

DIREITOS DE PROPRIEDADE E CUSTOS DE TRANSAÇÃO NOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO E PARCERIA RURAIS NO BRASIL

PROPERTY RIGHTS AND TRANSACTION COSTS IN RURAL LEASING AND PARTNERSHIP AGREEMENTS IN BRAZIL

André Luiz Aida Alves

Universidade Federal de Goiás

andre.aidar@hotmail.com

Grupo de Trabalho (GT): <<GT 2. Governança e Gestão do Agronegócio>>

RESUMO: A questão da exploração da terra no Brasil é antiga e conflituosa. Para além do aspecto histórico, os contratos de exploração de terra devem ser estudados sob a ótica jurídica e econômica. Os contratos de arrendamento e parceria rurais são de grande importância para o agronegócio brasileiro, permitindo que não proprietários possam produzir em imóveis rurais de terceiros, com planejamento e segurança jurídica. Apesar de não haver solenidade legal prevista para a elaboração destes contratos, houve forte intervenção estatal em relação às regras obrigatórias que devem constar nestes acordos, com forte inclinação protetiva às figuras do arrendatário e do parceiro – outorgado, limitando a liberdade de contratação e criando custos de transação.

Palavras – chave: exploração de terras; contratos agrários; direitos de propriedade; custos de transação

ABSTRACT: *The issue of land exploitation in Brazil is old and controversial. In addition to the historical aspect, land exploration contracts must be studied from a legal and economic point of view. Rural leasing and partnership contracts have great importance for Brazilian agribusiness, allowing non-land owners to produce on third-party rural properties, with planning and legal certainty. Although there is no legal solemnity foreseen for the elaboration of these contracts, there was strong state intervention in relation to the mandatory rules that must be included in these agreements, with a strong protective inclination to the figures of the lessee and the partner - granted, limiting the freedom of contracting and creating costs of transaction.*

Keywords: *land exploitation; agrarian contracts; property rights; transaction costs*

INTRODUÇÃO

A forma de exploração da terra no Brasil sempre foi tema extremamente complexo e conflituoso. O sistema de colonização do país, fundado no modelo português sesmarial, a escravidão, o vácuo de legislação sobre a propriedade imobiliária rural após a independência e o teor excludente da Lei de Terras de 1850 geraram enorme concentração fundiária e desigualdade econômica no campo. Foi somente com a abolição da escravatura e a Proclamação da República, no final do século XIX, que o sistema fundiário brasileiro começou, ainda que com grande resistência política e econômica, a ser lentamente repensado para permitir meios mais justos e racionais na exploração da terra, o que só veio a se consolidar através do marco legal do Estatuto da Terra, em 1964 (Lei n. 4.504/1964), que passou a privilegiar a posse e o

trabalho no imóvel rural em detrimento dos títulos de propriedade em si. Os chamados contratos agrários típicos, de arrendamento e parceria rurais, consolidam essa visão social da utilização da terra no país, inobstante a permanência de grande concentração fundiária em diversas partes do país até os dias de hoje.

O agronegócio brasileiro representa um dos setores mais estáveis e pujantes da economia nacional. O Produto Interno Bruto (PIB) do setor de agronegócios, de acordo com dados do Centro de Estudos Avançados em Economia Aplicada - CEPEA, da ESALQ/USP (2022), teve, em 2021, um crescimento de 8,36%, o que representa 27,4% do PIB nacional. Esta força do segmento rural depende, por óbvio, da utilização racional e eficiente do seu principal insumo, a terra. Assim, formas de exploração da propriedade imobiliária rural que sejam mais racionais e eficientes, e que contornem os históricos problemas da concentração fundiária brasileira e da improdutividade dos latifúndios, são indispensáveis e precisam ser constantemente aperfeiçoadas.

O presente artigo tem por objetivo promover uma análise teórica dos contratos de arrendamento e parceria rural sob a ótica dos direitos de propriedade neles envolvidos, além de identificar os custos de transação que são típicos a este tipo de contratação.

A metodologia aplicada é a de análise descritiva, a partir de revisão de literatura sobre o tema e pesquisa a dados econômicos sobre os contratos ora analisados, tendo por fundamento teórico a Análise Econômica do Direito.

O trabalho justifica-se diante da relevância dos contratos de arrendamento e parceria rurais no agronegócio brasileiro, bem como da necessidade de identificação dos direitos de propriedade por eles regulados e de análise dos custos de transação necessários à celebração destes instrumentos.

Este artigo está estruturado em introdução, seções I, II e III e considerações finais.

I – ANÁLISE JURÍDICO-ECONÔMICA DOS CONTRATOS

1.1 – Os contratos como meio de formalização das atividades econômicas

Juridicamente, contratos são definidos como um acordo de vontades bilateral ou plurilateral, na conformidade da lei, celebrado como modo de adquirir, resguardar, transferir, conservar, modificar ou extinguir direitos (SILVA PEREIRA, 2003).

Buranello (2018) afirma que um dos traços da sociedade moderna seria representar as relações jurídicas por meio de contratos socialmente típicos, tidos como instrumento de organização das relações sociais. Os contratos, assim, devem ter como objetivo a organização de interesses envolvidos e a adequada alocação de riscos, sendo tomados como a formalização jurídica de operações econômicas verificadas na prática, existindo em função delas.

Em relação ao papel econômico dos contratos, Williamson (1985) diz que a firma é formada por um complexo contratual que tem como variáveis mais importantes a soma dos custos de transação e de produção, o desempenho do produto ou serviço, o contexto sociocultural no qual as transações ocorrem e, por fim, o próprio papel das instituições e organizações. Considera, ainda, que os contratos são sempre incompletos, ante a racionalidade limitada das partes, e que, no caso de surgimento de conflitos, a primeira instância para a solução das disputas ocorre dentro da própria firma, ou seja, de maneira privada entre os agentes.

Apresentando um contraponto a esta ideia, Monteiro & Zylberstajn (2011), discorrendo sobre o modelo de Y. Barzel, afirmam que a teoria neoclássica introduz a noção de função de produção e discute o produto marginal de um fator a partir de diferentes níveis dos outros fatores. Em geral, assume-se que fatores são uniformes e toda informação relevante está

disponível a custo zero. Contudo, em realidade, a produção eficiente requer que muitos proprietários de insumos especializados e não uniformes cooperem entre si em um contexto no qual elementos aleatórios e estratégicos influenciam a produção. Isso leva, portanto à conclusão de que contratos são sempre incompletos. Afirmam os autores que, para Barzel, contrariamente à visão de Williamson (1985), a incompletude dos contratos não deriva de qualquer hipótese acerca da racionalidade dos agentes, mas surge como uma combinação entre o elevado custo de se obter uma mensuração exata e abrangente de um conjunto de atributos específicos e não uniformes e o comportamento maximizador dos agentes, os quais exploram as oportunidades de captura de valor.

1.2 – Contratos e os custos de transação

Toda atividade econômica está sujeita a riscos. Estes riscos, por vezes, são inerentes à própria atividade, como a concorrência e a adoção de novas tecnologias, ou são riscos externos, como a influência de fatores macroeconômicos, principalmente inflação, câmbio e taxa de juros. Neste sentido, os contratos, enquanto instrumentos de organização das atividades econômicas, servem como mitigadores destes riscos, ao permitirem aos agentes preverem certas situações que podem influenciar suas transações, criando salvaguardas que, por sua vez, trarão maior segurança jurídica a estas relações.

Ainda, as atividades econômicas sujeitam-se a externalidades, tanto positivas quanto negativas. Estas externalidades são efeitos que recaem sobre agentes econômicos em razão de decisões que foram tomadas por outros agentes, no mesmo mercado ou em outro, e que impactam nos ganhos da atividade. De acordo com o Teorema de Coase (1960), quando os direitos de propriedade são bem definidos e os custos de transação são proporcionalmente baixos, as externalidades não precisam de interferência regulatória e podem ser resolvidas pelo próprio mercado. Por óbvio, são os contratos os instrumentos próprios para a solução das externalidades apontadas no Teorema.

Ocorre que a celebração de contratos implica, em maior ou menor grau, em assunção de custos pelas partes. Os custos necessários para a efetivação de transações comerciais são chamados de custos de transação. Timm (CATEB *et al.*, 2019) afirma que existem três categorias de custos de transação: os custos de procura e obtenção de informações; os custos de negociação; e os custos para garantir a execução dos contratos.

Só será vantajoso para os agentes celebrarem os contratos quando os ganhos esperados da troca, ou seja, o excedente da transação, for superior aos custos de transação. Custos de transação altos, portanto, são inibidores de trocas econômicas.

Para Williamson (1996), os custos de transação levam ao surgimento de modos alternativos de organização da produção, chamados de governança, em um conjunto de análise institucional. Os custos de transação são, assim, classificados como custos *ex ante* (anteriores) de preparar, negociar e garantir um acordo, bem como custos *ex post* (posteriores) dos ajustamentos e adaptações que surgem quando a execução de um contrato é afetada por falhas, erros, omissões e alterações inesperadas. São os custos necessários ao funcionamento do sistema econômico.

1.3 – Contratos agrários no Brasil – os contratos de arrendamento e parceria rural

Para Buranello (2018), o desenvolvimento da produção agrícola no Brasil se deve, em grande parte, aos chamados contratos agrários, que permitiram o uso da terra por pessoas não proprietárias, diminuindo eventual ineficiência do uso das terras agricultáveis.



Logo após o descobrimento, Portugal dividiu o território brasileiro em capitânias hereditárias, a fim de melhor organizar a exploração das novas terras. O regime de capitânias, contudo, dependia de uma ocupação territorial concreta, incentivada pela migração de portugueses da metrópole para a colônia, o que se deu através da implantação do regime de sesmarias, já amplamente utilizado em Portugal.

Ocorre que, ao contrário do que se dava na Europa, o regime sesmarial, diante da vastidão do território brasileiro, acabou por se desvirtuar, criando na colônia uma estrutura verdadeiramente feudal, de alta concentração fundiária e ineficiência no uso da terra.

Conforme explicam Franco e Gerbasi (PERES E FAVACHO, *et al.*, 2019), durante o regime de sesmarias a economia brasileira fundou-se na monocultura e na mão de obra escrava, estando na base do latifúndio brasileiro.

As sesmarias foram extintas com a independência do Brasil, em 1822, dando início a um vácuo legislativo em relação à exploração de terras que perduraria até 1850. Neste período, as terras brasileiras se dividiram, basicamente, em três categorias: as antigas áreas de sesmarias, nas mãos de seus titulares originais; as terras ocupadas por posseiros em áreas livremente desbravadas do território brasileiro, sem qualquer tipo de regulamentação; e as chamadas terras devolutas, que eram áreas de sesmarias que voltaram ao domínio da Coroa e não eram exploradas por ninguém (CALDEIRA, 2017).

Em 1850 editou-se a Lei n. 601, que ficou conhecida como Lei de Terras. Esta lei regularizou os títulos de propriedade das áreas já ocupadas no país, mas excluiu a possibilidade de que escravos, ainda que libertos, e imigrantes estrangeiros pudessem adquirir terras por meio do exercício da posse, consolidando a estrutura rígida e desigual de distribuição de terras no Brasil (CALDEIRA, 2017).

O sistema implantado pela Lei de Terras perdurou durante o segundo império brasileiro, sem grandes alterações. Com a abolição da escravatura em 1888 e a Proclamação da República em 1889, a forma de exploração das terras rurais no Brasil precisou ser repensada. Os contratos de arrendamento e parcerias rurais, que já existiam no Brasil desde a época da colônia, mas que raramente eram utilizados, passaram a ganhar importância como forma de atração de mão de obra especializada (FRANCO E GERBASI *in* Peres e Favacho, *et al.*, 2019).

No Sudeste e Sul do Brasil os proprietários rurais passaram, cada vez mais, a se utilizarem dos contratos agrários típicos como forma de atrair colonos, fossem eles antigos escravos ou imigrantes europeus, como forma de garantir uma exploração mais racional de suas propriedades. Contudo, apesar da popularização destas formas de contratação, não havia regulamentação legal sobre estes institutos, que se baseavam, na maioria das vezes, em usos e costumes locais (FRANCO E GERBASI *in* Peres e Favacho, *et al.*, 2019), e que, muitas vezes, eram descumpridos pelos proprietários das terras, que impunham sua vontade aos arrendatários e parceiros por meio de coação e violência física e moral.

Apenas em 1964, com o advento da Lei n. 4.504, conhecida como Estatuto da Terra, os contratos de arrendamento e parceria rurais passaram a ser disciplinados por legislação própria, criando regras seguras para esse tipo de contratação.

Alvarenga (*apud* MARQUES, 2019) ensina que “por contrato agrário devem ser entendidas todas as formas de acordo de vontade que se celebrem, segundo a lei, para o fim de adquirir, resguardar, modificar ou extinguir direitos vinculados à produtividade da terra”

Os contratos agrários típicos são o arrendamento e a parceria rurais, assim definidos pelo Decreto n. 59.566/1966, que regula a Lei n. 4.504/1964, o Estatuto da Terra:

Art 3º Arrendamento rural é o 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 nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa ou mista, mediante, certa retribuição ou aluguel, observados os limites percentuais da Lei.

...

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 nele 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 força 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).

Essencialmente, a diferença entre o arrendamento e a parceria encontra-se na distribuição de riscos e na remuneração do proprietário da terra. No arrendamento, o proprietário não assume o risco da produção, que é todo do arrendatário, e recebe remuneração certa e pré-fixada, na forma, principalmente, de aluguel. Ao arrendatário, pertencem todos os ganhos da produção. Na parceria rural, o proprietário da terra, chamado de parceiro - outorgante, e o produtor, nomeado como parceiro – outorgado, compartilham os riscos da produção e dividem os ganhos na forma pactuada no contrato.

De acordo com dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (2022), existiam no Brasil em 2017, ano do último Censo Agropecuário, 160.124 imóveis rurais explorados por meio de arrendamento rural e 115.208 estabelecimentos explorados por meio de parcerias rurais, demonstrando a importância destas formas de contratação para o agronegócio brasileiro.

II – DIREITOS DE PROPRIEDADE NOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO E PARCERIA RURAIS

Vera (CATEB *et al.*, 2019) afirma que a análise econômica do direito de propriedade é uma das principais áreas do Direito e Economia. Para a autora, é através da regulação do direito de propriedade que uma sociedade reconhece a qual de seus membros determinado bem pertence e qual grau de disposição sobre este bem seu titular possui, sendo a propriedade algo inerente à condição humana e, portanto, um direito natural.

De acordo com o artigo 1.228 do Código Civil brasileiro, o proprietário tem o direito de usar, gozar e dispor da coisa e reavê-la do poder de quem injustamente a possua ou a detenha. Estes são, portanto, os poderes inerentes à propriedade. Neste trabalho, nos ateremos aos direitos de uso, gozo e disposição do bem, notadamente do bem imóvel rural.

Gonçalves (2012) define o uso como a faculdade que o dono tem de servir-se da coisa, utilizando-a da maneira que entender mais conveniente, sem, no entanto, alterar sua finalidade, dentro dos limites legais e de acordo com a função social da propriedade. Para o mesmo autor, o direito de gozar ou usufruir compreende o poder de perceber os frutos naturais e civis da coisa e de aproveitar economicamente seus produtos. Por último, em relação ao direito de dispor da coisa, o autor afirma que consiste no poder de transferir a coisa, de gravá-la de ônus e de aliená-la a outrem a qualquer título.

Tendo em vista que o direito brasileiro admite o desmembramento da posse pelo proprietário (artigos 1.196, 1.197, do Código Civil brasileiro), tem-se que o uso do bem poderá dar-se diretamente pelo proprietário ou por terceiro. No caso do arrendamento e da parceria rurais, o uso do bem imóvel se dará pelo arrendatário ou pelo parceiro – outorgado, em razão da cessão do direito deste uso pelo proprietário. O gozo, por sua vez, será de ambas as partes

destes contratos, pois tanto proprietário quanto arrendatário e parceiro – outorgado usufruem dos frutos que o bem gera, seja pela produção em si, seja pelo recebimento do aluguel cobrado pelo arrendamento.

Monteiro & Zylberstajn (2011), em estudo sobre os direitos de propriedade no modelo de Barzel, afirmam que, em tal modelo, há uma distinção fundamental entre direitos legais de propriedade (*legal property rights*) e direitos econômicos de propriedade (*economic property rights*), sendo que os primeiros referem-se àquilo que o Estado garante a um agente econômico e o segundo corresponde à capacidade do agente em consumir o bem, direta ou indiretamente.

Percebe-se, assim, que os contratos de arrendamento e parceria rurais têm, por finalidade, garantir eficiência econômica na exploração dos direitos de propriedade pelo titular do bem, que dispõe do uso do imóvel a terceiro, que nele vai produzir, sendo remunerada por isso na forma de pagamento de aluguel, no caso do arrendamento, ou na partilha da produção, como ocorre na parceria rural.

III – CUSTOS DE TRANSAÇÃO NOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO E PARCERIA RURAIS

Não é objetivo deste trabalho, principalmente pela ausência de dados empíricos, mensurar os custos de transação que incidem em contratos de arrendamento e parceria rurais no Brasil. Um análise econométrica deste porte demandaria sofisticada pesquisa de campo, incompatível com a finalidade deste artigo. Contudo, os tipos dos principais custos de transação nestas modalidades contratuais podem ser identificados e analisados, ainda que de forma teórica.

Como já afirmado anteriormente, os custos de transação, que são aqueles necessários à efetivação das transações comerciais, podem ser classificados de acordo com suas finalidades e momentos em que ocorrem, existindo aqueles necessários à procura e identificação do negócio, aqueles próprios da formalização do contrato em si e, por último, os custos de transação que derivam da garantia de execução dos contratos.

Os primeiros custos de transação a incidirem em contratos de arrendamento e parceria rurais são aqueles necessários à escolha do imóvel rural, que deve ser adequado ao tipo e tamanho de produção pretendidos pelo arrendatário ou pelo parceiro – outorgado. Num país de extensão continental como é o Brasil, com usos e costumes referentes à negociação de terras diferentes de acordo com a região, estes custos podem variar significativamente. Por óbvio, a negociação pode se dar diretamente entre as partes, como ocorre no caso de pequenos produtores rurais, ou pode haver, também, a intermediação de outros profissionais, como corretores de imóveis, o que pode gerar custos referentes à comissão de corretagem a ser paga a estes profissionais. Tem se tornado comum, também, a intermediação de cooperativas de produtores na celebração de contratos de arrendamento e parceria rurais.

Identificada a área rural objeto do negócio, passa-se à elaboração do contrato em si. O legislador brasileiro adotou, em relação aos contratos de arrendamento e parceria rurais, a forma não – solene. Segundo Gonçalves (2012), contratos não-solenes são os de forma livre, nos quais basta o consentimento das partes para a sua formação. Desta forma, como a lei não estipula qualquer formalidade para o seu aperfeiçoamento, estes contratos podem ser celebrados por qualquer forma, ou seja, por escrito particular ou, até mesmo, verbalmente.

O artigo 11 do Dec. 59.566/1966 dispõe que “os contratos de arrendamento e de parceria poderão ser escritos ou verbais. Nos contratos verbais presume-se como ajustadas as cláusulas obrigatórias estabelecidas no art. 13 deste Regulamento.” Assim, não há obrigatoriedade de que estes contratos sejam elaborados por advogados ou outros profissionais especializados, nem que sejam celebrados por escritura pública em tabelionatos de notas, com os custos próprios



destes atos. Obviamente, contratos mais sofisticados, com um maior detalhamento de obrigações e salvaguardas, deverão, preferencialmente, ser elaborados por especialistas, principalmente advogados, o que implicará em custos referentes a honorários. Ainda, deve-se ressaltar que, mesmo não havendo obrigatoriedade, as partes podem optar por celebrar os contratos de arrendamento e parceria rurais por escritura pública.

Ainda em relação aos elementos formais dos contratos de arrendamento e parceria rurais, o Dec. 59.566/1967 é extremamente rígido e detalhista quanto às cláusulas obrigatórias destes contratos, ainda que os mesmos sejam celebrados de forma verbal. Dentre outras obrigatoriedades, os artigos 12 e 13 do referido decreto informam que os contratos deverão mencionar características do arrendador ou do parceiro-outorgante como; 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, além dos demais bens e ou facilidades com que concorre o arrendador ou o parceiro-outorgante; 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; cláusulas que assegurem a conservação dos recursos naturais e a proteção social e econômica dos arrendatários e dos parceiros-outorgados; e proibição de renúncia dos direitos ou vantagens estabelecidas em leis ou regulamentos, por parte dos arrendatários e parceiros-outorgados.

No tocante às garantias necessárias ao cumprimento dos contratos, o Dec. 59.566/1967 também demonstra forte caráter intervencionista ao estabelecer, por exemplo, o prazo mínimo de 3 anos de vigência do arrendamento e parceria celebrados por prazo indeterminado, o direito do arrendatário de colher a produção iniciada antes do fim do contrato e o direito à indenização por benfeitorias úteis e necessárias realizadas no imóvel.

Tanto o Estatuto da Terra, quanto o Dec. 59.566/1967, possuem um perfil normativo protecionista à figura do arrendatário e do parceiro – outorgado, presumindo uma assimetria informacional prejudicial a estas figuras, em relação aos proprietários de imóveis rurais. Esta visão, que fazia sentido no cenário rural da década de 60 do século XX, onde a maioria dos agricultores ainda era formada por pessoas físicas com acesso precário à educação, seguramente não reflete mais a realidade atual, com a modernização do campo e maior acesso da população a todo tipo de informação.

Percebe-se, portanto, que, inobstante a simplificação formal dos contratos de arrendamento e parceria rurais, o detalhamento exaustivo de regras obrigatórias nestes instrumentos limita a liberdade de contratação entre as partes, em um intuito protetivo das figuras do arrendatário e parceiro – outorgado, o que pode gerar custos de transação que, ao final, podem servir como desestímulo a tais formas de negociação do uso da terra, num efeito contrário àquele pretendido pelo legislador quando da elaboração da norma.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esse estudo pautou-se na metodologia de análise descritiva dos direitos de propriedade e dos custos de transação existentes em contratos de arrendamento e parceria rurais.

Sabe-se da importância dos contratos agrários na exploração da terra no Brasil, permitindo que não proprietários possam produzir em imóveis rurais de terceiros, com planejamento e segurança jurídica. O dinamismo do agronegócio brasileiro e sua importância para a economia nacional exigem o aperfeiçoamento constante de meios racionais de produção agropecuária, tendo os contratos de arrendamento e parceria – rurais uma grande importância neste aspecto.

Os contratos ora estudados regulam importantes direitos de propriedade, permitindo, assim, que os imóveis rurais brasileiros possam ser explorados por pessoas ou organizações capacitadas, que compartilham riscos e ganhos do empreendimento, garantindo eficiência e segurança na produção.

Em relação aos custos de transação, percebe-se que o legislador não dispensou maiores solenidades para a celebração dos contratos de arrendamento e parceria rurais, mas estabeleceu uma série de cláusulas obrigatórias, limitando a liberdade de contratação dos indivíduos, o que pode gerar custos desestimulantes a estes tipos de acordos. Ainda, percebe-se um forte caráter protetivo da legislação às figuras do arrendatário e do parceiro – outorgado em relação aos produtores rurais, em razão de uma presunção de assimetria informacional entre as partes que reflete o perfil dos produtores rurais brasileiros da metade do século XX, perfil este que já não corresponde mais à realidade do campo atualmente.

Existe amplo espaço para pesquisas na área, principalmente para mensuração dos custos de transação incidentes nestes tipos de contrato frente às diversas realidades rurais existentes no Brasil, justificando novos trabalhos.

REFERÊNCIAS

Brasil. **Decreto n. 59.566/1966**. Disponível em
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm> Acesso em 15/07/2021

Brasil. **Lei n. 10.406/2002. Código Civil brasileiro**. Disponível em
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm> Acesso em 13/07/2022

Buranello, R. **Manual de Direito do Agronegócio**. 2a ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

Caldeira, J. **História da Riqueza no Brasil**. Rio de Janeiro: Estação Brasil, 2017.

Cateb, A. B. *et al.* **Direito e Economia no Brasil: estudos sobre a análise econômica do direito**. Organizado por Luciano Benetti Timm. 3ª ed. Indaiatuba, SP: Editora Foco, 2019.

CEPEA - CENTRO DE ESTUDOS AVANÇADOS EM ECONOMIA APLICADA. **PIB do Agronegócio Brasileiro**. Disponível em <https://www.cepea.esalq.usp.br/br/pib-do-agronegocio-brasileiro.aspx>. Acesso em: 15/07/2022

Coase, R. H. **The Problem of Social Cost**. *The Journal of Law and Economics*. v. 3, p. 1-44. Chicago: *The University of Chicago Press*, 1960.

Gonçalves, C. R. **Direito Civil Brasileiro**. Contratos e Atos Unilaterais. v. 3. 9ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012

_____. **Direito Civil Brasileiro**. Direito das Coisas. v. 5. 9a ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Agropecuário 2017**. Disponível em <https://sidra.ibge.gov.br/pesquisa/censo-agropecuário/censo-agropecuário-2017> Acesso em 15/07/2022

Marques, B. F. **Direito Agrário Brasileiro**. 11a ed. rev. e ampl. São Paulo: Atlas, 2015.



Monteiro, G. F. A.; e ZYLBERSZTAJN, D. **Direitos de Propriedade, Custos de Transação e Concorrência: o Modelo de Barzel**. *Economic Analysis of Law Review*. V. 2, n. 1. Brasília: Universa, 2011.

Peres, T. B; e Favacho, F. *et al.* **Estudos de Direito do Agronegócio**. v. 4. Lisboa: Chiado, 2019.

Silva Pereira, C. M. **Instituições de Direito Civil**. V. 3, 11a. ed., atual. por Regis Fichtner. Rio de Janeiro: Forense, 2003.

Williamson, O. **The Economic Institutions of Capitalism**. Nova York: Free Press, 1985.

_____. **The Mechanisms of Governance**. Oxford, New York: Oxford University, 1996.