típicas de contratos agrários, em especial os arrendamento e as parcerias.

3.2.1 Parceria Rural

O conceito de Parceria rural encontra-se no Decreto 59.566/66 em seu artigo 4º, como segue:

Art 4º 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 do mesmo, incluindo, ou não, benfeitorias, outros bens e ou facilidades, com o objetivo de nêle ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa vegetal ou mista; e ou lhe entrega animais para cria, recria, invernagem, engorda ou extração de matérias primas de origem animal, mediante partilha de riscos do caso fortuito e da fôrça maior do empreendimento rural, e dos frutos, produtos ou lucros havidos nas proporções que estipularem, observados os limites percentuais da lei (artigo 96, VI do Estatuto da Terra).

A parceria rural é um dos principais tipos de contratos agrários existentes no Brasil. O proprietário se obriga a ceder um específico imóvel rural, ou uma parte dele, por um tempo para que outra pessoa, juntamente com ele, possam explorá-la economicamente, sendo dividido os lucros e despesas.

Dentro do contrato de parceria, podem ser incluídas benfeitorias e outros bens necessários para exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa vegetal ou uma combinação dessas atividades. Além disso, é possível que ocorra a entrega de animais para diversos fins, como criação recriação, engorda ou obtenção de matérias-primas de origem animal.

Os participantes desse tipo de contrato são conhecidos como parceiro-outorgante e parceiro-outorgado. O parceiro-outorgante é aquele que cede os bens, podendo, ou não, ser o proprietário da terra. Enquanto isso, o parceiro-outorgado é a pessoa ou família que recebe a propriedade ou os bens com objetivo de explorá-los em parceria.

Para Zuchetto Barros (2022), a legislação agrária faz referência à partilha dos frutos tanto ao determinar os percentuais que cabem ao parceiro-outorgante, quanto ao elencar os riscos envolvidos na parceria. Essa abordagem busca facilitar a compreensão e a aplicação das regras relacionadas à divisão dos resultados da atividade agrícola entre as partes envolvidas no contrato de parceria rural.

Essa mesma linha é compartilhado por Diniz (2014), na qual reitera a Partilha de riscos em contratos de parceria, pois nas flutuações de preço dos produtos resultantes da atividade agrícola e em situações de eventos imprevisíveis e inevitáveis, como casos fortuitos e força maior, as perdas parciais serão distribuídas entre os contratantes de acordo com a proporção estabelecida previamente. Ambas as partes assumem os riscos do empreendimento, uma vez que os frutos, produtos e lucros são compartilhados com base na participação acordada, conforme determinado pela legislação.

Referente a prazos, determina-se que o contrato tenha duração mínima de 3 anos, com a possibilidade de prorrogação em casos excepcionais relacionados a atrasos na colheita por motivos de força maior. Exemplo são as fortes chuvas que ocorreram no Rio Grande do Sul, no final do ano de 2023, fazendo com que houvesse uma grande frustração da safra (artigo 13, do Decreto nº 59.566/66).

Quanto aos aspectos financeiros, segundo Ferreto (2017) são definidos tetos de preços para garantir uma divisão equitativa dos lucros entre os parceiros. Esses tetos variam conforme características do terreno e das benfeitorias envolvidas, indo desde 10% até 75% em situações e específicas, conforme dispõe o artigo 35, no Decreto nº 59.566/66:

Art 35. Na partilha dos frutos da parceria, a cota do parceiro-outorgante não poderá ser superior a [\(art. 96, VI, do Estatuto da Terra\)](#).

I - 10% (dez por cento) quando concorrer apenas com a terra nua;

II - 20% (vinte por cento) quando concorrer com a terra preparada e moradia;

III - 30% (trinta por cento) caso concorra com o conjunto básico de benfeitorias, constituído especialmente de casa de moradia, galpões, banheiro para gado, cêrcas, valas ou currais, conforme o caso;

IV - 50% (cinquenta por cento), caso concorra com a terra preparada e o conjunto básico de benfeitorias enumeradas no inciso III, e mais o fornecimento de máquinas e implementos agrícolas, para atender aos tratos culturais, bem como as sementes e animais de tração e, no caso de parceria pecuária, com animais de cria em proporção superior a 50% (cinquenta por cento) do número total de cabeças objeto da parceria;

V - 75% (setenta e cinco por cento), nas zonas de pecuária ultra-extensiva, em que forem os animais de cria em proporção superior a 25% (vinte e cinco por cento) do rebanho onde se adotem a meação do leite e a comissão mínima de 5% (cinco por cento) por animal vendido.

Ante o exposto, segundo Bezerra *et al* (2016), as principais diferenças entre a parceria rural e o arrendamento, sendo as duas modalidades de contratos típicos, é que na parceria cede parcialmente uma terra, sendo definida para a exploração e, o principal, há a divisão de direitos e obrigações entre as partes. Sendo no arrendamento, que veremos a seguir, a transferência total da posse da terra mediante remuneração.

3.2.2 Arrendamento

No cotidiano, está constantemente envolvidos em celebrações de uma variedade de contratos. Esses contratos podem ser formais, como contratos de trabalho, aluguel, onde as partes envolvidas têm plena consciência. No entanto, também há situações em que os contratos são mais implícitos ou informais, como quando compra algo em uma loja, utilização de transporte público, entre outros.

No agronegócio, os produtores rurais também estabelecem relações contratuais, seja por meio de contratos formais ou verbais, que geram direitos e responsabilidades e um desses contratos é o arrendamento rural.

Seu conceito está disposto no artigo 3º do Decreto 59.566/66, como segue:

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

Segundo Ferreto (2017), o contrato de arrendamento diz respeito à transferência temporária de posse de uma propriedade rural, podendo abranger outras estruturas e melhorias, destinadas a diversas atividades agrícolas. No Estatuto da Terra, em seu artigo 95, inciso XI⁸, estão delineadas as condições essenciais desse

⁸ Art. 95. Quanto ao arrendamento rural, observar-se-ão os seguintes princípios:

tipo de contrato, abrangendo elementos como compensação financeira, modalidades de pagamento, prazos, termos de renovação e término, procedimentos de rescisão e extinção, além de disposições sobre indenização relativa a melhorias realizadas.

Optiz (2017) também discute a maneira como arrendamento rural foi abordado pelo Código Civil de 1916, sob a designação de locação de prédios rústicos. Ele observa que as regras aplicáveis à locação de bens e imóveis também foram utilizadas nesse contexto. Além disso, menciona a Lei nº 4.504/64, que trata do arrendamento rural em seu artigo 95. Destaca-se que o pressuposto está definido no Decreto nº 59.566/66, embora permita a aplicação de normas do direito comum na solução de lacunas legais, conforme estabelecido no artigo 92, parágrafo 9.

O mesmo, ainda pontua:

O arrendamento rural é uma espécie de locatio rei e se conceitua como o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo do imóvel rural, parte ou partes dele, incluindo ou não outros bens, benfeitorias ou outras facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, mediante certa retribuição ou aluguel, observados os limites percentuais do ET (Regulamento, art. 3º). (OPTIZ, 2017, p. 385)

No que se refere aos prazos envolvendo contratos de arrendamento, Almeida e Buainain (2013) diz que a legislação específica em seu artigo 13, do Decreto nº 59.566/66, prazos mínimos:

Art 13. Nos contratos agrários, qualquer que seja a sua forma, contarão obrigatoriamente, cláusulas que assegurem a conservação dos recursos naturais e a proteção social e econômica dos arrendatários e dos parceiros-outorgados a saber.

(...)

II - Observância das seguintes normas, visando a conservação dos recursos naturais:

a) prazos mínimos, na forma da [alínea " b ", do inciso XI, do art. 95](#) e da [alínea " b ", do inciso V, do art. 96 do Estatuto da Terra](#):

XI - na regulamentação desta Lei, serão complementadas as seguintes condições que, obrigatoriamente, constarão dos contratos de arrendamento:

- a) limites da remuneração e formas de pagamento em dinheiro ou no seu equivalente em produtos;
- b) prazos mínimos de arrendamento e limites de vigência para os vários tipos de atividades agrícolas;
- c) bases para as renovações convencionadas;
- d) formas de extinção ou rescisão;
- e) direito e formas de indenização ajustadas quanto às benfeitorias realizadas;

- de 3 (três), anos nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura temporária e ou de pecuária de pequeno e médio porte; ou em todos os casos de parceria;
 - de 5 (cinco), anos nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura permanente e ou de pecuária de grande porte para cria, recria, engorda ou extração de matérias primas de origem animal;
 - de 7 (sete), anos nos casos em que ocorra atividade de exploração florestal;
- (...)

Isso ocorre para minorar os riscos do arrendatário caso não haja tempo hábil para lucrar com a exploração florestal, lavoura e a pecuária. Assim, objetivo dessa fixação é conferir segurança jurídica ao arrendatário para que o mesmo possa desenvolver sua atividade rural de forma planejada, considerando seus investimentos, ciclos biológicos, entre outras coisas. (PARRA, GALLI e RIEDI, 2021).

Na mesma linha, Parra, Galli e Riedi (2021) diz que nas situações na qual não houver prazo mínimo estabelecido ou se tratar de arrendamento por período indeterminado, presume-se que o prazo seja de 3 anos, conforme indicado no Artigo 95, inciso II, do Estatuto da terra. Essa escolha se baseia na ideia que no primeiro ano é dedicado a investimentos, no segundo ano recupera os investimentos realizados e no terceiro ano resulta em lucratividade da atividade agrária.

Almeida e Buiainain (2013), continuam a dizer que é importante destacar que, em situações onde o arrendatário se encontra em igualdade de condições com outros interessados, o mesmo possui direito de preferência para renovar o contrato de arrendamento. Assim, deve ser notificado em até 6 meses antes do término do contrato, conforme estipulado no artigo 95, IV⁹, do Estatuto da Terra.

Em relação a fixação do preço, Querubini (2017) diz que a questão é objeto de controvérsia jurídica devido à discrepância entre os entendimentos dos Tribunais de Justiça Estaduais e o Superior Tribunal de Justiça. Enquanto os produtores frequentemente fixam o preço em produtos, a legislação estabelece que o preço deve ser em dinheiro, podendo o pagamento ser realizado em dinheiro ou equivalente em produtos.

⁹ Art. 95. Quanto ao arrendamento rural, observar-se-ão os seguintes princípios:

IV - em igualdade de condições com estranhos, o arrendatário terá preferência à renovação do arrendamento, devendo o proprietário, até 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, fazer-lhe a competente notificação extrajudicial das propostas existentes. Não se verificando a notificação extrajudicial, o contrato considera-se automaticamente renovado, desde que o arrendador, nos 30 (trinta) dias seguintes, não manifeste sua desistência ou formule nova proposta, tudo mediante simples registro de suas declarações no competente Registro de Títulos e Documentos;

Outro ponto de grande controvérsia é em relação as benfeitorias. O Artigo 95, inciso VIII¹⁰, do Estatuto da Terra, garante ao arrendatário o direito de indenização sobre as benfeitorias necessárias e úteis, e também as voluptuárias caso autorizadas pelo proprietário, mas há divergências de entendimentos dentro dos Tribunais de Justiça quanto as classificações das benfeitorias, na qual será visto adiante.

¹⁰ VIII - o arrendatário, ao termo do contrato, tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis; será indenizado das benfeitorias voluptuárias quando autorizadas pelo proprietário do solo; e, enquanto o arrendatário não for indenizado das benfeitorias necessárias e úteis, poderá permanecer no imóvel, no uso e gozo das vantagens por ele oferecidas, nos termos do contrato de arrendamento e das disposições do inciso I deste artigo;

4 Benfeitorias

A benfeitoria é um tema relevante tanto no direito civil quanto no direito agrário, sendo essenciais para a conservação, valorização e melhoria das propriedades urbanas e rurais. No Direito Civil, elas tratam das ações realizadas pelo possuidor em um bem, no qual visa a preservação, aprimoramento funcional ou embelezamento da propriedade para seu conforto. Já no Direito Agrário o papel principal das benfeitorias é quanto a eficiência na produção e na sustentabilidade das atividades agrárias, isso reflete diretamente na produtividade e, também, na valorização das propriedades rurais.

A análise das benfeitorias dentro desses ramos do direito exige uma identificação de suas definições, classificações e regulamentações específicas. No direito civil, as benfeitorias são categorizadas como necessárias, úteis e voluptuárias, conforme demonstrado no capítulo 1, cada uma com implicações legais distintas no que diz respeito à indenização e à relação entre possuidor e proprietário.

No direito agrário, as benfeitorias ganham uma dimensão especial. O setor agrário é importantíssimo para a economia brasileira, sendo responsável por uma parcela significativa do PIB e, também, por grande parte das exportações. Assim, as benfeitorias em propriedades rurais incluem desde a construção de infraestruturas básicas a terra, como as estradas internas, os sistemas de irrigação, até a implementação de tecnologias avançadas para a otimização da produção agrícola, como o melhoramento do solo.

A legislação agrária, principalmente o Estatuto da Terra, Lei nº 4.504/64, regula sobre as benfeitorias no contexto dos contratos de arrendamento e parceria rural, assegurando que os investimentos em melhorias sejam reconhecidos e compensados, com intuito de criar um ambiente seguro para investimentos no campo. Mas, para Querubini (2017) essa legislação possui regras específicas sobre benfeitorias, no qual traz questões controvertidas, entre elas, a indenização de benfeitorias.

Este capítulo tem como objetivo explorar as nuances sobre as benfeitorias no direito civil e no direito agrário, permitindo uma visão sobre a indenização das benfeitorias.

4.1 Responsabilidade Civil

Segundo Pereira (1997), a responsabilidade civil refere-se à obrigação de reparar danos causados a terceiros, no qual concretiza-se na relação jurídica em que o sujeito passivo, que sofre o dano, tem o direito de ser indenizado. Esse princípio estabelece que a reparação torna-se devida pela pessoa que causou o dano, independentemente de haver culpa ou não, assim, configura-se a responsabilidade civil.

Dessa forma, nota-se:

Responsabilidade civil é a obrigação em que o sujeito ativo pode exigir o pagamento de indenização do passivo por ter sofrido prejuízo imputado a este último. Constitui-se o vínculo obrigacional em decorrência de ato do devedor ou de fato jurídico que o envolva. (COELHO, 2004, p. 254; apud DURAM, COSTA, SANTOS, ZGARINO, 2017,p.6).

O artigo 927¹¹ do Código Civil trata da responsabilidade civil. Causar dano a outrem através de um ato ilícito e, assim, violando os direitos jurídicos de uma pessoa, gera a obrigação de reparar o dano causado e isso mostra a caracterização do que é a responsabilidade civil. O ato ilícito descrito possui duas classificações: objetivas e subjetivas, conforme dispostos nos artigos 186 e 187¹² do Código Civil.

Para Brandão (2021), a responsabilidade civil é um conceito central no direito, fundamentado na obrigação de reparar os danos causados a terceiros interessados. Sendo este conceito equilibrado por três elementos que são essenciais: a conduta humana, o nexo de causalidade e os danos.

O primeiro elemento da responsabilidade civil é a conduta humana, no qual é dividida em ação (conduta positiva) ou omissão (conduta negativa). A conduta positiva envolve uma ação direta que o dano traz ao envolvido, enquanto a conduta negativa é referente sobre a falta de ação diante de uma situação que exige intervenção para

¹¹ Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

Parágrafo único. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.

¹² Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

evitar o respectivo dano. Dessa forma, a responsabilidade surge independentemente de culpa, especialmente nos casos em que a legislação aplica a responsabilidade objetiva.

O segundo elemento é o nexo de causalidade, que é a ligação da conduta do agente e o dano causado. Este elemento é importante, pois estabelece que o dano é consequência direta da ação ou omissão do agente que praticou e caso não exista essa conexão, não há fundamento legal para que haja uma indenização sobre o ato.

O último elemento é o dano, que, o próprio nome diz, é a lesão a um interesse jurídico que afeta bens e direitos econômicos, patrimonial ou extrapatrimonial, no qual afeta os direitos não econômicos, como a honra e a dignidade. Para que exista responsabilidade civil, é indispensável a presença do dano, sendo que, ao confirmar esse dano, a reparação é obrigatória, independentemente da culpa, nos casos especificados pela lei.

A partir desses elementos observa-se que existem diferentes modalidades de responsabilidade civil, entre elas, a mais importante, está a responsabilidade subjetiva, na qual, segundo Rui Stoco (2007), é a necessidade de proporcionar maior proteção à vítima trouxe o surgimento da chamada culpa presumida, no qual inverte o ônus da prova e facilita a demonstração da culpa do responsável pelo dano.

Também, há a responsabilidade objetiva, que segundo Silvio Rodrigues (2002), é a atitude culposa ou dolosa do agente causador do dano. O que importa é a existência de uma relação de causalidade entre o dano sofrido pela vítima e o ato do agente, estatelando o dever de indenizar, independentemente de ter havido culpa ou dolo.

Além disso, Fachinni (2023), informa que a responsabilidade civil pode ser classificada como contratual ou extracontratual. A responsabilidade contratual ocorre com o descumprimento de uma obrigação estabelecida em um contrato, gerando a obrigação de indenização sobre o não cumprimento. Em contraste, a responsabilidade extracontratual não é vinculada a um contrato, mas à violação de uma norma legal que cause lesão a um direito subjetivo. Esta modalidade está baseada no princípio de que ninguém deve causar prejuízo a outrem, conforme o artigo 186 do Código Civil.

A responsabilidade civil também pode ser direta ou indireta. Na responsabilidade direta, o agente que causou o dano é o responsável pela reparação. Na responsabilidade indireta, a responsabilidade recai sobre uma pessoa diferente do

causador direto do dano, como ocorre na responsabilidade dos pais pelos atos dos filhos menores e na responsabilidade do empregador pelos atos dos empregados.

Portanto, a responsabilidade civil demonstra que é um mecanismo fundamental para a proteção dos direitos individuais e a manutenção da ordem social. Seja pela via subjetiva, objetiva, direta ou indireta, a responsabilidade civil assegura que os danos ocasionados de forma contratual, que é decorrente de uma conduta culposa ocasionando um inadimplemento total ou parcial, ou extracontratual, que liga o inadimplemento ao adimplemento imperfeito, trazendo uma conotação objetiva, sejam indenizados, trazendo a harmonia entre as relações pessoais.

4.2 Direito a indenização no Direito Civil

No direito civil existe a Lei do Inquilinato (8245/91) na qual regula, as questões que envolvem os contratos de locação, no qual visa proteger a parte mais frágil, inclusive por meio de indenizações por perdas e danos, principalmente relacionados a benfeitorias. Nos contratos a de se observar a solidariedade que pode ser acordada entre as partes ou imposta por lei, na qual reforça o vínculo entre as partes, facilitando o cumprimento das obrigações, sendo que seu não cumprimento gera aplicações de sanções, exceto se ocorrer por caso fortuito ou força maior, conforme o artigo 393 do Código Civil¹³.

A imprevisibilidade dos fatos é uma característica intrínseca à natureza humana e pode levar a infrações legais ou contratuais, afetando tanto locadores quanto locatários. Segundo Venosa (1991), qualquer transgressão independentemente de locação de imóveis, essas infrações adquirem uma dimensão especialmente significativa devido à regulação estatal que orienta tais contratos. A lei do inquilinato, em particular, estabelece um conjunto de normas e responsabilidades que ambos os lados da relação locatícia devem cumprir para evitar problemas legais.

Os artigos 22 e 23¹⁴ da Lei do Inquilinato delinham claramente os deveres de locadores e locatários, respectivamente. O artigo 22, por exemplo, impõe ao locador

¹³ Art. 393. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado.

Parágrafo único. O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir.

¹⁴ Art. 22. O locador é obrigado a:

I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

entregar o imóvel em condições de uso, realizar reparos necessários para deixar o local em estado utilitário. Já o artigo 23 lista os deveres do locatário, como, por exemplo, pagar aluguel; utilizar o imóvel conforme previsto e devolver o imóvel no final da locação; entre outros. Sempre que ocorre uma infração desses deveres surgem efeitos jurídicos que podem incluir a rescisão do contrato e o dever de indenização, ressaltando a importância de uma compreensão clara das responsabilidades contratuais para minimizar os riscos.

Durante a relação locatícia, modificações no imóvel podem ser necessárias, levando à realização de benfeitorias pelo locatário. A lei do Inquilinato estabelece regras específicas conforme o artigo 35 e 36¹⁵, sem que ocorra sua conceituação.

Há a definição dos tipos de benfeitorias, alerta-se que essa classificação não tem caráter absoluto, notado o enquadramento da benfeitoria. Não deve ser confundindo as benfeitorias com as acessões previstas nos artigos 1.253 a 1.259 no Código Civil de 2002.

Observa-se o que Gonçalves (2017) apresenta sobre identificar as despesas sobre a realização das benfeitorias:

(...) Quem deve restituir um bem, tem direito ao reembolso das despesas nele realizadas. Assim, o possuidor, de boa ou de má -fé, tem direito à indenização das benfeitorias necessárias. Só o tem o de boa-fé, se a benfeitoria for útil. Embora as voluptuárias não sejam indenizáveis, pode o possuidor levá-las (jus tollendi). Apenas ao possuidor de boa-fé se admite o exercício do direito de retenção (arts. 1.219 e 1.220) (GONÇALVES, 2017, p. 313).

No contexto da locação de imóvel urbano, a regra geral prevê que benfeitorias necessárias, mesmo sem autorização, e as úteis, desde que autorizadas pelo locador, realizadas pelo locatário são indenizáveis e conferem direito de retenção. No entanto, a Lei de Inquilinato, no artigo 35, permite que as partes estabeleçam no contrato que

Art. 23. O locatário é obrigado a:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

¹⁵ Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

Art. 36. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

nenhuma benfeitorias será indenizada pelo locador ou dará direito de retenção. Quanto às benfeitorias voluptuárias, o locatário pode removê-las, desde que a remoção não prejudique a estrutura e substância do imóvel, fulcro no artigo 36.

4.3 Direito a indenização no Direito Agrário

No direito agrário a indenização por benfeitorias está previsto no Estatuto da Terra, em seu artigo 95, VIII, e no Decreto Lei de nº 59.566, artigo 25, que informam: “o arrendatário, no término do contrato, terá direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis”. Quanto as benfeitorias voluptuárias, relacionadas à estética do imóvel rural, são aquelas destinadas ao prazer ou recreação, estas serão de indenização quando a construção for expressamente autorizada pelo arrendador.

Neto e Rocha (2018) faz uma observação quanto o conceito de benfeitorias do direito agrário comparado com a de direito civil. Observa-se:

Para a legislação agrária, o conceito de benfeitorias é mais amplo que no âmbito do direito civil. Assim dispõe o art. 6º, §1º, Decreto nº. 84.685/80: “Consideram-se benfeitorias as casas de moradia, galpões, banheiros para gados, valas, silos, currais, açudes, estradas de acesso e quaisquer edificações para instalações do beneficiamento, industrialização, educação ou lazer”.

Para Optiz e Optiz (1969, p.246), é importante apontar a caracterização de cada benfeitoria para evitar futuros problemas, pois “mister se torna verificar as circunstâncias regionais, porque, muitas vezes, uma benfeitoria é voluptuária num ponto e útil noutra”.

Para Buainain e Almeida (2013), quando as benfeitorias necessárias ou úteis são realizadas às expensas do arrendador, levando a um aumento dos rendimentos da propriedade, o arrendador tem o direito de aumentar proporcionalmente a renda. No entanto, essas benfeitorias não serão indenizáveis ao final do contrato, salvo estipulação em contrário, conforme o art. 25, § 2º¹⁶, do Decreto nº 59.566/66. Além

¹⁶ Art 25. O arrendatário, no término do contrato, terá direito á indenização das benfeitorias necessárias e úteis. Quanto às voluptuárias, somente será indenizado se sua construção fôr expressamente autorizada pelo arrendador ([art. 95, VIII, do Estatuto da Terra](#) e [516 do Cód. Civil](#)).

§ 1º Enquanto o arrendatário não fôr indenizado das benfeitorias necessárias e úteis, poderá reter o imóvel em seu poder, no uso e gozo das vantagens por êle oferecidas, nos termos do contrato de arrendamento ([arts. 95, VIII do Estatuto da Terra](#) e [516 do Código Civil](#)).

disso, o art. 17, § 5º do mesmo regulamento estabelece que o preço do arrendamento das benfeitorias incluídas no contrato não pode ultrapassar 15% do valor destas, alinhando-se com o art. 95, XII do Estatuto da Terra.

Opitz e Opitz (1969) interpretaram que essa regra é consistente com o limite de 15% do valor cadastrado do imóvel para o preço do arrendamento, incluindo as benfeitorias. Esse entendimento mostra que as benfeitorias permitem que haja uma elevação no preço do arrendamento, no qual incentiva o arrendador a realizar tais melhorias. No entanto, essa perspectiva desmotiva os arrendatários a investirem nas obras em relação a infraestrutura de longo prazo, devido ao curto período dos contratos de arrendamento.

Importante ressaltar que, para Lutz (2016, p.171), para haver o exercício da retenção tem que ter três elementos essenciais “*obrigação do arrendante com o arrendatário e conexão, nexó de causalidade entre o bem retido e a obrigação não adimplida*”. Assim, havendo esse direito, fica como uma prorrogação do contrato que havia entre as partes.

Porém, importante ressaltar que, para Vieira (1998, np), “o direito à indenização, no entanto, somente se consolidado após o término do contrato. O arrendatário ou parceiro-outorgado não pode pedir compensação do pagamento do arrendamento ou na partilha dos frutos.”.

Na mesma linha, Lutz (2016) diz que a regra geral é que se busque o não enriquecimento de forma ilícita por parte do arrendador, ficando obrigado a indenizar sempre que expressamente tenha se obrigado ou quando trata-se de benfeitorias necessárias.

Assim, importante salientar a necessidade de aplicar a teoria do diálogo das fontes. Para Tartuce (2012), essa teoria surge substituindo os critérios da solução jurídicas passadas, trazendo uma abordagem que contrasta com os tradicionais critérios de solução de conflitos normativos.

Ao invés de excluir uma norma em favor da outra, busca-se a coordenação e complementação entre elas, refletindo uma interpretação sistemática do nosso ordenamento jurídico. Isso traz uma forma mais eficiente e justa com a multiplicidade

§ 2º Quando as benfeitorias necessárias ou úteis forem feitas às expensas do arrendador dando lugar a aumento nos rendimentos da gleba, terá êle direito a uma elevação proporcional da renda, e não serão indenizáveis ao fim do contrato, salvo estipulação em contrário.

de leis que regem situações semelhantes, evitando exclusões desnecessárias e promovendo uma maior coerência na aplicação do Direito.

Portanto, essas nuances revelam a complexidade das relações entre arrendatários e arrendadores, bem como a importância das intervenções realizadas nas propriedades rurais. O Estatuto da Terra e o Decreto Lei nº 59.566, estabelecem os direitos e deveres das partes envolvidas, demonstram sobre a indenização sobre as benfeitorias, no entanto, a amplitude do conceito de benfeitorias no direito agrário, juntamente com as nuances econômicas e legais envolvidas demandam uma análise criteriosa.

Assim, é fundamental considerar essa perspectiva para garantir uma aplicação equitativa das leis relacionadas ao direito agrário, observando as nuances e promovendo uma interpretação mais coerente e justa do ordenamento jurídico, em consonância com as necessidades e realidades do campo.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em geral, a regulamentação jurídica das benfeitorias no âmbito do Direito Civil quanto do Direito Agrário revela a complexidade e a importância desses elementos nas relações patrimoniais. Ao longo deste trabalho, foram abordados aspectos relacionados as benfeitorias, como a evolução histórica, as definições e classificações; a diferença de benfeitorias e acessões; os critérios de indenizações e retenções; a efetividade das medidas preventivas de litígios; e a identificação de lacunas e seus pontos de conflitos.

No contexto do Direito Civil, as benfeitorias são consideradas obras ou despesas feitas com o objetivo de conservar, melhorar ou embelezar uma propriedade. Essas melhorias sendo classificadas em necessárias, úteis e voluptuárias, sendo que cada uma possuindo sua própria características e repercussões legais.

No âmbito do Direito Agrário, as benfeitorias assumem uma importância particular, pois possui uma ligação forte com a exploração agrícola e o desenvolvimento rural sustentável. Através de uma análise histórica e documental, foi possível compreender a evolução das regulamentações das benfeitorias, bem como dos contratos agrários em geral, no qual foi destacada a importância do Estatuto da Terra como marco legal no Brasil, representando um corpo legal específico para reger as questões agrárias.

No entanto, foram identificados desafios na aplicação prática do direito agrário, incluindo a falta de familiaridade com seus institutos, a importação indevida de conceitos juntamente com a dificuldade na adaptação diante os avanços do setor agrário.

Portanto, este estudo contribui para que haja uma maior compreensão das benfeitorias referente ao Direito Civil e Direito Agrário, sendo necessário a mudança para que haja uma aplicação mais clara e eficaz das regulamentações jurídicas relacionadas as benfeitorias, contribuindo para uma segurança jurídica.

Assim, este estudo representa apenas uma partida para uma discussão mais ampla e profunda sobre as benfeitorias, principalmente no contexto do Direito Agrário, incentivando futuros pesquisadores a explorar novas perspectivas.

REFERÊNCIAS

- ALMEIDA, Patrícia José de; BUAINAIN, Antônio Márcio. **OS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO E PARCERIA NO BRASIL**. Direito FGV, São Paulo, 2 jun. 2013.
- BARROS, W. P. **Curso de Direito Agrário**. 9ª edição ed. Rio Grande do Sul: Livraria do Advogado, 2015.
- BARROS, Welligton Gabriel Zuchetto. **O Contrato de Parceria Rural: Frutos e Despesas**. In: PARRA, Rafaela Aiex (organizadora). **Direito 21 aplicado ao agronegócio – uma abordagem multidisciplinar**. Londrina: Editora Thoth, 2022.
- BIANCO, João Carlos. **OS PRINCÍPIOS FUNDANTES NO DIREITO DAS OBRIGAÇÕES**. Direito de Franca, Revista Eletrônica da Faculdade de Direito de Franca, ano 2013, 1 jul. 2013.
- BRASIL. **Código Civil nº 10.406/02**, Código Civil. Brasília, 10 jan. 2002.
- BRASIL. **Decreto Lei nº 59566/66**, Diário oficial da União. Brasília, 14 nov. 1966.
- BRASIL. **Lei nº 13105/15**, Código de Processo Civil. Brasília, 15 mar. 2015.
- BRASIL. **Lei nº 4.504/64**, Estatuto da Terra. Brasília, 30 nov. 1964.
- BRASIL. **Lei nº 8245/91**, Lei do Inquilinato. Brasília, 18 out. 1991.
- CARROZZA, Antonio; ZELEDÓN, Ricardo Zeledón. **Teoria General e institutos de Derecho Agrario**. Buenos Aires: Editorial Astrea, 1990.
- COELHO, José Fernando Lutz. **Contratos agrários: uma visão neoagrarista**. 2. ed., Curitiba: Juruá, 2016.
- COLOMBINI, L. **RESPONSABILIDADE CIVIL POR ERRO MÉDICO**. Orientador: NURIA MICHELINE MENESES CABRAL. 2022. TCC (Graduação) - Curso de Direito, PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS, GOIÂNIA, 2022.
- Curso de direito civil, volume 2: obrigações / Paulo Nader. – 8. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2016. p.3.
- DINIZ, M. H. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Teoria geral do Direito Civil**. 29ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012.
- GONÇALVES, Carlos Roberto; **Direito civil brasileiro, volume 3: contratos e atos unilaterais**. 14. ed. – São Paulo: Saraiva, 2017
- FERRETTO, Vilson. **Contratos agrários: aspectos polêmicos**. São Paulo: Saraiva, 2009.
- FERRETTO, Vilson. **Contratos agrários: aspectos polêmicos**. São Paulo: Saraiva, 2017.

FISCHER, Luly Rodrigues da Cunha. **Manual de Direito Agrário**. Belém: Universidade Federal do Pará, 2018.

GONÇALVES, Carlos Roberto, **Direito Civil 1 Esquematizado – Parte Geral, Obrigações, Contratos**, SARAIVA, 1ª edição, São Paulo, 211.

Gonçalves, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**, volume 1 : parte geral / Carlos Roberto Gonçalves. – 15. ed. – São Paulo : Saraiva, 2017.

LUIS, G. F. CRUZ. **Jusbrasil**. [S.l.], 2015. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/o-contemporaneo-direito-de-retencao-arrimado-na-posse/140020488#:~:text=O%20par%C3%A2metro%20temporal%20significante%20%C3%A9,dos%20poderes%20inerentes%20%C3%A0%20propriedade..> Acesso em: 24 mai. 2024.

MARQUES, B. F.; MARQUES, C. R. S. **DIREITO AGRÁRIO BRASILEIRO**. 11ª ed. São Paulo: ATLAS, 2015.

MARTINS, M. T. **A POSSE NO DIREITO CIVIL E ASPECTOS POLÊMICOS**. Orientador: Marcelo Negri Soares. 2019. TCC (Graduação) - Curso de Direito, UNICESUMAR - CENTRO UNIVERSITÁRIO DE MARINGÁ, MARINGÁ, 2019.

NETO, Jose de Mattos; ROCHA, Ana Luisa. Política Agrícola e Contratos. In: FISCHER, Luly Rodrigues da Cunha (organizadora). **Manual de Direito Agrário**. Belém: Universidade Federal do Pará, 2018.

OLIVEIRA, Gustavo Burgos de. **O Direito de Retenção por Benfeitorias no Código Civil Brasileiro**. Revista da Faculdade de Direito da UFRGS, UFRGS, ed. 18, p. 145. 2000.

OPITZ, Sílvia C. B; OPITZ, Oswaldo. **Curso Completo de Direito Agrário**. 2 ed. São Paulo: Saraiva, 200

PALESTRA- **Contratos Agrários: Questões Polêmicas e Propostas de Solução de Conflitos Recorrentes**. [S. l.:s. n.], 2023. 1 vídeo (1h37min). Publicado pelo IARGS - Instituto dos Advogados do RS. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=7nvNsmmdU74&t=2534s>. Acesso em: 21 abr. 2024.

PENTEADO, apud DA SILVA, Felipe Figueira Gonçalves. **A Posse de Bens Públicos: Revisão crítica da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça**. São Paulo: Monografia FGV, 2008.

PEREIRA, C. M. D. S. **Instituições de Direito Civil: Introdução ao Direito Civil e Teoria Geral de Direito Civil**. 24ª ed. Rio de Janeiro: FORENSE, 2011.

PEREIRA, R. A. F. **POSSE, DIREITO DE RETENÇÃO E INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS EM BENS PÚBLICOS DOMINICIAIS PELO STJ**. Orientador: Marcus de Carvalho Dantas. 2016. TCC (Graduação) - Curso de Direito, ESCOLA DA MAGISTRATURA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, Juiz de Fora, 2016.

PIRES, J. D. S. **CONTRATOS AGRÁRIOS ATÍPICOS NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO**. Orientador: Vera Maria Calegari Detoni. 2018. TCC (Graduação) - Curso de Direito, UNIVERSIDADE REGIONAL INTEGRADA DO ALTO URUGUAI E DAS MISSÕES, Erechim, 2018.

QUERUBINI, Albenir (org.). **DESENVOLVIMENTO DE CONTRATOS AGRÁRIOS - ARRENDAMENTO E PARCERIAS RURAIS**. Rio Grande do Sul: Federasul, 2011.

QUERUBINI, Albenir. **Desenvolvimento de contratos agrários – arrendamento e parcerias rurais**. Porto Alegre: I-UMA, 2011, disponível em: <https://www.academia.edu/37847524/DESENVOLVIMENTO_DE_CONTRATOS_AGRÁRIOS_ARRENDAMENTO_E_PARCERIAS_RURAIS>.

RIZZARDO, Arnaldo; RIZZARDO FILHO, Arnaldo. **CURSO DE ATUALIZAÇÃO EM DIREITO AGRÁRIO E AGRONEGÓCIOS: CONTRATOS AGRÁRIOS E SUAS DEMANDAS: AULA 07: RETENÇÃO E INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIA**. 2023. Power Point.

SILV, L. D. S. **DIREITO A INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIA NECESSÁRIA EM IMÓVEL URBANO**. Orientador: Iarley Pereira de Sousa.. 2017. TCC (Graduação) - Curso de Direito, UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE, SOUSA – PB, 2017.

TARTUCE, Flávio, Direito Civil – **Direitos das Obrigações e Responsabilidade Civil, METODO**, 5ª edição, São Paulo 2010.

TIAGO FACHINI. PROJURIS. **Responsabilidade civil: o que é, requisitos e consequências**. [S.l.]. Projuris, 2023. Disponível em: <https://www.projuris.com.br/blog/responsabilidade-civil/#:~:text=Quais%20s%C3%A3o%20os%20tipos%20de,culpa%2C%20nem%20de%20dolo>.. Acesso em: 19 mai. 2024.

TOSTES, A. D. S. **A APLICAÇÃO DA TEORIA DO INADIMPLEMENTO ANTECIPADO NO DIREITO BRASILEIRO**. Orientador: Bruno Magalhães de Mattos . 2017 . TCC (Especialização) - Curso de Direito, ESCOLA DA MAGISTRATURA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, Rio de Janeiro, 2017 .

VENOSA, S. D. S. **Direito Civil: Parte Geral**. 13/[ed. São Paulo: ATLAS, 2013.

Venosa, Sílvio de Salvo. **Lei do inquilinato comentada: doutrina e prática: Lei no 8.245, de 18-10- 1991** / Sílvio de Salvo Venosa. – 14. ed. – São Paulo: Atlas, 2015.

ZIBETTI, Darcy Walmor; QUERUBINI, Albenir. **O Direito Agrário brasileiro e sua relação com o agronegócio**. In: PARRA, Rafaela Aiex (organizadora). Direito 21 aplicado ao agronegócio – uma abordagem multidisciplinar. Londrina: Editora Thoth, 2022.