**CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS RURAIS: PAGAMENTO EM DINHEIRO OU FRUTOS**

**Thais Eduarda Sasse[[1]](#footnote-1)**

**Suellem Urnauer[[2]](#footnote-2)**

1. O Código Civil de 2002 prevê, em seu artigo 1.227, que os direitos reais sobre bens imóveis, transmitidos ou constituídos por ato entre vivos, só são adquiridos com o registro dos títulos no Cartório de Registro de Imóveis. No caso dos imóveis rurais, o procedimento a ser adotado para aquisição de sua propriedade, também é o previsto no Código Civil, concomitantemente ao disposto no Estatuto da Terra. Entretanto, na prática, é muito comum o estabelecimento de contratos de promessa de compra e venda de imóvel rural, em que a posse se transfere de imediato, mas a transmissão do direito real de propriedade fica condicionada ao pagamento do valor estabelecido. Trata-se, contudo, de uma espécie contratual pouco abordada pela doutrina agrarista, visto que se baseia, fundamentalmente, em uma tradição ou costume do meio rural. O objetivo dessa pesquisa é realizar uma análise sobre os aspectos práticos dessa espécie contratual muito utilizada na prática do Direito Agrário, principalmente no que concerne ao estabelecimento do preço e forma de pagamento. Para alcançar o objetivo, foram utilizados os métodos de pesquisa bibliográfica e jurisprudencial. Tem sido adotado o entendimento de que a essa espécie contratual, aplica-se subsidiariamente o disposto sobre os contratos agrários de arrendamento e parceria, no Decreto 59.566, de 14 de novembro de 1966. O artigo 18 do referido decreto dispõe que o preço do contrato deve ser estabelecido em quantia fixa de dinheiro, mas que a forma de pagamento pode ser em dinheiro ou através da entrega de frutos equivalentes ao valor do contrato. Entretanto, por influência consuetudinária, grande parte dos tribunais tem fixado a possibilidade de mitigação na aplicação do dispositivo supracitado, admitindo a possibilidade de estabelecimento do preço em frutos. Quando o preço do contrato é fixado em uma quantia de dinheiro, mas a forma de pagamento se dá em frutos, pode haver divergência em relação à qual disposição se aplica, considerando que os produtos agropecuários sofrem alterações constantes em seu valor de mercado. É muito comum que as partes estabeleçam o valor do contrato em dinheiro, como forma de garantir uma maior formalidade ao contrato, mesmo que tenha sido verbalmente pactuado o valor a ser pago em produtos, através da entrega de frutos. Para o estabelecimento do valor em dinheiro, costuma-se levar em consideração a cotação do preço do produto, sendo esse valor utilizado apenas para demonstrar o preço estimado do contrato ao tempo de sua criação. A jurisprudência têm fixado, nesse sentido, que não há que se falar em abusividade ou onerosidade excessiva, não cabendo às partes pleitear o adimplemento fora dos moldes pactuados no contrato. Entretanto, caso haja inadimplemento, é permitido ao credor buscar a via judicial buscando o pagamento de quantia certa equivalente ao pactuado, devendo ser levada em consideração, nesse caso, a cotação ao tempo da ação judicial, na respectiva localidade onde deveria ter sido efetuado o adimplemento da obrigação contratual. É importante ressaltar, também, que no caso concreto deve ser observado o princípio da boa-fé e a necessidade da elaboração de um contrato claro e conciso, para evitar lacunas interpretativas que prejudiquem alguma das partes.

**Palavras-chave:** Contrato – Agrário – Compra e Venda – Pagamento – Imóvel Rural.

**REFERÊNCIAS**

FERRETO, Vilson. Contratos agrários: aspectos polêmicos. 2 ed. – São Paulo: Saraiva, 2017.

HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes. Arrendamento rural na jurisprudência do STJ. Disponível em: <https://migalhas.uol.com.br/depeso/303399/arrendamento-rural-na-jurisprudencia-do-stj>. Acesso em: 08 de outubro de 2020.

PEREIRA, Fabio Lamonica. Obrigação de pagamento em dinheiro ou entrega de produto? Disponível em: <https://www.agrolink.com.br/colunistas/coluna/obrigacao-de-pagamento-em-dinheiro-ou-entrega-de-produto-_388161.html>. Acesso em: 07 de outubro de 2020.

PINHEIRO, Leonardo Fernandes. Direito Agrário – evolução e elementos jurídicos do contrato agrário. Disponível em: <https://conteudojuridico.com.br/consulta/artigos/51875/direito-agrario-evolucao-e-elementos-juridicos-do-contrato-agrario>. Acesso em: 07 de outubro de 2020.

RECURSO CÍVEL N° 71004746384 RS, Primeira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Marta Borges Ortiz, Julgado em 29/07/2014. Disponível em: <https://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/130250061/recurso-civel-71004746384-rs?ref=feed>. Acesso em: 07 de outubro de 2020.

RECURSO CÍVEL N° 71000615600 RS, Terceira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Eugênio Facchini Neto, Julgado em 15/03/2005. Disponível em: <https://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/7866891/recurso-civel-71000615690-rs?ref=juris-tabs>. Acesso em: 08 de outubro de 2020.

SENN, Adriana Vanderlei Pommer; CENEDESE, Diana Aparecida. A REMUNERAÇÃO E O PAGAMENTO NO CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE IMÓVEL RURAL. Disponível em: <http://publicadireito.com.br/artigos/?cod=304d890049ef64e1>. Acesso em: 06 de outubro de 2020.

1. Aluna da UNIFAAHF; Colegiado de Direito; thais\_sasse@hotmail.com. [↑](#footnote-ref-1)
2. Docente da UNIFAAHF; Advogada; Esp. Direito de Família e Sucessões; Mestranda em Direito – UniFG; profsuellen.urnauer@gmail.com. [↑](#footnote-ref-2)