RESTITUIÇÃO DE FUNDO AGRÍCOLA — RENOVAÇÃO DE LOCAÇÃO

— O pedido de restituição de fundo agrícola, formulado pelo respectivo proprietário, perante o I.A.A., não é meio idôneo para a retomada da coisa locada, sendo-lhe lícito, entretanto, se opor à renovação do contrato em tempo oportuno.

— O direito à renovação de contrato escrito ou verbal de locação de prédio rústico a que se vincule uma cota de fornecimento, embora absoluto stricto sensu, não corresponde, na sistemática do Estatuto, à sua efetivação, se a isso se opõe o locador, nos têrmos do art. 101 e seu parágrafo do Decreto-lei n.º 3.855.

INSTITUTO DO AÇÚCAR E DO ÁLCOOL

Processo n.º 54-45

ACÓRDÃO

Acordam os membros da Comissão Executiva do I.A.A, funcionando como Turma de Julgamento, nos têrmos do parágrafo único do art. 178 do Decreto-lei n.º 2.855, de 21 de novembro de 1941 (Estatuto da Lavoura Canavieira),

tomando conhecimento da reclamação e contestação oposta pelo reclamado, em negar provimento ao pedido de restituição da propriedade "Amazonas", para, atribuindo ao reclamado, Manuel de Oliveira Lessa, a qualidade de fornecedor com fundo agrícola vinculado à propriedade "Amazonas", reconhecer-lhe o direito à renovação do contrato de locação com o Sr. Mário Beltrão de Castro e seus antecessores, de acôrdo com o que preceitua o artigo 99 do Estatuto da Lavoura Canavieira (Decreto-lei n.º 3.855, de 21-11-41), devendo os interessados providenciar, com a audiência da Procuradoria Regional e dentro do prazo de noventa dias, a lavoura do respectivo contrato de locação, onde se estabeleçam as condições de renovação, ressalvada ao reclamante a faculdade de se opor ao direito à renovação do contrato, ora reconhecido, de acôrdo com o que prescreve o citado art. 101 e seu parágrafo único.

O reclamante, Mário Beltrão de Castro, tendo adquirido a propriedade agrícola denominada "Amazonas", formulou contra o Sr. Manuel de Oliveira Lessa e perante o I.A.A., o pedido de restituição do fundo agrícola respectivo, com fundamento no art. 100 do Decreto-lei número 3.855. Alega o reclamante que não existia, entre o antigo proprietário do fundo e o Sr. Manuel de Oliveira Lessa, nenhuma espécie de contrato, uma vez que o mesmo exercia a título precário a exploração agrícola da mencionada propriedade, fornecendo canas à Usina Coruripe.

O Sr. Oliveira Lessa, entretanto, contestando o pedido, requereu a renovação do contrato de locação nos têrmos do art. 99 do Estatuto, visto manter com o atual proprietário e seus antecessores contrato verbal de locação reconhecido válido para efeito da renovação, por declaração expressa de lei. Pedindo a renovação, o Sr. Oliveira Lessa contesta que venha explorando, a título precário, a propriedade agrícola denominada "Amazonas", visto ser manifesto o contrato verbal de locação da mesma, em função do qual se constituiu fornecedor da Usina Coruripe.

E' sem dúvida legítimo o direito do proprietário do fundo se opor à renovação do contrato verbal ou escrito de locação do pródio rústico onde o mesmo se tenha constituído (artigo 101, Decreto-lei n.º 3.855). A espécie dos autos, entretanto, não focaliza a hipótees do artigo 101, por isso mesmo que o Sr. Beltão de Castro não se cpôs na forma da lei à renovação do contrato, mas requereu a restituição da coisa locada, em petição, articulada perante autoridade administrativa.

Ocorre, porém, que o pedido de restituição do fundo agrícola, formulado pelo respectivo proprietário perante o I.A.A., não é meio idôneo para retomar a coisa locada, sendo-lhe lícito opor-se à renovação de contrato em tempo oportuno.

O Instituto não poderia deferir a pretensão contida na inicial, para decretar a restituição da coisa locada, porque o reclamado, opondo-se ao pedido constante da inicial e requerendo a renovação do contrato, usou de direito legítimo (art. 99 do Decreto-lei citado) e, assim, não poderia deixar de ser apreciado no julgamento do feito.

Conhecendo do pedido de renovação, cumpre-nos considerar preliminarmente que, para pleitear a renovação de contrato de locação de prédio rústico, torna-se indispensável que o pleiteante satisfaça os requisitos substanciais à configuração da qualidade de fornecedor e, conseqüentemente, se tenha constituído em relação à propriedade locada o respectivo fundo agrícola.

No caso dos autos, o Sr. Oliveira Lessa fêz a prova de sua qualidade de fornecedor, prova que está evidente nos documentos de fls. 30 e 32, subscritos pelo Diretor-Presidente da Usina Coruripe e revestidos das formalidades legais, o que tem como conseqüência a constituição do fundo agrícola na propriedade "Amazonas" nos têrmos do art. 68 do Estatuto.

Reconhecido, pois, que o Sr. Oliveira Lessa, satisfez, em face da legislação açucareira, os requisitos essenciais à qualidade de fornecedor, resta-nos considerar o seu direito à renovação pleiteada.

Esse direito nos parece certo e incontestável, visto que, certa e incontestável é a existência do contrato verbal de locação, plenamente atestado pela exploração continuada da terra por vários anos, sem nenhuma oposição, recebendo os locadores o preço da locação, mediante pagamento percentual à base da produção alcançada.

A renovação portanto é regra, no caso *sub-judice*. A sua efetivação, entretanto, não é obrigatória.

O direito à renovação de contrato escrito ou verbal de locação de prédio rústico a que se vincule uma cota de fornecimento, embora absoluto "stricto sensu", não corresponde, na sistemática do Estatuto, à sua efetivação, se a isso se opõe o locador, nos têrmos do art. 101 e seu parágrafo único (Decreto-lei n.º 3.855).

Daí resulta que, opondo-se o locador ao direito à renovação do contrato, reconhecido pelo órgão julgador, impõe-se a competente indenização nos têrmos do parágrafo único do citado artigo.

Na hipótese dos autos, sendo lícito ao reclamado pedir a renovação do contrato de locação existente com o reclamante, e legítimo o seu direito, não há por onde negar a renovação pleiteada.

Rio, 7 de março de 1945. — *Barbosa Lima Sobrinho*, Presidente. — *João Soares Palmeira*, Relator.

EXPLORAÇÃO AGRÍCOLA DE IMÓVEL — RENOVAÇÃO DE LOCAÇÃO

— E' passível de renovação o contrato que assegure a posse e exploração de imóvel agrícola com cultura de cana de açúcar a agricultor que, fazendo fornecimento a uma usina, adquire, em conseqüência, a qualidade de fornecedor.

COMISSÃO EXECUTIVA DO INSTITUTO DO AÇÚCAR E DO ÁLCOOL

Processo n.º 31-45

ACÓRDÃO

Vistos e relatados êstes autos de reclamação n.º PC 31-45, oriunda de litígio entre lavrador e proprietário de terra, em que é reclamante, Inácio

---

COMENTÁRIO

FUNDO AGRÍCOLA — RENOVAÇÃO DE LOCAÇÃO

1. O Estatuto da Lavoura Canavieira, baixado com o decreto-lei n.º 3.855, de 21 de novembro de 1941, além de alterar substancialmente as relações de produção do açúcar, criou um sistema novo para a composição dos litígios, mediante órgãos de jurisdição e competência especiais.

EXPLORAÇÃO AGRÍCOLA DE IMÓVEL — RENOVAÇÃO DE LOCAÇÃO

— E' passível de renovação o contrato que assegure a posse e exploração de imóvel agrícola com cultura de cana de açúcar a agricultor que, fazendo fornecimento a uma usina, adquire, em consequência, a qualidade de fornecedor.

COMISSÃO EXECUTIVA DO INSTITUTO DO AÇÚCAR E DO ÁLCOOL

Processo n.º 31-45

ACÓRDÃO

Vistos e relatados êstes autos de reclamação n.º PC 31-45, oriunda de litígio entre lavrador e proprietário de terra, em que é reclamante, Inácio

---

COMENTÁRIO

FUNDO AGRÍCOLA — RENOVAÇÃO DE LOCAÇÃO

1. O Estatuto da Lavoura Canavieira, baixado com o decreto-lei n.º 3.855, de 21 de novembro de 1941, além de alterar substancialmente as relações de produção do açúcar, criou um sistema novo para a composição dos litígios, mediante órgãos de jurisdição e competência especiais.

Américo de Miranda, lavrador de canas pelo fundo agrícola "Engenho Conceição", em Pôrto Calvo — Estado de Alagoas — e proprietário reclamado o Sr. Júlio César de Mendonça Uchoa, da fazendo denominada "Engenho Conceição", a 1.ª Turma do Julgamento da Comissão Executiva do Instituto do Açúcar e do Álcool:

Acorda, com fundamento no voto do Sr. Relator, em reconhecer ao reclamante, Inácio Américo de Miranda, a qualidade de fornecedor da Usina Central Barreiros, em Pernambuco, com a cota que lhe foi apurada, de acôrdo com as normas estabelecidas pelo I.A.A., de 7.104.600 (sete milhões centro e quatro mil e seiscentos) quilos, cota esta que ficará vinculada ao fundo agrícola "Engenho Conceição", situado no município de Pôrto Calvo, Estado de Alagoas, de propriedade do Dr. Júlio César de Mendonça Uchoa e o direito à renovação do contrato pelo qual se acha explorando o engenho "Couceição", nos têrmos do art. 100 do Estatuto da Lavoura Canavieira. E isto porque o reclamante demonstrou, no processo, de maneira irrefutável, a sua qualidade de fornecedor de canas da Usina Central Barreiros, com a exploração do "Engenho Conceição", em cuja posse, uso e gôzo foi investido pelo reclamado e seu proprietário, Dr. Júlio César de Mendonça Uchoa, pela escritura do 4.º Tabelião de Notas, do Recife, lavrada a 26 de abril de 1935. Além dêstes fatos ficou demonstrado mais que o reclamante vem se mantendo à frente da exploração agrícola do

---

Às Comissões de Conciliação, constituídas de um representante dos recebedores e de um dos fornecedores de cana, sob a presidência de um funcionário do Instituto do Açúcar e do Álcool, compete conhecer das reclamações derivadas de litígios entre as duas classes, que ocorrerem dentro das respectivas regiões (art. 113 e segs. do Estatuto e resolução n.º 64/43 da Comissão Executiva do I.A.A.).

Quando os litígios não forem compostos mediante conciliação, ou quando não forem suscetíveis de composição *ex-vi legis*, serão dirimidos, privativamente, pela Comissão Executiva do Instituto do Açúcar e do Álcool (I.A.A.), ou por uma de suas Turmas, na forma do art. 107 e segs. do citado decreto-lei n.º 3.855, de 21 de novembro de 1941.

Os casos insuscetíveis de composição pelas Comissões de Conciliação são os seguinte: *a*) os autos de infração e representações; *b*) as reclamações entre usineiros e lavradores ou trabalhadores rurais; c) as reclamações em que se discutir sôbre a matéria dos arts. 3.º e 4.º do Estatuto da Lavoura Canavieira; *d*) os litígios entre fornecedores e proprietários ou possuidores de imóveis rurais (Título V do Estatuto da Lavoura Canavieira).

Os litígios a que se refere a alínea *d* supra — entre os quais se enquadram os atinentes à renovação de contratos de locação — poderão, entretanto, ser submetidos ao pronunciamento das Comissões de Conciliação, a requerimento de ambas as partes.

A Comissão Executiva compõe-se do Presidente do I.A.A., de 4 delegados, respectivamente, dos Ministérios da Fazenda, Agricultura e Trabalho e do Banco do Brasil, de 4 representantes de usineiros, 3 representantes de fornecedores e 1 representante de bangüêzeiiros.

imóvel, desde 1935 até a data do pedido de renovação do contrato, que lhe é assegurado pelo art. 99 do Decreto n.º 3.855.

Sala das Sessões da 1.ª Turma de Julgamento do Instituto do Açúcar e do Álcool, aos vinte e oito dias do mês de fevereiro do ano de mil novecentos e quarenta e cinco. — *Castro Azevedo*, presidente. — *Cassiano Maciel*, relator. — *Corrêa Meyer*.

Fui presente. — *F. da Rosa Oiticica*, procurador.

PARECER

I. Inácio Américo de Miranda, alegando a sua qualidade de fornecedor de canas da Usina Central Barreiros, localizada no município de Barreiros, Estado de Pernambuco, requer ao I.A.A., com base no art. 99 do Estatuto da Lavoura Canavieira, a renovação do contrato que mantém com o proprietário do fundo agrícola Conceição, situado no município de Pôrto Calvo, Estado de Alagoas, dada a sua qualidade de não proprietário da terra em que trabalha, tendo em vista que não lhe foi possível chegar a acôrdo com o titular do fundo agrícola.

II. Instruindo o seu pedido, juntou o suplicante os documentos de fls. 4-7, 8-9, 10, 11-12 e 13.

A Comissão Executiva compreende duas Turmas de Julgamento, cada uma constituída de um Presidente (que será um Delegado de Ministério), de um representante dos fornecedores e outro dos usineiros. A Competência das Turmas de Julgamento está fixada no art. 123 do E.L.C. e o seu funcionamento regulado no Regimento Interno, aprovado pela resolução n.º 95/44, da Comissão Executiva. De suas decisões, cabe recurso, dentro de 30 dias, para a Comissão Executiva, reunida em conselho pleno.

Sòmente depois de esgotada a instância administrativa, poderão as partes interessadas recorrer à justiça ordinária, que sòmente poderá conhecer do litígio depois de anulada judicialmente a decisão da Comissão Executiva ou de suas Turmas. A ação anulatória prescreve no prazo de 90 dias e será proposta no juízo privativo da União, no Distrito Federal, com a citação do presidente do Instituto do Açúcar e do Álcool e do representante da União, que funcionará como assistente.

2. O art. 122, n.º 14, da Constituição, assegura o direito de propriedade, dentro dos limites definidos nas leis que lhe regularem o exercício. Consagra e legitima, assim, as restrições ao uso e gôzo da propriedade, segundo as conveniências do interêsse coletivo, nascidas de novas condições sociais que superam o conteúdo individualista dos postulados da norma civil codificada. Não cabe aqui o estudo doutrinário ou histórico dessa tendência que, entre nós, adquiriu expressão legal, a propósito da propriedade imobiliária, com o decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934, sôbre a renovação de contratos de locação de imóveis destinados a fins comerciais e industriais e com a recente legislação sôbre locação durante o tempo de guerra (decretos-leis n.º 4.598, de 20 de agôsto de 1942; n.º 5.169, de 4 de janeiro de 1943; n.º 6.739, de 26 de

O de fls. 4-7, diz respeito a uma escritura de compra e venda, pela qual o Sr. Inácio Américo de Miranda adquiriu do Sr. Júlio Cesar de Mendonça Uchoa, proprietário do Engenho Conceição, em 26-4-935, pela importância de Cr$ 25.000,00, tôda a safra pendente de corte, na mencionada propriedade, calculada em 2.750 toneladas, "ficando o outorgado comprador com o direito de tratar e colher neste ano (1935) a presente plantação e nos subseqüentes a soca e ressoca".

O documento de fls. 8-9 é um extrato de contas do suplicante, fornecido pela Usina Central Barreiros, com data de 30-9-936, no qual são discriminados os lançamentos feitos na conta *fornecedores*, do Sr. Inácio Américo de Miranda, e correspondentes ao Engenho Conceição.

Pelo documento de fls. 10 verifica-se conforme declaração subscrita por Carlos de Brito & Cia., atuais proprietários da Usina Central Barreiros, que o Sr. Inácio Américo de Miranda é fornecedor daquela Usina desde 1936, fornecendo canas provenientes do Engenho Conceição, relacionando, ainda, as cifras correspondentes aos ditos fornecimentos, sendo em 1941 e 1942 êsses forneciimentos foram de 8.780.570 e 10.258.970 de quilos, respectivamente.

A certidão junta a fls. 11, faz certo que, nos autos da ação cominatória em que é autor Júlio Cesar de Mendonça Uchoa e réus Dr. João Coimbra Neto e Inácio Amériico de Miranda, constam instrumentos particulares dos contratos de penhor agrícola das safras de 1940-41 e 1941-42, da propriedade Conceição supra mencionada, figurando como credor o espólio do Dr. Estácio Coimbra de Albuquerque, ex-proprietário da Usina Central Barreiros, e como devedor Inácio Américo de Miranda.

Por outro lado a certidão de fls. 12, do oficial do Registro Geral do Município de Pôrto Calvo, Alagoas, faz certo que consta registrado, nos livros próprios, os contratos de penhor agrícola das safras de cana da propriedade Conceição, e relativos aos anos de 1936, 1937, 1938, 1939 e 1940, figurando como devedor Inácio Américo de Miranda e como credor o Dr. Estácio Coimbra, quanto ao de 1936, e quanto aos demais o espólio do referido Dr. Estácio Coimbra de Albuquerque.

---

julho de 1944; n.º 7.399, de 19 de março de 1945 e n.º 7.466, de 16 de abril de 1945).

A proteção ao *fundo de comércio* e ao *fundo de indústria* constitui hoje uma conquista legislativa pacìficamente aceita. Se a jurisprudência dos tribunais e a opinião dos doutos ainda se divide, em muitos casos profundamente, sôbre o conteúdo e a extensão da garantia à chamada "propriedade comercial" — como é o caso, por exemplo, da prova de sinceridade do pedido de retomada — o princípio restritivo ao livre uso e gôzo do direito de propriedade, quando resulte em prejuízo do elemento incorpóreo, mas jurìdicamente ponderável, do fundo de comércio, já transitou em julgado e se integrou mesmo no entendimento leigo.[1]

3. Dada a natureza especial da legislação açucareira, não têm a mesma divulgação, fora dos meios profissionais de sua atuação direta, as normas do Estatuto da Lavoura Canavieira (decreto-lei n.º 3.855, de 21 de novembro de 1941) que regulam a proteção ao *fundo agrícola* e, em conseqüência, estabelecem a renovação dos contratos de locação da propriedade rural.

A elaboração dêsse instituto obedeceu, necessàriamente, a condições peculiares e especiais, refletindo as contingências econômicas da exploração agrícola e industrial da cana de açúcar e a influência da política limitadora da produção adotada pelo Govêrno a partir de 1931.

---

1 Ver: ROBERTO PEREIRA DE VASCONCELOS, *Locação de imóveis e renovação de locação*, Rio, 1945, que contém tôda a legislação atualizada e a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal e dos Tribunais de Apelação sôbre o assunto.

A demonstração de contas de fls. 13, na qual a Usina Central Barreiros apresenta o movimento da conta do Sr. Inácio Américo de Miranda, no período de 1-10 a 31 de dezembro de 1941, com data de 30-1-42, se refere ao Engenho Conceição, e da mesma consta o desconto de Cr$ 40.000,00, a débito do Sr. Miranda, como renda fixa sôbre a safra 1941-42, e creditada ao Sr. Júlio César de Mendonça Uchoa.

III. Contestando a reclamação, o reclamado apresentou a contestação de fls. 20-22, com os documentos de fls. 25-28 e 29, na qual sustenta, em resumo o seguinte:

a) o Sr. Inácio Américo de Miranda, simples preposto do Dr. João Coimbra Neto, com quem o reclamado celebrou em 25-3-935, um contrato de locação do prédio rústico sôbre o Engenho Conceição (documento de fls. 23-28), não tem qualidade para pleitear a renovação de contrato, visto como a sua qualidade de administrador da propriedade, — contrariando mesmo cláusulas do citado contrato — não o autoriza a requerer os favores do art. 99 do Decreto-lei n.º 3.855, visto como não mantém nenhum contrato escrito ou verbal com o Sr. Júlio César de Mendonça Uchoa.

b) que em virtude do arrendatário ter abusado das franquias constantes do contrato, quanto à exploração das matas do Engenho Conceição, propôs o reclamado uma vistoria *ad perpetuam rei memoriam*, ficando da mesma constatada a derrubada de matas e capoeirões não necessários ao alongamento da área cultivável, pelo que, em seguimento àquela vistoria, o reclamado deu início a uma ação de indenização contra o Dr. João Coimbra Neto, a qual já se encontra em grau de apelação interposta da sentença que a julgou improcedente, decisão que o reclamado espera não será mantida na superior instância;

c) que já notificou o Sr. Inácio Américo de Miranda, de sua deliberação de não querer continuar com o arrendamento, sendo igual providência tomada com relação ao Dr. João Coimbra Neto;

d) que nas ações intentadas pelo peticionário, sempre foi ouvido o Sr. Inácio Américo de Miranda como pessoa interessada nas questões relacionadas com o engenho, mas nunca como sublocatário, porque na realidade não o é;

Tendo em vista a crise de superprodução do produto, o Instituto do Açúcar e do Álcool, órgão autárquico criado para a defesa da economia açucareira, estabeleceu e realiza, sistemàticamente, a política de estabilização, segundo a norma de equilíbrio estatístico entre o consumo e a produção.

Fixado o limite de produção do açúcar na base de um qüinqüênio, foram criadas cotas determinadas de produção para cada unidade industrial e, também, as cotas de fornecimento da matéria prima agrícola. O centro nevrálgico da política do açúcar é, assim, a cota de produção ou de fornecimento, que a lei cercou de garantias excepcionais, inclusive com respeito à sua transferência, incorporação ou conversão.

Não basta, contudo, assegurar o direito à *cota*, se não forem, concomitantemente, garantidos os meios de seu exercício. Nasceu daí a necessidade de proteção ao que se convencionou chamar de fundo agrícola.

O art. 91 do Estatuto da Lavoura Canavieira dispõe que

> "o Instituto, pela sua Comissão Executiva, no exercício das funções que lhe são atribuídas neste Estatuto, tomará as providências que lhe parecerem necessárias, a fim de garantir a integridade do fundo agrícola, destinado principalmente à cultura de cana, e ao qual haja sido atribuída cota de fornecimento."

e) que os documentos apresentados pelo reclamante servem apenas para corroborar a afirmativa de que êle é apenas preposto do Dr. Coimbra Neto perante a Usina Central Barreiros, fornecendo canas plantadas em Conceição;

f) que tais fornecimentos não constituem providência da iniciativa do mesmo, mas resultam do que se vê no contrato de 25-3-935, celebrado pelo reclamado com o Dr. João Coimbra Neto;

g) que os recebos passados pelo reclamado e relativos ao arrendamento, mencionam a qualidade dêste como preposto do arrendatário recibos êsses que certamente se encontram em poder de Inácio Américo de Miranda.

h) que as disposições do Estatuto não amparam as pretensões do *imprudente* preposto, visto como não dirige a título permanente a exploração agrícola da cana de açúcar (art. 2.º do Estatuto);

i) que, *data venia*, não cabe ao I.A.A. examinar se o Dr. João Coimbra Neto autorizou o fornecimento à Usina pelo seu preposto, pois legalmente o fornecedor é o arrendatário e não o preposto, e se o Sr. Miranda plantou cana por conta própria, de certo que assim não procedeu com autorização do reclamado, mas sim pelo seu amigo e protetor — Dr. João Coimbra Neto;

j) que o fato do Dr. Júlio César de Mendonça Uchoa, ter dado seu consentimento à celebração dos contratos de penhor agrícola, não vale como elemento assegurador da renovação do contrato, pois tal consentimento não mais foi dado a partir da safra de 1941;

k) que, finalmente, ante o exposto, o I.A.A. não deve tomar conhecimento da reclamação, negando, assim, ao reclamante, o invocado direito à renovação do contrato,

---

Os antecedentes legislativos da constituição do *fundo agrícola* foram expostos, em síntese, na excelente exposição de motivos do projeto do Estatuto da Lavoura Canavieira. A transcrição de alguns trechos dêsse trabalho de interpretação autêntica melhor dirá do sentido dessa criação doutrinária e legal:

"A expressão *fundo agrícola* não é simpática. Parece mesmo misteriosa: Não dá facilidades à missão de quem a deseja explicar. Na essência, porém, é coisa muito simples. O que se chama — *fundo agrícola* é a constituição de uma determinada propriedade num ente econômico autônomo, independente da pessoa de seus titulares. Os interêsses que o compõem são coordenados numa unidade técnico-econômica, que abrange a terra, os capitais, o trabalho, em benefício não apenas das pessoas que o compõe como da coletividade em que êle passará a ser uma fôrça de produção. O professor Bolla acentuava que "o nexo entre os elementos que compõem a unidade do fundo tem por pressuposto o destino econômico".

Essa situação se apresenta perfeitamente definida no caso das cotas de açúcar, que interessam não apenas aos que se acham inscritos como proprietários, mas à região em que se acham e a todos os que com ela se relacionam. A livre disponibilidade das cotas, ou a sua existência como um simples direito pessoal, constituiria ameaça perigosa a interêsses coletivos, dependentes da existência da produção relacionada. A formação de um *fundo agrícola* em tôrno dêsse núcleo, que é a cota, vale por uma garantia a todos os que em tôrno dela gravitam. O que não quer dizer que se negue o direito de dispor da cota. Apenas ficará subordinado a condições, que representam interêsses coletivos. Pode-se alienar o fundo econômico, integrado por tôdas as suas peças essenciais: o que não

não só porque esta não foi requerida pelo arrendatário, como também o reclamado não assinou contrato nem convencionou qualquer acôrdo com o reclamante, com referência ao Engenho Conceição.

DE MERITIS

IV — O exame do processo leva-nos a concluir que o Dr. João Coimbra, como arrendatário do imóvel Conceição, subrogou aquela propriedade ao Sr. Inácio Américo de Miranda, de cujo fato teve conhecimento o Dr. Júlio César de Mendonça Uchôa, tanto que deu assentimento aos contratos de penhor agrícola celebrados entre o Sr. Inácio Américo de Miranda, como devedor, e a Usina Central Barreiros (Espólio de Estácio Coimbra de Albuquerque), como credor, nos anos de 1936, 1938, 1939 e 1940, circunstância que não é contestada pelo reclamado.

Os autos fazem certo que por escritura pública de 25-3-35, o Dr. Júlio César de Mendonça Uchoa celebrou com o Dr. João Coimbra Neto um contrato de *administração*, que, diga-se de passagem, é um verdadeiro contrato de arrendamento, como já o reconheceu o Tribunal de Apelação de Alagoas, no acórdão n.º 7.095 (fls. 52 do processo) e doutrinando no sentido de que "a classificação e os efeitos dos contratos se regulam, não pelos nomes dêstes, mas pelos seus elementos constitutivos, pela intenção das partes".

No acórdão em aprêço se discutia, entre outras coisas, se o contrato assinado entre o Dr. Uchoa e o Dr. Coimbra Neto, era uma locação de serviços, como alegava o primeiro, ou uma locação de coisas, como sustentava o segundo. O Tribunal, pela Turma julgadora, decidiu que "na espécie denominou-se de administração um verdadeiro contrato de locação de coisa, e se chamou de administrador um perfeito locatário de imóvel rural. Com o rodeio de um mandato irrevogável, cedeu o autor ao Dr. Coimbra, pelo

---

se pode é mutilar livremente essa unidade produtora, com o deslocamento de sua cota, a menos que se apresentem circunstâncias comprovando a inexistência de prejuízos para a comunhão. Dêsse princípio, houve que deduzir a conseqüência natural: a cota adere à terra. Constitui, pois, não um direito real, *jus in re*, vinculado direta e imediatamente a uma coisa, que é a terra. Daí decorrem conseqüências que o projeto previu e regulou: o direito à cota deve estar subordinado ao mesmo regime instituído para o direito de propriedade, por exemplo... Nos regimes de limitação de produção, o que vale não é a fábrica, a propriedade imóvel, mas a cota". [2]

A citação, embora extensa, é necessária para situar, autênticamente, o sentido da lei. Protegendo a cota de açúcar (produção industrial) ou a de fornecimento (produção agrícola), a lei, forçosamente, deve assegurar os meios materiais de sua execução. Estabeleceu, portanto, o art. 68 do Estatuto da Lavoura Canavieira:

> "A cota de fornecimento adere ao fundo agrícola em que se encontra a lavoura que lhe deu origem e a de açúcar acompanha o estabelecimento industrial que a fabrica, ressalvadas ùnicamente as hipóteses previstas neste Estatuto".

Em conseqüência dêsse princípio, o legislador autorizou a renovação do contrato de locação do fornecedor com fundo agrícola vinculado ao bem locado. As duas decisões que motivaram o presente

---

2 BARBOSA LIMA SOBRINHO, *Problemas Econômicos e Sociais da Lavoura Canavieira*, 1941, págs. 143-144. Sôbre a história legislativa, ver: LICURGO VELOSO, *Legislação açucareira e algodoeira*, 1943.

tempo convencionado, o uso e gôzo da sua parte no Engenho Conceição". (*Diário Oficial* de Alagoas, 7-5-42, fls. 6, fls. 2 dos autos).

Desse modo, já não se cogita, no caso, sôbre a natureza do contrato celebrado entre o Dr. Uchoa e o Dr. Coimbra sôbre o *nomem juris* ante o pronunciamento do Tribunal de Alagoas que além do mais reconheceu a prorrogação do mesmo até maio de 1944.

Dando seu assentimento aos contratos de penhor agrícola, nos anos de 1936, 1938, 1939 e 1940, é evidente que o Sr. Uchoa reconheceu e sancionou a sublocação do Sr. Miranda, isto é, admitiu expressamente a posse do mesmo sôbre o imóvel, e o "uso" e "gôzo" sôbre os frutos do trabalho agrícola dêle sublocatário.

A evasiva de que a partir de 1941 não mais dera seu assentimento aos mencionados senhores, não procede, para a hipótese dos autos, visto como já em 1941, o Sr. Miranda houvera completado o triênio de fornecimento exigido pelo art. 1.º do Estatuto da Lavoura Canavieira, para o efeito do reconhecimento, pelo Instituto, da sua qualidade de fornecedor. Convém ainda considerar que o próprio reclamado assinou um contrato de compra e venda com o Sr. Inácio Américo de Miranda, em 1935, conforme faz certo a escritura pública de fls. 4-7. Tal contrato deve ser considerado um verdadeiro contrato de arrendamento, e não de simples compra e venda.

Tal contrato, celebrado por escritura pública em notas do tabelião Gastão da Franca Marinho, na cidade de Recife, aos 26 de abril de 1935, um mês depois do arrendamento do imóvel Conceição, ao Dr. Coimbra, leva-nos à conclusão de que o Dr. Uchoa reconhecia a qualiidade de sublocatário do Sr. Miranda, visto como pelo mencionado contrato transferia-lhe o uso do banguê e demais utensílios, bem como o direito de *tratar e colher* a safra pendente de corte e as safras subseqüentes (a soca e ressoca), o que equivale dizer investiu o Sr. Miranda na posse, uso e gôzo da propriedade, por um contrato que não é apenas uma compra e venda, mas verdadeiro arrendamento. Tal não sucederia se o Sr. Miranda não se constituísse sublocatário do Dr. Coimbra Neto, visto como êste era o arrendatário do imóvel, e só com seu consentimento é que o Sr. Miranda poderia ser investido na posse da propriedade, valendo referir aqui o que prescreve o art. 756 do Código Civil:

> "Só aquêle que pode alienar, poderá hipotecar, dar em antícrese ou empenhar. *Só as coisas que se podem alienar poderão ser dadas em penhor, antícrese ou hipoteca*".

---

comentário caracterizaram, com muito acêrto, o direito à renovação, e constituem promissora garantia da orientação do emérito órgão julgador.

Em virtude da sua importância prática e doutrinária, parece útil recordar aqui o sistema legal para a renovação dos contratos de locação com fundo agrícola.

O art. 99 do Estatuto reza que:

> "o fornecedor que não fôr proprietário da terra por êle explorada, mas que esteja nas condições previstas no art. 1.º e seus parágrafos, terá direito à renovação do contrato escrito ou verbal, em virtude do qual haja adquirido aquela qualidade."

Definindo o conceito de fornecedor, caracteriza-o o art. 1.º do Estatuto como "todo o lavrador que, cultivando terras próprias ou alheias, haja fornecido canas a uma mesma usina, diretamente ou por interposta pessoa, durante três ou mais safras consecutivas".

O direito à renovação perece se o fornecedor houver dado causa à redução, extinção ou perda da cota atribuída ao fundo por êle explorado (art. 106). A restrição é natural. A negligência na exploração agrícola, concorrendo para o desfalque parcial ou total do fundo agrícola, leva à cessação da garantia de continuidade do vínculo contratual.

Vê-se da escritura supra referida que o Dr. Uchoa *"vendeu"* ao Sr. Miranda *"tôda"* *a safra pendente ao corte, compreendendo também a metade das canas plantadas pelos lavradores no engenho, pelo preço certo de vinte e cinco contos de réis* (25:000$0)... *ficando o outorgado comprador com o direito de tratar e colher neste ano a presente plantação e seus subseqüentes a soca e ressoca, servindo-se do banguê, com todos os seus aparelhos e utensílios existentes em dito engenho para fabricação de açúcar e álcool, e nada tendo a pagar por isso ao outorgante vendedor ou a qualquer condômino do dito imóvel"*...

Como bem decidiu o Tribunal de Apelação de Alagoas, na apelação cível n.º 7.095, em que se discutia se o contrato celebrado entre o Dr. Júlio César de Mendonça Uchoa e o Dr. João Coimbra Neto, era um contrato de locação de coisas ou de serviços, "a classificação e os efeitos dos contratos se regulam, não pelos nomes dêstes, mas pelos seus elementos constitutivos, pela intenção das partes" (fls. 52).

Impõe-se, dêsse modo, a pergunta: Quais são os critérios de distinção entre a compra e venda e o arrendamento? O mais antigo dêles é aquêle lembrado por VINNIO, isto é, enquanto a compra e venda consiste na cessão de todos os direitos relativos à coisa, pelo preço ajustado, o arrendamento diz respeito, apenas, à cessão do uso por determinado tempo, à luz do princípio *"ex quo porro et altera nascitur, quod emptio títulos perpetuos esse solet locatio temporalis"*.

Conforme salienta R. FUBINI *"se no contrato se faz referência ao produto que o concessionário há de obter e o preço se determina em relação à quantia, à medida ou à qualidade do produto mesmo, não haverá dúvida de que se trata de uma venda; em caso contrário, quando se concede o gôzo do fundo (na parte produtiva das utilidades contempladas pelos contratantes) por um tempo determinado e por um preço que não esteja em relação com os produtos efetivamente obtidos, estamos frente a um arrendamento"*. (*El contrato de arrendamiento de cosas*, trad. esp., 1.ª edição, pág. 101, Madri, 1930). E ainda o mesmo autor, numa passagem que vem muito a propósito, assevera que *"favorece a tese do arrendamento, e não a da venda, o fato de que, nos contratos ajustados, se refiram os cortes de plantações a uma ou duas colheitas anuais sòmente, sem compreender tôdas as que possam ser feitas no espaço de tempo durante o qual se deva proceder o corte"*. (*Idem, idem*, págs. 101-102).

De acôrdo, portanto, com as cláusulas constantes do contrato de fls. 4-7, pelas quais o Sr. Miranda ficou na posse da propriedade, a fim de *tratar* e *colher* a safra de 1935-1936, bem como a soca e ressoca subseqüentes, isto é, as safras de 1936-1937 e 1937-1938, verifica-se não se tratar de simples venda, mas de verdadeiro arrendamento.

Por outro lado, o direito à renovação do contrato se transmite aos herdeiros ou sucessores do fornecedor (art. 104).

4. Reconhecido o direito à renovação pelo órgão julgador, poderá o proprietário ou possuidor do fundo agrícola opor-se à sua efetivação. Neste caso, recebida a oposição, o órgão julgador condená-lo-á ao pagamento da indenização que fôr fixada, tendo em vista: as condições e a extensão dos canaviais e demais culturas; a cota, quando formada pelo fornecedor; o tempo e as condições da exploração agrícola e as estipulações usuais dos contratos peculiares a cada região (art. 101 e parágrafo único).

O direito de oposição é, assim, absoluto. Não carece o proprietário de justificar a sua preferência, ou provar o *animus* da retomada do bem locado; está, apenas, obrigado ao ressarcimento do dano provocado, pagando a indenização fixada.

Êsse direito de veto facultado ao proprietário representa uma transigência com o princípio da autonomia da vontade que continua a se exercer, embora limitada pelo ônus da indenização.

A renovação efetiva do contrato desloca-se, portanto, do campo do interêsse social puro para o do interêsse individual influente nos têrmos da opção entre as pontas do dilema: renovação ou indenização.

E' verdade que alguns tratadistas, entre êles Simoncelli, aceitam a doutrina segundo a qual as partes têm a faculdade de conceber e regular o negócio a seu critério, principalmente no caso de arrendamento ou venda, escolhendo, assim, a forma contratual que julguem mais própria à finalidade econômica ajustada.

Tal princípio, porém, refutado pela maioria dos doutrinadores, diz respeito sòmente ao aspecto volitivo da questão, isto é, as partes são livres na escolha da forma contratual, dando vida a um negócio, não valendo, porém, seus efeitos contra terceiros desde que não sejam observadas as prescrições legais *stricto jure*, e desde que se trate de interpretação, para o efeito de se verificar o inadimplemento de uma cláusula *"obligatio faciendi"*.

Impõe-se a essa altura uma pergunta de ordem legal: Poderia o Dr. Coimbra transferir a locação ao Sr. Miranda? Respondemos afirmativamente. E isso porque o art. 1.201 do Código Civil diz que *"não havendo estipulação expressa em contrário, o locatário, nas locações a prazo fixo, poderá sublocar o prédio, no todo ou em parte"*. Vemos assim que não constando do contrato expressa proibição em contrário "pode o locatário, sublocar" (*Revista de Direito*, vol. 80, pág. 134; vol. 84, pág. 564 e 598; vol. 87, pág. 37).

Essa, aliás, tem sido a orientação seguida pela jurisprudência nacional, haja vista os seguintes julgados: *Revista do Supremo Tribunal*, vol. 66, pág. 57; *Revista de Direito*, vol. 80, pág. 134; *idem*, vol. 84, pág. 564; *Arquivo Judiciário*, vol. 2.º, pág. 495; *idem*, vol. 4.º, pág. 338.

E' certo que essa sublocação é por tempo indeterminado, na ausência de instrumento contratual, mau grado a convenção de que nos dá notícia o documento de fls. 13, no qual se constata que o preço da locação é pago pelo Sr. Miranda, deduzindo-se o mesmo da soma apurada pelos fornecimentos feitos pelo referido Sr. Miranda à Usina Central Barreiros, visto como "não se concebe contrato de locação por tempo certo sem que exiba prova instrumental em que fique claramente declarado o comêço e o fim da locação". (*Revista dos Tribunais*, vol. n.º 85, pág. 135).

E' evidente, dêsse modo, que o Sr. Inácio Américo de Miranda, em virtude do seu contrato com o Sr. Júlio César de Mendonça Uchoa, e da sublocação ajustada com o Dr. Coimbra Neto, deu início ao fornecimento de canas à Usina Central Barreiros, nas seguintes proporções, conforme fazem certo os documentos de fls. 10, 15 e 41:

safra 1936-37	2.763 tons.
safra 1937-38	7.278 tons.
safra 1938-39	11.272 tons.
safra 1939-40	10.665 tons.
safra 1940-41	8.789 tons.
safra 1941-42	10.280 tons.

A prudência do legislador inspirou-se, por certo, em razões pragmáticas, visando critérios de viabilidade segura diante do conflito econômico. Sòmente a experiência permitirá dizer da conveniência de restringir a espécies definidas o direito de oposição que, em sua forma atual, corresponde a uma quase desapropriação da cota de fornecimento. Muito contribuirá para o alcance do dispositivo a inteligência que venha a ser adotada pelos órgãos julgadores do Instituto do Açúcar e do Álcool, tão sensíveis às necessidades práticas do problema açucareiro.

5. A decisão da 1.ª Turma de julgamento no processo número PC-31-45 e o parecer do Dr. Procurador oferecem particular interêsse. Neste último, depois de caracterizar como de arrendamento os contratos celebrados sob *nomem juris* diverso, o autor conclui por estender ao sublocatário o direito à renovação direta da locação. E' conhecida a resistência oferecida por vários tribunais ao direito do sublocatário contra o proprietário para a renovação do contrato de locação destinada a fins comerciais ou industriais. A própria disposição do art. 364 do Código de Procsesso

A cota do fundo agrícola Conceição, apurada pelo Instituto, nos têrmos da Resolução 45-47, conforme dizem certos os documentos de fls. 15 e 41, é de 7.104.600 quilos.

O reconhecimento dos requisitos indispensáveis à caracterização da qualidade de fornecedor, de competência privativa do I.A.A. (Decreto-lei n.º 4.733), resulta da apreciação de uma situação de fato, em virtude da qual o Estatuto da Lavoura Canavieira tutela o trabalho personalíssimo do cultivo da terra, sob a inspiração do princípio de que, na exploração da terra, se reveste a propriedade não sòmente de um direito, mas principalmente, de uma obrigação profundamente ativa.

V — Apreciada a situação jurídica do reclamante, com relação à efetiva e permanente exploração do fundo agrícola Conceição, iremos agora examinar sua posição ante os requisitos indispensáveis à caracterização da qualidade de fornecedor, à luz da legislação especial à economia açucareira.

Conforme salienta CHERMONT DE MIRANDA (*Estatuto da Lavoura Canavieira e sua Interpretação*, vol. I, pág. 268), três são os requisitos que habilitar o lavrador para a aquisição da qualidade de fornecedor, a saber: subjetivos, objetivos e formais.

Os requisitos subjetivos, que dizem respeito à capacidade jurídica e à qualificação profissional do lavrador, estão evidenciados pelos documentos existentes no processo.

Com referência ao segundo requisito, — requisito objetivo — que tem em vista "uma posição de fato em relação à exploração agrícola", será suficiente apreciar os documentos de fôlhas 7-13, 15, 41 e 47.

Sôbre os requisitos formais, isto é, sôbre a posição jurídica que vincula o lavrador à exploração agrícola da terra, não resta dúvida de que o Sr. Inácio Américo de Miranda possue área privativa de lavoura e suporta o risco agrícola resultante da boa ou má colheita, em virtude, aliás, do próprio regime e da forma jurídica da exploração do imóvel Conceição, sendo os fornecimentos feitos à sua custa, registrados nos livros da Usina em seu nome, e paga por êle a renda pela terra explorada (docs, fls. 4-7, 8-13, 15 e 41 e 47).

VI — Ante o exposto, considerando os fundamentos supra, opino no sentido de que a 1.ª Turma de Julgamento, conhecendo da reclamação, dê-lhe provimento para o efeito de reconhecer ao Sr. Inácio Américo de Miranda a qualidade de fornecedor da Usina Central Barreiros, e fixar-lhe a respectiva cota em 7.104.600 quilos, que adere ao fundo agrícola Conceição, determinando, por outro lado, a renovação do contrato, nos têrmos do art. 39 do Estatuto, devendo as partes ajuntarem por escrito as condições da renovação, facultada ao reclamante a opção prevista no parágrafo único do art. 101 daquele diploma legal, para o que se lhe marcará prazo, quando então será admitida a indenização, e será considerada se a cota foi constituída ou não pelo reclamante, para os fins do respectivo cálculo da indenização.

Esta Procuradoria deixa também de apreciar a cláusula 15.ª do contrato de arrendamento celebrado entre o Dr. Uchoa e o Dr. Coimbra por se constituir, no momento, matéria irrelevante, por não suscitada nos autos.

E' o meu parecer.

F. da Rosa Oiticica, Procurador junto à 1.ª Turma de Julgamento.

Civil, tão acremente censurada por Goulart de Oliveira[3], não pacificou as opiniões, que ainda se dividem no tocante à ação direta do sublocatário contra o locador principal.[4]

A tese, apenas aflorada no parecer em causa, comportaria, assim, discussão mais ámpla. O acórdão da 1.ª Turma de Julgamento decidiu, porém, sôbre fundamento diverso, aceitando como de arrendamento o contrato de compra e venda pactuado em data posterior, e reconhecendo ao reclamante a qualidade de fornecdor com direito à renovação do contrato "pelo qual se acha explorado o engenho "Conceição"... em cuja posse, uso e gôzo foi investido pelo reclamado e seu proprietário". O debate do assunto excederia, portanto, à finalidade dêsse comentário às decisões examinadas.

Caio Tácito

Procurador do Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Comerciários

---

3 GOULART DE OLIVEIRA, *Renovação de contrato*, vol. I, 1941, ns. 423 a 426, págs. 386 e seguintes.

4 Ver, a propósito, a excelente exposição das duas correntes em "*Comentários ao Código de Processo Civil*, vol. IV, LUIS MACHADO GUIMARÃES, ed. *Revista Forense*, 1942, págs. 606 a 620.