

O OLHO DAS GRÉIAS: A APLICAÇÃO DO INSTITUTO DA MULTIPROPRIEDADE NA ATIVIDADE AGRÁRIA

Tânia Sara Konrad¹
Orientador: Miron Biazus Leal

INTRODUÇÃO

Este trabalho tem como finalidade de trazer a baila um conhecimento técnico acerca da multipropriedade agrária na atual conjuntura da atividade agrícola, assim como avaliar o impacto jurídico decorrente da sua aplicação.

Serão enfrentados inúmeros desafios dados a prematuridade e o pouco conteúdo teórico que fora escrito até hoje, entretanto. Buscar-se-á contribuir com o debate e aperfeiçoamento do tema no que tange a aplicabilidade no âmbito agro, e para a exploração da atividade agrária.

Pensar na celebração de um contrato nestes moldes, implica a posse de uma propriedade somente por um determinado período, que muitas vezes, pode resultar em um descontentamento, caso a parte não possa escolher tal período.

Ao enfrentar o tema “multipropriedade agrária”, uma das questões basilares que vem a tona é a possibilidade de alienar a propriedade rural. A quem caberia esse direito e se todos os proprietários poderiam alienar a propriedade a fim de adquirir insumos para produção das culturas.

Outro ponto a ser questionado é a escolha de quais culturas seriam desenvolvidas, e a quem caberia proceder o manejo, definindo qual proprietário teria direito a trabalhar com a cultura mais rentável em detrimento ao outro, que teria custos às vezes superiores, para produzir uma cultura menos rentável.

Ainda, importante considerar questões como a necessidade de correção e preservação de solo, e como isso seria dividido entre cada um dos multiproprietários, ou se, ao final de cada ciclo, cada um deles se responsabilizaria pelo zelo com a área, permitindo a atividade do próximo agricultor sem nenhum prejuízo nesse sentido.

Por fim, importante questionar a forma como os contratos de compra e venda de grãos são celebrados, sendo que, se um multiproprietário assume a responsabilidade de entregar a produção, e ocorre uma frustração de safra, a responsabilidade dos multiproprietários deve ser solidária ou se somente àquele que celebrou o contrato deve responder pelos prejuízos.

¹ - Graduanda em Direito pela Pontifícia Universidade Católica do Paraná – taniakonrad@gmail.com

O principal objetivo do presente trabalho é desenvolver a temática da multipropriedade imobiliária no âmbito da propriedade rural, dada a possibilidade de aplicação trazida pela Lei 13.777 de 20 de dezembro de 2018, inserido nos Artigos 1.358-A e 1.358-U do Código Civil Brasileiro, ao contexto da propriedade rural, apresentando uma nova roupagem aos já largamente utilizados contratos de arrendamento e parceria agrícola.

METODOLOGIA

A pesquisa será descritiva, pois pretende analisar a viabilidade do instituto do *time sharing* ao plano agrário, e isso se dará a partir da análise do material já existente, que versa sobre a multipropriedade imobiliária, e se, aplicando ao meio rural, seria viável.

Nesse sentido, serão utilizadas pesquisas bibliográficas, documentais, jurisprudências, livro e principalmente, as páginas da internet, que são o grande acervo onde estão contidos os artigos acerca deste tão recente instituto, tendo como foco principal, a busca por disposições que possibilitem e torne viável a aplicação do instituto, ou então, que corroborem a ideia de inaplicabilidade, ou aplicabilidade limitada.

RESULTADOS E DISCUSSÕES

O título do trabalho traz uma referência às gréias, que, segundo a mitologia grega, são três irmãs que compartilham um único olho. A ideia de trazer a analogia ao contexto do trabalho é de ilustrar o instituto da propriedade.

Apenas um olho, aqui representando o imóvel rural, que era usado por três irmãs, que representam então, os multiproprietários. O objetivo do título é aguçar a curiosidade e auxiliar na compreensão do tema, fixando-o.

A fim de compreender o assunto tratado, é necessário que sejam analisados os pontos relacionados a temática do Direito agrário, assim como, dos Contratos Agrários e dos direitos obrigacionais privados. Para tanto, mister apresentar uma pergunta fundamental, que será respondida com o constante aperfeiçoamento do presente trabalho de forma científica e gradual: qual a efetiva aplicabilidade do instituto ao imóvel rural e sendo aplicável, quais as consequências jurídicas?

No desenvolvimento da pesquisa se faz essencial retomar conceitos acerca da posse, visto que tal compreensão é indispensável para que se compreenda a abrangência dada pelo instituto da multipropriedade.

Igualmente importante é elencar os contratos agrários, os típicos e os atípicos, a fim de que se compreenda o modo como a multipropriedade surge para sanar algumas insuficiências da modalidade contratual agrária.

A respeito dos contratos atípicos, sob os quais pende o presente estudo, afirma Coelho (2016, p. 86):

Os contratos inominados ou atípicos inexoravelmente decorrem da liberdade de contratar, aliás postulado dos contratos, em vista da própria autonomia da vontade, sem infringir a norma legal, mas que pela necessidade das partes contratantes e das peculiaridades de cada situação, que pode ser climática, geográfica, social, econômica, ou seja, das próprias atividades humanas, resultam ajustes não contemplados pelo legislador, e que, diga-se de passagem, pode resultar da própria inércia do Estado em regular tais relações.

As transformações sociais criam a necessidade do legislador de acompanhar a evolução com normas jurídicas que regulem os conflitos, dirimindo de forma razoável, e que se mantenha o equilíbrio social, o bem comum, sendo a função do Estado, através de um ordenamento jurídico adequado.

Neste sentido, ressalva-se que, sendo um tema substancialmente novo, que visa abarcar muitos contratos tidos como atípicos, e que a regulamentação se deu com a Lei sancionada em 2018, não há muito material escrito a respeito da multipropriedade, limitando-se tão somente a obras escritas anteriormente a vigência da Lei, e jurisprudências que já reconheciam o instituto antes mesmo de ele ser reconhecido como instituto de Direito Civil.

A pesquisa apresentada objetiva principalmente colaborar com a construção de um conhecimento acerca do tema, estimulando e refinando as discussões.

Para tanto, um dos autores que comentou a vigência da nova Lei, Anderson (2019) afirma que:

Agora, verifica-se que a lei não oferece qualquer óbice à entabulação de avenças fundadas na multipropriedade rural sendo, entretanto, necessário observar-se questões de natureza regulamentar, decorrentes da autonomia da vontade das partes, observados, entretanto, os cuidados com o meio ambiente, com as relações de trabalho no campo, com a exploração racional e adequada do imóvel e com o bem estar dos trabalhadores e proprietários do imóvel. É dizer: nada muda com relação ao artigo 186 da Constituição Federal.

Logo, depara-se aqui com uma debilidade da Lei, visto que, embora o Código Civil não proíba a utilização deste instituto, assim também não regulamenta corretamente, dando larga abertura a autonomia das partes.

Faz-se necessário entender que a autonomia das partes deve inicialmente, proteger os direitos individuais que podem ser feridos, com a celebração de um contrato de multipropriedade agrária.

Embora seja um instituto que pode ser aplicado aos imóveis agrários, vale a pena sua aplicação? Há uma hipótese em que ele é cabível, e que agregue?

A multipropriedade tornou-se uma ferramenta comumente utilizada para formalizar a propriedade de imóveis de temporada, a exemplo das casas de praia, conferindo a propriedade legítima de cada um dos proprietários, por um período do ano, e não mera sociedade.

Tais recursos soaram interessantes para o contexto da atividade rural, visto que, em razão do fenômeno latifundiário que o Brasil experimenta na atualidade, muitos pequenos produtores se sentem impelidos a somar suas áreas de terra com áreas de demais produtores, com a finalidade de aumentar os rendimentos, diminuir custos de produção e trabalhar o poder de mercado.

A esse respeito, Almeida (2019) disciplina que, em se tratando do imóvel urbano, há limites impostos e paralelos que devem ser seguidos, porém, tais limites não se aplicam aos imóveis rurais, a saber:

No exercício da atividade agrária, deve ser observado o ciclo agrobiológico que lhe é imposto. Os contratos agrários têm prazos inarredáveis de sua vigência de acordo com a atividade que é realizada. Mas essa legislação ainda em vigor (Estatuto da Terra e Decreto 59.566/66) não mais representa o tempo desse ciclo, em face da modernização das técnicas de cultivo e criação. Desta forma, os multiproprietários deverão disciplinar sua fração de tempo de acordo com sua atividade, observando o respeito ao término da colheita.

Assim, a multipropriedade mostra-se como uma possibilidade plausível, visto que sua aplicação permite que vários produtores sejam proprietários de um mesmo imóvel, durante uma determinada fração temporal.

Importante frisar ainda, que em relação ao tema em tela, surge um óbice no sentido da impossibilidade de se delimitar um período fixo de posse do multiproprietário, dada a incerteza acerca do término do ciclo de determinadas culturas, que são influenciadas, ainda, pelas intempéries climáticas a qual a natureza está submetida.

Ainda, outras questões que devem ser encaradas no tratamento deste tema são estão relacionadas a aplicabilidade prática, responsabilidade ambiental, conservação e correção de solo, possibilidade de alienação fiduciária e hipoteca do imóvel.

Por fim, importante trazer à baila a discussão acerca da praticabilidade da obrigação *propter rem* no contexto da multipropriedade agrária. Sobre esta obrigação, pontifica Rodrigues (2018, p.89):

Obrigação *propter rem* é a que recai sobre uma pessoa, por força de determinado direito real. Só existe em razão da situação jurídica do obrigado, de titular do domínio ou de detentor de determinada coisa. É o que ocorre, por exemplo, com a obrigação imposta aos proprietários e inquilinos de um prédio de não prejudicarem a segurança, o sossego e a saúde dos vizinhos (CC, art. 1.277). Decorre da contiguidade dos dois prédios. Por se transferir a eventuais novos ocupantes do imóvel, é também denominada obrigação ambulatória.

Sendo assim, seria esta uma das possíveis soluções cabíveis na busca pela melhor versão do instituto da multipropriedade, cujo alcance ainda não se deu, com o presente trabalho.

CONCLUSÕES

Em se tratando de um trabalho cujo desenvolvimento ainda está em andamento, não há como apresentar resultados e conclusões concretas, visto que ainda há necessidade de otimizar a pesquisa.

Entretanto, até o presente momento, dado o andamento do projeto de pesquisa, nota-se que a aplicabilidade prática do instituto possui mais desvantagens do que se faz vantajoso. As inúmeras implicações possíveis aos multiproprietários, insere o instituto em uma esfera de instabilidade, uma vez que o mesmo pode acarretar diversos problemas de natureza jurídica aos que a ela aderem.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Maria Cecília Ladeira de. Condomínio em multipropriedade rural. **AnimalBusinessBrasil**, mar. 2019. Disponível em: <https://animalbusiness.com.br/cenario-agro/direito-agrario/condominio-em-multipropriedade-rural/>. Acesso em: 28 maio 2019.

ANDERSON, Rogério Oliveira. Multipropriedade gera novas possibilidades de exploração do imóvel rural. **Consultor Jurídico**, jan. 2019. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-jan-02/rogerio-anderson-multipropriedade-agraria-abre-novas-perspectivas>. Acesso em: 28 maio 2019.

COELHO, José Fernando Lutz. **Contratos agrários: uma visão neoagraria**. 2.ed. Curitiba: Juruá, 2016. 280p.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 13.ed. São Paulo: Saraiva educação, 2018. v.5