

A DINÂMICA DOS ARRENDAMENTOS RURAIS NO BRASIL: BREVE VISITA ÀS CONCEPÇÕES DE ALFRED MARSHALL (1842-1924)

THE DYNAMIC OF LAND LEASE AGREEMENT IN BRAZIL: A VISIT TO THE THOUGHT OF ALFRED MARSHALL (1842-1924)

Luís Felipe Perdigão de Castro

Doutorando em Ciências Sociais, pela Universidade de Brasília (Departamento de Estudos Latino-Americanos/UnB). Advogado (OAB-DF). Coordenador do Curso de Direito do Centro Universitário do Planalto Central Aparecido dos Santos (UNICEPLAC/Gama/DF). Integra os seguintes grupos de pesquisa no CNPq: Estudos Comparados de Sociologia Econômica; BICAS - Iniciativa BRICS de Estudos sobre Transformações Agrárias; LEIJUS: Acesso à justiça e direitos nas Américas e, ainda, o Grupo de Estudos Comparados México, Caribe, América Central e Brasil (McCACB), todos vinculados à Universidade de Brasília (UnB). Possui mestrado em Agronegócios pela Universidade de Brasília (2013). Graduado em Direito pela Universidade Federal de Ouro Preto (2010), onde atuou no Núcleo de Direitos Humanos (NDH/UFOP), em projetos de iniciação científica e extensão. Especialista em Direito Constitucional (2015-2016) e em Direito Ambiental (2018-2019), pela UCAM-Prominas. Docente de instituições de ensino superior, sendo membro de Núcleo Docente Estruturante de cursos de Direito (2015-2017). Integra a equipe de edição do periódico ABYA-YALA (ISSN 2526-6675), dedicado ao tema do acesso à justiça e direitos nas Américas (2017). Ex-assessor de Juiz de Direito, da comarca de Luziânia/GO, com atuação na área cível, fazenda pública estadual, infância e juventude, além de assessoramento a junta eleitoral e turma recursal (2010-2015). Membro associado à Sociedade Brasileira de Economia, Administração e Sociologia Rural (SOBER) e ao Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Direito (CONPEDI). Tem experiência na área de Sociologia, com ênfase em Agronegócio e Agricultura Familiar, bem como na área de Direito, com ênfase em Direito Constitucional, Administrativo e Agrário. Possui interesse nas temáticas jurídicas e sociológicas, em especial as voltadas à luta pela terra, terra e território, desenvolvimento, direitos humanos, direito de propriedade, construção social de mercados, Direitos e Justiça nas Américas.

Resumo: O presente artigo se insere na temática dos contratos agrários. À luz da interpretação sociológica do direito e de uma pesquisa bibliográfica, investigam-se os elementos relacionados às opções de arrendamento rural, segundo o pensamento de Alfred Marshall (1842-1924). Centrado nesse marco teórico, procede-se a uma visita ao pensamento clássico marshalliano, com o objetivo de descrever e investigar a dinâmica de formação e desenvolvimento dos arrendamentos rurais no Brasil.

Palavras-chave: Contratos agrários; Arrendamentos rurais; Arrendamento *sharecropping* marshalliano; Alfred Marshall.

Abstract: This paper fits into the theme of agrarian contracts and guided by sociological interpretation of the law. Thus, the research problem is the analysis of the thought of Alfred Marshall (1842-1924) on the formation and development of the land lease agreement. The goal is to visit the classic marshallian thought, to describe and investigate their views on the dynamics of agrarian contracts in Brazil.

Keywords: Agrarian contracts; Land leases agreement; Land lease *sharecropping* marshallian; Alfred Marshall.

Sumário: Introdução. 1. O arrendamento rural no pensamento de Alfred Marshall. 2. O panorama do arrendamento rural no Brasil e a (in) compatibilidade da tese de Alfred Marshall. Conclusão. Referências.

Introdução

O presente artigo se volta, juridicamente e sociologicamente, para o estudo da formação e desenvolvimento dos contratos agrários no seio das categorias sociais do campo. Nesse sentido, o problema de pesquisa consiste em analisar os elementos do pensamento de Alfred Marshall (1842-1924) relacionados aos arrendamentos rurais, enquanto contratos agrários.

Por esse viés, o trabalho em tela promove uma breve visita ao pensamento clássico marshalliano, através da pesquisa bibliográfica e da interpretação sociológica do direito. Investigam-se os elementos relacionados às opções de arrendamento rural, com o objetivo de descrever e investigar a dinâmica de formação e desenvolvimento dos contratos no Brasil, a partir das concepções de Alfred Marshall (1842-1924).

Essa abordagem visa cooperar com outras vertentes teóricas que buscam compreender a baixa incidência de arrendamentos rurais no Brasil e, de forma geral, na América Latina (CASTRO e SAUER, 2012; CASTRO, 2013).

Para tanto, torna-se indispensável, compreender o pensamento clássico de Alfred Marshall (1842-1924), por se tratar de um estudioso que, destacadamente, afirmou que os arrendamentos rurais seriam meios contratuais de acesso à terra pelos agricultores mais pobres (ALMEIDA, 2001; SALINAS, 2009, CASTRO e SAUER, 2012; CASTRO, 2013).

Sendo assim, a pesquisa se divide em duas partes básicas: um primeiro tópico que aborda as principais análises marshallianas sobre o arrendamento rural e, em seguida, um tópico relacionado ao cenário dos arrendamentos rurais no Brasil.

Contextualmente, o presente artigo é parte dos estudos preliminares empreendidos em sede do mestrado no Programa de Pós-Graduação em Agronegócios (Propaga/UnB), sob orientação do Professor Dr. Sérgio Sauer e apoio do Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq), defendido pelo autor em 2013.

Por fim, a temática encontra-se, atualmente, em aprofundamento, através de projeto de doutoramento, no Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais, pelo Centro de Pesquisa e Pós-Graduação sobre as Américas (CEPPAC/UnB), da Universidade de Brasília (UnB).

1. O arrendamento rural no pensamento de Alfred Marshall

Os estudos do londrino Alfred Marshall (1842-1924) estão inseridos em uma realidade histórica e econômica do final do século XIX. Nesse momento, ocorria a passagem do padrão de acumulação capitalista concorrencial para o monopolista. Essa acumulação só poderia progredir com a centralização de recursos, isto é, a eliminação de pequenos capitais e sua integração aos grandes (COLLINI et al, 1983). Nesse sentido:

Marshall apresenta um painel da economia de sua época, no qual está presente, inclusive, a tendência de seu desenvolvimento, o que se evidencia tanto no caso da indústria, onde detecta claramente a tendência à concentração, quanto na apreensão do fenômeno financeiro, quando aponta a crescente importância dos bancos e sua hegemonia sobre o capital. Simultaneamente, propõe um conjunto de princípios teóricos que acredita os mais pertinentes para analisar tal realidade, ressaltando sua capacidade de dar conta apenas daquilo que chama de tendência mais forte (SOUZA, 2008, p. 124).

Por outro lado, Marshall foi nitidamente influenciado pela corrente do método histórico, no período em que a análise histórica buscava mostrar que o “laissez-faire constituía uma política” (COLLINI et al, 1983, p. 257) e, como tal, poderia ser adequada ou não. Marshall (1885, p.153) agregou sua crítica a essa corrente, opondo-se à postura adotada pelos economistas políticos de aplicar, de forma dogmática, as suas ‘leis’ sem considerar diferenças culturais, sociais e institucionais. Segundo ele, os pensadores clássicos “falharam ao não levarem em conta o fato de a natureza humana ser mutável” (MARSHALL, 1885, p.153).

Postas tais questões conjunturais, é relevante frisar que foi através da obra “Princípios de Economia”, de 1890, que Alfred Marshall “deu uma roupagem nova à discussão dos contratos de arrendamento de terras e parceria” (ALMEIDA, 2009, p. 21).

No tocante aos contratos agrários, Marshall focou seu estudo na capacidade operacional e nos efeitos institucionais de cada espécie contratual, comparando suas dinâmicas. Nessa lógica, considerou teoricamente os ajustes que os proprietários poderiam fazer para evitar certas desvantagens dos contratos:

Porque, quando o lavrador tem de dar a seu senhorio metade de cada dose de capital e trabalho que aplica a terra, não há de ser do seu interesse aplicar quaisquer doses cujo rendimento total seja menos de duas vezes o bastante para recompensá-lo. Se, então, ele é livre para cultivar o que escolher, há de cultivar muito menos intensivamente que no sistema inglês. Aplicará apenas

o capital e o trabalho que lhe deem receitas mais do que duas vezes suficientes para reembolsar-se, de modo que o proprietário receberá uma parte ainda menor desses rendimentos do que no caso do sistema de arrendamento fixo (MARSHALL, 1982, p. 250).

Tal noção, conhecida como o paradigma de ineficiência do “arrendamento *sharecropping* marshaliano”, colocou em destaque a questão da posse da terra. Ou seja, traçou uma distinção entre o “sistema inglês de arrendamento” e a parceria (“on shares”) ou meação (“metayer”). Por “sistema inglês de arrendamento” entende-se o arrendamento tipicamente capitalista, com renda fixa e pago em dinheiro. Enquanto meeiro (“metayer”), conforme explicou Marshall, “aplica-se propriamente apenas aos casos em que a cota do proprietário na produção é a metade, mas é geralmente aplicado a todos os arranjos dessa espécie, qualquer que seja a parcela do proprietário” (ALMEIDA, 2002, SALINAS, 2009, p. 22; MARSHALL, 1988, p. 224), bem como:

Adicionalmente, o autor parecia estar atento à possibilidade desse sistema adequar-se mais às áreas pequenas; aos produtores mais pobres e sem nenhuma segurança de posse; e ao proprietário hábil à supervisão, pois poderia deliberada e livremente organizar a quantia de capital e trabalho do arrendatário e atender às exigências de cada caso especial. Em outras palavras, não se adaptaria “à iniciativa de um arrendatário competente e responsável” capaz de supervisionar sua atividade produtiva, adquirir o capital indispensável aos investimentos e contratar trabalhadores quando necessário. (SALINAS, 2009, p. 24).

Nesse sentido, as parcerias causariam perda de produtividade maior que os arrendamentos rurais porque uma das partes teria menos incentivo de prover esforço quando recebe somente um pedaço do produto marginal de trabalho ofertado. “A parceria possuía vantagens equiparáveis aos modernos sistemas organizacionais, tais como a cooperação, participação nos lucros e pagamento por tarefa, pelo qual o trabalho e o capital compartilham do mesmo produto” (SALINAS, 2009, p. 23).

Por outro lado, “o arrendamento rural seria mais eficiente porque gera perdas produtivas menores, contudo sua prática depende grandemente da dinâmica dos mercados de trabalho, de crédito e seguro” (OLINTO, 2003, p. 294). Sua conclusão, partindo de uma comparação do arrendamento rural com a parceria (*share*) foi de que o arrendamento rural seria um mecanismo eficiente de acesso à terra por parte dos produtores mais pobres.

Dessa forma, Alfred Marshall trouxe para a discussão das avenças agrárias os efeitos institucionais das relações contratuais, acrescentando “precisão e generalidade ao argumento”,

em especial sobre os ajustes que os proprietários poderiam fazer para evitar certas desvantagens dos contratos (SALINAS, 2009, p. 21 e 24):

De forma interessante, a maioria dos autores clássicos considerou a parceria ineficiente porque não proporcionava fortes incentivos para o produtor investir seu capital na terra. Não era suficientemente claro até o tempo de Marshall que as mesmas razões que inibiam os produtores sob contrato de parceria de realizar investimentos para obter os benefícios da produção a longo prazo, também os inibiria de prover insumos, máquinas e equipamentos adequados para o processo de produção atual. Teses posteriores (Schickele, 1941; Heady, 1947; Issawi, 1957) defenderam as implicações da alocação ineficiente de recursos sob contratos de parceria. Estes incentivos e arranjos ganhariam destaque na moderna teoria da Nova Economia Institucional, como se verá à frente.

A contribuição marshaliana também ocorreu no sentido de que as abordagens deveriam tratar o arcabouço teórico que os pensadores anteriores nos deram não como “um corpo de verdades concretas, e sim um mecanismo [engine] de descoberta de verdades concretas” (MARSHALL, 1885, p.159). E, ainda, segundo Marshall:

Eles encaravam o homem como (...) uma quantidade constante, e se preocuparam pouco com o estudo das suas variações. As pessoas que eles conheciam eram basicamente pessoas da cidade, e (...) a mesma tendência de mente que levou os nossos advogados a imporem a lei civil inglesa aos hindus, levou nossos economistas a trabalharem suas teorias com a suposição tácita de que o mundo é constituído de homens da cidade (MARSHALL, 1885, p. 155).

Dessa forma, Alfred Marshall elevou a discussão dos contratos agrários a um novo patamar teórico e, no âmbito da prática, comparou o arrendamento e a parceria. Em síntese, concluiu pela importância do arrendamento rural como mecanismo de acesso à terra por parte dos agricultores mais pobres (ALMEIDA, 2001; SALINAS, 2009; CASTRO, 2013).

Porém, o que causa instigação é que produtores mais pobres no Brasil não têm acessado mais terras através do arrendamento rural (IBGE, 2007), como previra a tese marshaliana.

No Brasil, curiosamente, caracteriza-se um caso “às avessas” (SALINAS, 2009, p. 64), pois os contratos de arrendamento têm sido desfavoráveis aos pequenos arrendatários. É uma situação contrária à experiência de países como México, Índia, Ghana e Tunísia, Itália, onde, em consonância com a análise de Marshall, os arrendamentos viabilizaram o acesso à terra em favor de agricultores com pouca ou nenhuma terra para produzir, otimizando recursos e processos (ALMEIDA, 2001; SALINAS, 2009; SAUER e CASTRO; 2012; CASTRO; 2013).

2. O panorama do arrendamento rural no Brasil e a (in) compatibilidade da tese de Alfred Marshall

Os fenômenos contratuais como o arrendamento rural, na visão de Alfred Marshall, devem ser analisados a partir de uma perspectiva sensível às circunstâncias variáveis de uma categoria social (CASTRO, 2013).

Contudo, ainda que se considere tal premissa (de que diversas peculiaridades econômicas, sociais e políticas influenciam os contratos), parece que no Brasil houve um caso de exceção à tese marshalliana. Isto é, no que se refere aos arrendamentos rurais, estes não se consolidaram como prática usual, nem como instrumentos de acesso à terra por parte dos agricultores mais pobres (IBGE, 1996 e 2007; ALMEIDA, SILVEIRA E BUAINAIN, 2007; SALINAS, 2009; MUELLER, 2011; SAUER e CASTRO, 2012; CASTRO, 2013).

Ao contrário de sua expansão, o arrendamento de terras vem se tornando geograficamente mais restrito às áreas em que o agronegócio reúne mais capitais, tecnologia e informação, marcadamente no Sul, Sudeste e Centro-Oeste do Brasil. Esses contratos não se adaptam às condições socioeconômicas dos pequenos arrendatários, especialmente àqueles descapitalizados ou em descapitalização, como na região do Maranhão. Na verdade, esses contratos têm sido desfavoráveis a tais produtores (ALMEIDA, SILVEIRA E BUAINAIN, 2007).

Nesse contexto, a partir das considerações teóricas dos pensadores clássicos, dentre eles Marshall, diversos estudos tentaram compreender os desajustes nos contratos agrários, principalmente o mau funcionamento dos arrendamentos rurais.

As diversas abordagens sobre os contratos agrários e, especialmente sobre o arrendamento rural, evidenciam que o equilíbrio e a eficiência contratuais dependem, dentre outros fatores, do esforço do trabalho, do uso de insumos, máquinas, equipamentos e implementos agrícolas cada vez mais modernos. O monitoramento (supervisão) é caro e exige bastante habilidade administrativa, atenção e tempo por parte do proprietário e do arrendatário. Adicionalmente, existem os riscos e incerteza exógenos (por exemplo, intempéries climáticas, dificuldades de comercialização e de acesso ao crédito rural) que podem afetar negativamente os resultados da atividade produtiva (BUAINAIN, 2001, SALINAS, 2001; REYDON, 2006A; ALMEIDA, SILVEIRA E BUAINAIN, 2007; ALMEIDA 2009).

Não obstante o peso de todas essas variáveis, os estudiosos convergem mais ou menos no sentido de que o desenvolvimento econômico e social da produção depende do trabalho e dos riscos exógenos, porém o arrendamento rural ofereceria um método satisfatório de reduzir custos e aumentar a recompensa esperada para ambas as partes (CASTRO e SAUER, 2012). Nessa linha, a ideia subjacente é de que o arrendamento rural seria uma resposta organizacional às ineficiências e um instrumento para garantir o acesso à terra por produtores menos capitalizados.

Porém, embora o arrendamento rural seja praticado desde a época da pré-colonização (1500-1530), quando foi concedido a Fernão de Noronha a exploração de pau-brasil nas costas da Terra de Santa Cruz – mediante arrendamento de 1502 (ARRUDA E PILETTI, 2007) – o que se constata é sua baixa incidência na agricultura brasileira (FAO/INCRA, 2000)¹.

Assim, apesar de registros históricos antigos e uma robusta positivação legal (SAUER e CASTRO, 2012), os arrendamentos não predominam dentre as formas de modalidade de uso da terra no Brasil, representando 2,5% do total de hectares (IBGE, 2007).

Em termos comparativos, por volta do ano 2000, cerca de 23% de terras no mundo eram arrendadas. Em 2007, nos Estados Unidos 38,5% das terras agrícolas eram acessadas via arrendamento (MUELLER, 2011). Na Europa, em 1995, registrou-se 12% do total de terras como arrendadas, chegando-se a 60% no caso de Bélgica, França e Alemanha (DE JANVRY, MACOURS E SADOULET, 2002).

O Brasil registrou, entre 1970 e 1995, uma queda vertiginosa no uso dessa modalidade²: o total de 20% de terras arrendadas recuou para 11%, chegando a 2,5% na década de 1990 (IBGE, 2007). No caso brasileiro, a busca por soluções para melhorar a alocação de recursos e liberar capitais para outros investimentos – premissas para o desenvolvimento como crescimento econômico – não teve no rol de suas práticas, os arrendamentos.

Estudos recentes, como os de De Janvry, Macours e Sadoulet (2002), Reydon e Plata (2006a), Buainain (2007), Salinas (2009) e Mueller (2011) identificam que os proprietários e

¹ Embora esse trabalho seja do ano 2000, o estudo leva em conta os resultados do Censo Agropecuário de 1995/96. Nesse sentido, esta pesquisa busca conciliar as nuances quantitativas dos censos à luz de números mais recentes, conforme se fez à página 18 para analisar o percentual de arrendamentos rurais no Brasil.

² De Janvry, Macours e Sadoulet (2002), Reydon e Plata (2006a), Buainain (2007), Salinas (2009) e Mueller (2011) procuram explicar o desaquecimento do mercado de arrendamentos no Brasil, suscitando desde a insegurança jurídica às variações no preço da terra. Esses determinantes serão tratados mais à frente.

os arrendatários brasileiros fecham poucos contratos (formais e informais), quando comparados com outros países. Permanece, em aberto, e com diversas hipóteses, a indagação sobre por que o mercado de arrendamento não está sendo um instrumento eficaz de acesso à terra no Brasil.

Nesses estudos, pelo lado da oferta de terras no mercado de arrendamento, poder-se-ia destacar o medo de perda da terra por parte dos proprietários ou seu temor sobre o abuso no uso (a incompletude dos contratos, devido a informações imperfeitas, atrapalharia a especificação do modo com que os recursos podem ser utilizados). Alega-se também que os contratos de arrendamento são socialmente segmentados (recorrentes no interior da mesma categoria social ou porque os proprietários preferem estabelecer contratos com pessoas que fazem parte de seu círculo de confiança, como medida de precaução contra a fragilidade na aplicação da lei (BUAINAIN, 2007; SALINAS, 2009). Há ainda explicação no sentido de que o fator determinante do baixo índice seja a insegurança jurídica (MUELLER, 2011).

Pelo lado da demanda, aponta-se o nível de riqueza como requisito decisivo para o êxito do contrato (REYDON e PLATA, 2006A). Preconiza-se que os ativos daquele que exerce a atividade produtiva determinam a viabilidade do arrendamento, pois a restrição da liquidez é crucial, em razão do custo de oportunidade do dinheiro. No caso de investimentos de longo prazo, como são os negócios agrícolas, o constrangimento de liquidez é comum. Se não existe um sistema financeiro para dar suporte à compra ou ao aluguel de terra, esta apenas pode ser acessada por agentes que tenham liquidez alta.

Ainda sobre a demanda, a terra como um ativo líquido e de capital, pode ser negociada em uma estrutura de mercado flexível (seu preço está determinado pela dinâmica da demanda e da oferta), porém, em razão da oferta de terras ser considerada fixa, o preço de mercado estará basicamente determinado pela dinâmica da demanda. As expectativas dos proprietários podem fixar a quantidade de terra a ser negociada, mas são as expectativas dos compradores quanto aos ganhos futuros que determinarão o preço (REYDON, 1992). Em suma, o nível da riqueza daquele que acessa a terra e suas expectativas de êxito atingem diretamente a viabilidade do arrendamento e o preço da negociação.

Para além das forças da demanda, da oferta e do acesso a crédito, Reydon e Plata (2006a; 2006b) enfatizam que o preço de mercado da terra é uma variável relevante em um determinado espaço geográfico, pois decorre das especificidades do mercado de terras

brasileiro. Trata-se de um mercado imperfeito em razão da desigualdade na distribuição da propriedade da terra, isto é, existem agentes econômicos individuais que podem interferir na oferta e no preço da terra e ainda, pelo fato da terra não ser um produto homogêneo (extensões distintas, diferentes tipos e qualidades de terras). Esse mercado torna-se mais dinâmico (maior número de negócios) quando os demais mercados - de produtos, trabalho e crédito – estão funcionando adequadamente em uma dada região (PLATA, 2001).

Em suma, o comportamento do preço influencia grandemente o mercado de terras (alienação e arrendamento), tornando-o mais ou menos dinâmico. Ademais, se os preços de compra de terra forem mais altos que os preços de locação, os arrendamentos serão mais recorrentes e essas variações poderão indicar tendências de maior uso. Porém, essa regra não é absoluta, nem pode ser considerada isoladamente. Conforme se vê abaixo, via de regra, os preços dos arrendamentos brasileiros foram, na maior parte do período analisado no gráfico 1, mais baixos que os de compra e, mesmo assim, os arrendamentos não foram a opção principal, nem alternativa, para acesso à terra.

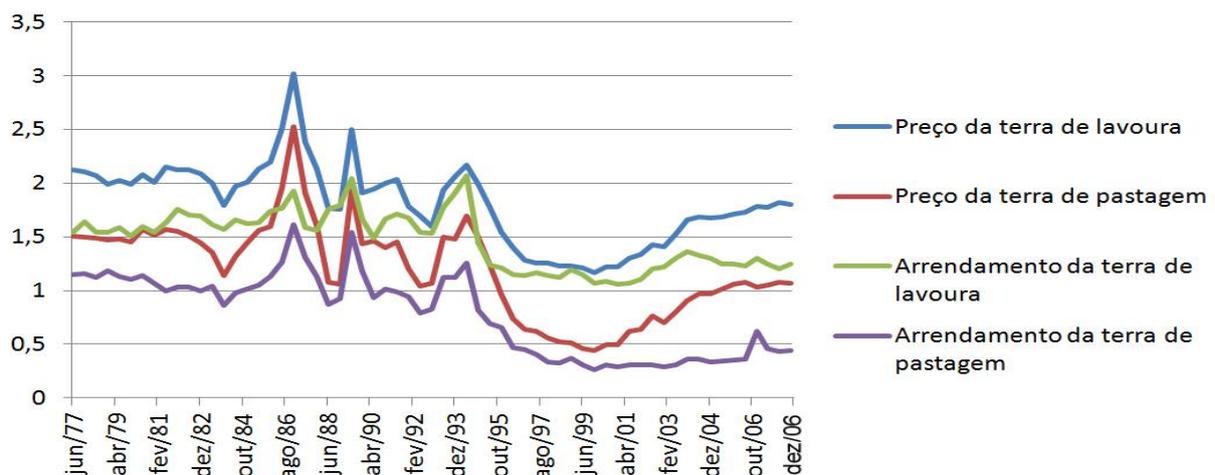


Gráfico 1 - Valores reais dos preços e arrendamento das terras brasileiras, de junho de 1977 até dezembro de 2006 em R\$ por hectare. Fonte: FGV – Dados (2006).

A confluência de diversos fatores – oferta, demanda, acesso a crédito, preço de compra e de locação, peculiaridades do trabalho – para compreender a formação dos arrendamentos, reforça a tese da heterogeneidade e regionalidade desses contratos, defendida por Almeida (2002) e Buainain (2007).

Nesse contexto de múltiplas racionalidades, os dados censitários (IBGE, 2007) indicam que o arrendamento de terras vem se tornando um fenômeno geograficamente cada vez mais localizado em estados como Rio Grande do Sul, São Paulo, Minas Gerais, Mato Grosso do Sul e Maranhão. Restringe-se também com relação aos pólos contratuais, que estão cada vez mais concentrados nos agentes com capacidade de atuação (capital, tecnologia e informação) nas atividades produtivas da soja, pecuária bovina e cana-de-açúcar. Por outro lado, a região Nordeste, com destaque para o Maranhão, possui o maior número de estabelecimentos de arrendatários (BUAINAIN, 2007).

Salinas (2009) sustenta que nessas áreas, os proprietários usufruem do trabalho do arrendatário como uma forma barata, ou quase gratuita, para obtenção de serviços extracontratuais (em flagrante desrespeito a disposições legais do Estatuto da Terra e Decreto 59.666/66, que vedam esse tipo de transação), como desmatar o terreno e formar pastos para o gado, sem uma ênfase na produção agrícola em si. Trata-se de uma prática de arrendamentos precários, à medida que agrava a ineficiência na alocação dos recursos e as desigualdades sociais no meio rural. Nesses casos, o excedente comercializável seria uma eventualidade, e não um retorno dos investimentos, a exemplo do arrendamento capitalista do Rio Grande do Sul, São Paulo, Mato Grosso do Sul e parte de Minas Gerais.

Por sua vez, Sauer e Castro (2012; 2013) enfatizam que a prática contratual deve ser entendida no contexto do “espaço social” e das “estruturas estruturantes atinentes” a uma categoria social, isto é, na dinâmica do “habitus” (BOURDIEU, 1992). No caso dos agricultores familiares, fatores como as valorações acerca da relação de trabalho, do grupamento afetivo e da visão da terra como lar são racionalidades adicionais, consideradas na decisão contratual de arrendar. Portanto, ao tornar-se arrendatário ou arrendador, o agricultor familiar não faz somente uma opção econômica, mas social e cultural. Ele centraliza sua decisão em elementos para além do lucro, da renda ou da segurança da propriedade – fatores que orientam os arrendamentos em geral, se considerarmos a legislação ordinária (CASTRO, 2013).

Por fim, de um lado, permanece em aberto e com diversas hipóteses, a indagação sobre por que o mercado de arrendamento não está sendo um instrumento eficaz de acesso à terra no Brasil. Por outro, as respostas parecem partir de um contexto de condicionantes múltiplas (racionalidades da oferta, da demanda, dos preços, da peculiaridade do trabalho, do acesso a

crédito e tecnologia, heterogeneidade dos perfis por região) que regem a lógica heterogênea dos arrendamentos.

Conclusão

A partir das considerações teóricas dos pensadores clássicos, dentre eles Alfred Marshall, diversos estudos tentaram compreender os desajustes nos contratos agrários, principalmente o mau funcionamento dos arrendamentos rurais. Com base em Marshall, os estudiosos convergem mais ou menos no sentido de que o desenvolvimento econômico e social da produção depende do trabalho e dos riscos exógenos, porém, o arrendamento rural ofereceria um método satisfatório de reduzir custos e aumentar o acesso à terra por parte de agricultores mais pobres.

Países como México, Índia, Ghana, Tunísia e Itália, em consonância com a análise de Marshall, viabilizaram o acesso à terra em favor de agricultores mais pobres, através dos arrendamentos rurais (BUAINAIN, 2007; SALINAS, 2009). No caso do Brasil, há um desencontro entre a tese “marshalliana” e a realidade excludente e concentradora do Rural brasileiro. Grande parte dos agricultores brasileiros possuem pequenas propriedades e um grande potencial para produzir, contudo não acessam novas terras através da locação de glebas (IBGE, 1996; 2007), permanecendo o direito de propriedade como principal via de acesso.

Apesar da resposta a esse bloqueio envolver fatores de ordem multidirecional, este artigo enfatiza que argumentos puramente econômicos (renda da terra) ou argumentos somente jurídicos (segurança ou insegurança do direito de propriedade) não são suficientes para compreender as razões da baixa incidência dos arrendamentos rurais entre os agricultores brasileiros e, mais especialmente, entre categorias sociais específicas, a exemplo dos agricultores familiares.

Por fim, a confluência de diversos fatores – oferta, demanda, acesso a crédito, preço de compra e de locação, peculiaridades do trabalho – para compreender a formação dos arrendamentos, reforça a tese da heterogeneidade e regionalidade desses contratos, defendida por Almeida (2002) e Buainain (2007). Ao mesmo tempo, destaca-se a importância de que esses contratos sejam melhor estudados à luz das peculiaridades das categorias sociais que os pratiquem, como enfatizaram Sauer e Castro (2012; 2013).

Referências

- AKERLOF, G.A. *The Market for “Lemons”: Quality Uncertainty and the Market Mechanism*. The Quarterly Journal of Economics, vol. 84, n.3, p.488-500, Aug., 1970.
- ALMEIDA, P. J. de. *Arrendamento e Acesso à Terra no Brasil*. Campinas: IE/UNICAMP. (Dissertação de Mestrado). 2002.
- ALMEIDA, P. J. de. *Arrendamento de Terras: uma Contribuição ao Neoinstitucionalismo Econômico*. In: III International Conference on AgriChain/Networks Economics and Management, 2001, Ribeirão Preto/SP – USP, - 24 a 26 de outubro de 2001, p. 10-30. 2001.
- ARRUDA, J. J. e PILETTI, N. *Toda História - História Geral e do Brasil*. Editora Ática, 13ª edição, SP. 2007.
- BALESTRO, M. V.; MARINHO, D.N.C.; WALTER, M. I. *Seguro-desemprego no Brasil: a possibilidade de combinar proteção social e melhor funcionamento do mercado de trabalho*. Sociedade e Estado (UnB. Impresso). 2011a.
- BALESTRO, M. V.; MARINHO, D.N.C.; WALTER, M. I. *Tripartite governance and employment policies in Brazil: the case of the Unemployment Insurance Program*. In: SASE 23rd Annual Conference, 2011, Madrid. SASE 2011 Proceedings. 2011b.
- BOURDIEU, Pierre. *Pierre Bourdieu avec Löïc Wacquant; réponses*. Paris: Seuil. 1992.
- BRASIL. *Código Civil e legislações ordinárias*. Disponíveis em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS. Acesso em: 10 mai. 2011.
- BUAINAIN, A. M. et al. *O Arrendamento de Terras no Brasil: condicionantes, funcionamento e perspectivas*. Brasília. Relatório de Pesquisa. 2007.
- BUAINAIN, A. M. et al. *Land Rental Markets and Land Access in Brazil. Basis Brief: Assets and Market Access*, CRSP, July, <http://www.basis.wisc.edu>. 2008.
- CARNEIRO, M. J. *Acesso à terra e condições sociais de gênero: reflexões a partir da realidade brasileira*. RJ, CPDA/UFRJ, 2006. Disponível em: <<http://www.alasru.org>>. Acesso em: 28 set. 2011.
- CASTELLS, M. *A galáxia da internet: reflexões sobre a internet, os negócios e a sociedade*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar. 2003.
- CASTELLS, M. *A Era da informação: economia, sociedade e cultura*. Vol. 1. Cap. I e V. 6ª edição. São Paulo: Paz e Terra. Rio de Janeiro: Jorge Zahar. 2010.
- CASTRO, L.F.P. *Dimensões e lógicas do arrendamento rural na agricultura familiar*. Dissertação (mestrado em Agronegócios) – Universidade de Brasília. Brasília, DF. 2013.

CASTRO, L. F. P.; SAUER, S. *A Problemática e as Condicionantes dos Arrendamentos Rurais na Agricultura Familiar*. In: 50º Congresso da SOBER 2012, 2012, Vitória/ES. 2012.

CATANI, A. M. *Espaço social e espaço simbólico: introdução a uma topologia social*. Perspectiva (Florianópolis), Florianópolis, v. 20, p. 107-120. 2002.

CHALITA, M.A.N. *Desenvolvimento rural, agricultura e natureza: novas questões de pesquisa*. Agricultura em São Paulo, Secretaria de Agricultura e Ab, v. 52, n.1, p. 97-113. 2005a.

CHALITA, M.A.N. *Agricultura familiar na citricultura paulista: a reconstituição da trajetória de um conceito*. Ribeirão Preto. XLIII Congresso da Sociedade Brasileira de Economia e Sociologia Rural. 2005b.

COLLINI, S. et al. *That Noble Science of Politics: A Study in nineteenth-century intellectual history*. Cambridge, Cambridge University Press. 1983.

COSTABEBER, J. A. e CAPORAL, F.R. *Possibilidades alternativas do desenvolvimento rural sustentável*. In: VELA, Hugo (Org.) et. al. *Agricultura familiar e desenvolvimento rural sustentável no Mercosul*. Santa Maria, UFSM. 2003.

DE JANVRY et al. *Access to Land in the Rural Development Agenda*. Sustainable Development Department, Inter-American Development Bank, Washington D.C. 2002.

FAO/INCRA, GUANZIROLI, C. E. e CARDIM, S. C. S (coords.) *Novo retrato da agricultura familiar. O Brasil redescoberto*. Brasília: FAO/INCRA. 2000.

FERREIRA, A. *Agricultores e agroindústrias: estratégias, adaptações e conflitos*. Revista da Associação Brasileira de Reforma Agrária. V.25, Maio-dez/1995.

FERREIRA, A. *Redes sociais, penosidade física e moral: o ocultamento como face das estratégias de reprodução social dos agricultores familiares em Áreas de Proteção Ambiental*. UFRGS, Porto Alegre. 2002.

FRANÇA, C.G; DEL GROSSI, M.E. e MARQUES, V.P.M.A. *O censo agropecuário 2006 e a agricultura familiar no Brasil*. MDA. Brasília. 2009.

GEISLER, N. L. *Enciclopédia de apologética*. São Paulo, SP: Editora Vida, p. 188. 2002.

GIRARDI, E. P. *Proposição teórico metodológica de uma Cartografia Geográfica Crítica e sua aplicação no desenvolvimento do Atlas da Questão Agrária Brasileira*. 2008. Tese (Doutorado em Geografia). Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2008a.

GIRARDI, E. P. *A luta pela terra e a política de assentamentos rurais no Brasil: a Reforma Agrária conservadora*. Revista Agrária. São Paulo, n. 8, pp. 73-98, 2008b.

GODOI, E. *O trabalho da memória: cotidiano e história no sertão do Piauí*. Campinas: Editora da Unicamp. 1999.

GODOI, E. *Terra, território e mudança social entre populações rurais*. In.: X Congresso Mundial de Sociologia Rural, Rio de Janeiro. 2000.

GUANZIROLI, C. E.; CARDIM, S. E. C. S. *Novo retrato da agricultura familiar: o Brasil redescoberto*. Projeto de Cooperação Técnica INCRA/FAO, MDA Ministério do Desenvolvimento Agrário, Brasília, DF: INCRA/FAO, MDA, 2000. Disponível em: <http://www.incragov.br/fao/pub3.html>. Acesso em 15 set. 2012.

IBGE. *Séries Estatísticas & Séries Históricas*, Rio de Janeiro, IBGE, Censo Agropecuário 1920 to 1995/96: http://www.ibge.gov.br/series_estatisticas/subtema.php?idsubtema=100.

IBGE. Censo Agropecuário 2006: Brasil, Grandes Regiões e Unidades da Federação. Rio de Janeiro. 2007.

ITRIA, A; REYDON, B. P; PLATA, L. e BUENO, A. K. *A relação inversa entre a dimensão e o preço da terra rural: um estudo econométrico para o Brasil*. Anais da Sober, 2004.

JAYNES, D. G. *Production and Distribution in Agrarian Economies*. Oxford Economic Papers 34, p. 346-67. 1982.

KAUTSKY, K. *A questão agrária*. São Paulo: Nova Cultural, 1986.

LAMARCHE, H. *Les logiques productives*. In Lamarche, H. (coord). *L'agriculture familiale: comparaison Internationale*. I Une Réalité Polymorphe. Paris: L'Harmattan. 1992.

LAMARCHE, H. *A agricultura familiar: comparação internacional*. Tradução: Ângela Maria Naoko Tijiwa. Campinas, SP: Editora da UNICAMP. 1993.

_____. Hugues. (coord.) *L'agriculture familiale. 1. Une réalité polymorphe*. Paris, L'Harmattan, 1993. 304 p. 2. *Du mythe à la réalité*. Paris, L'Harmattan, 303p. 1994.

_____. (coord) *A agricultura familiar*, vol.1 e vol.2. 2ed. Campinas: Editora da Unicamp, 1997.

LARANJEIRA, R. *Direito Agrário*. São Paulo: Ltr, 1984.

MACEDO, R.P. *Contratos relacionais no direito brasileiro*. Disponível em: <www.teses.usp.br>. Acesso em: 06 mai. 2011.

MARCONI, M.A. e LAKATOS, E.M. *Fundamentos de metodologia científica*. São Paulo. Editora Atlas. 2005.

MARSHALL, A. *Princípios de Economia*. São Paulo: Abril Cultural. Coleção “Os Economistas”. 1982.

MARTINS, C. *Notas sobre a noção da prática em Bourdieu*. In: Novos Estudos CEBRAP, nº 62, março de 2002.

MUELLER, B. et al. *A Model of Rural Conflict: Violence and Land Reform Policy in Brazil. Environment and Development Economics*, Cambridge:UK, 4:135-160. 1999a.

_____. *Titles, Conflict and Land Use: the Development of Property Rights and Land Reform on the Brazilian Amazon Frontier*. Ann Arbor, The University of Michigan Press. 1999b.

_____. *Priests, Conflicts and Property Rights: The Impacts on Tenancy and Land Use in Brazil*. Brasília: CERME - UNB (Tese de Doutorado). 2011.

NEVES, M.F. *Sistema Agroindustrial Citrícola: Um Exemplo de Quase Integração no Agribusiness*. Dissertação de Mestrado. FEA-USP. 1995.

PAULILO, M. *Produtor e agro-indústria: consensos e dissensos. O caso de Santa Catarina*. Florianópolis: Editora da UFSC. 1990.

PEREIRA, C.M.S. *Instituições de Direito Civil*, volume III. Rio de Janeiro: Forense. 2006.

PLATA, L. *Mercado de terras no Brasil: gênese, determinação de seus preços e políticas*. Tese de doutorado (Economia) – UNICAMP. IE. Campinas. 2001.

REYDON, B. *Mercados de terras agrícolas e determinantes de seus preços no Brasil: um estudo de casos*. Tese de Doutorado (Economia) – UNICAMP. IE., Campinas. 1992.

REYDON, B. P.; PLATA, L. E. A. *O Mercado de Arrendamento e Parceria no Brasil*. In: Reydon, B. P.; Cornelio, F. N. M. (orgs.). *Mercados de Terras no Brasil: estrutura e dinâmica*. Brasília: NEAD. (NEAD Debate 7). p. 227-265. 2006a

_____. *O Plano Real e o Mercado de Terras no Brasil: lições para a democratização do acesso à terra*. In: Reydon (orgs.). *Mercados de Terras no Brasil: estrutura e dinâmica*. Brasília: NEAD. 2006b.

SALINAS, P. J. A. *Arrendamento e parceria na agricultura brasileira: condicionantes, contratos e funcionamento*. Campinas: IE/UNICAMP. (Tese de Doutorado). 2009.

SADOULET, E.; MURGAI, R.; DE JANVRY, A. *Access to Land via Land Rental Markets*. In: De Janvry, A. et al (eds). *Access to Land, Rural Poverty, and Public action*. Oxford University Press, New York. 2001.

SAUER, S. *A luta pela terra e a reinvenção do rural*. XI Cong. Brasileiro de Sociologia. 2003.

SAUER, S. *Agricultura familiar versus agronegócio: a dinâmica sociopolítica do campo brasileiro*. Brasília, Embrapa Informação Tecnológica. 2008.

SETTON, M.G.J. A teoria do *habitus* em Pierre Bourdieu: uma leitura contemporânea. *Revista Brasileira de Educação*. ANPED. Universidade de São Paulo – USP. 2002.

SOUZA, M. Alfred Marshall – a questão dos rendimentos crescentes. Ensaio FEE. Disponível em <http://revistas.fee.tche.br>. 2008. Acessado em 21.out.2012.

SOUZA, P. M. I.; SPEHAR, C. R.; URBEN FILHO, G. Adaptação da cultura de soja aos cerrados do Brasil Central. Brasília: EMBRAPA-CPAC. 1988

TEDESCO, J.C. (Org.). Agricultura familiar: realidades e perspectivas. 3ª ed. Passo Fundo, UPF. 2001.

WANDERLEY, Maria de Nazareth Baudel. Raízes históricas do campesinato brasileiro. In: TEDESCO, João Carlos (org.). Agricultura familiar: realidades e perspectivas. Passo Fundo, Universidade de Passo Fundo. 1999.

_____. *Agricultura familiar e campesinato: rupturas e continuidades*. In: WANDERLEY, M. N. B. O mundo rural como espaço de vida: reflexões sobre a propriedade da terra, agricultura familiar e ruralidade. Porto Alegre. Ed. da UFRGS, pp.185-200. 2009a.

_____. *O agricultor familiar no Brasil: um ator social da construção do futuro*. Revista Agriculturas: experiências em Agroecologia. Rio de Janeiro. AS-PTA, pp. 33-45. 2009b.

_____. *A ruralidade no Brasil moderno: Por um pacto social pelo desenvolvimento rural*. In: GIARRACCA, Norma (coord.). *Una nueva ruralidad en América Latina?* Buenos Aires, CLACSO, pp. 31ss. 2001.

_____. *O mundo rural brasileiro: acesso a bens e serviços e integração campo-cidade*. Estudos Sociedade e Agricultura, ano 17 volume 01, abril 2009, 60-85. 2009.

Artigo submetido à *Virtù: Direito e Humanismo*, recebido em 18 de abril de 2017. Aprovado em 14 de maio de 2019. A construção argumentativa, a adequada utilização do referencial bibliográfico, as opiniões e as conclusões são de responsabilidade do autor.

Edição publicada em 3 de junho de 2019.