

## A IMPORTÂNCIA DOS CONTRATOS AGRÁRIOS NO CONTEXTO JURÍDICO ANGOLANO: CONTRATOS DE ARRENDAMENTO AGRÁRIO E PARCERIA RURAL.<sup>1</sup>

Eude Pio Useka<sup>2</sup> e Bilson Luquegi<sup>3</sup>

**RESUMO:** Não há como negar a tamanha importância do Direito Agrário no ordenamento jurídico dos Estados, sobretudo à incidência do seu princípio fundamental nos contratos agrários. No presente artigo abordaremos sobre a importância dos contratos agrários no contexto jurídico angolano. Qual o impacto e benefícios destes contratos face aos desafios actuais apresentados pelo sector agrário angolano? Será que estes contratos agrários são apropriados à conjuntura jurídica e económica de Angola nos dias actuais? Os resultados apontam que o contexto Angolano actual diverge profundamente da conjuntura do momento de criação da Lei Base do Desenvolvimento Agrário (**Lei n.º 15/05 de 7 de Dezembro**) e da Lei de Terras (**Lei n.º 9/04 de 9 de Novembro**), o que torna os actuais regimes jurídicos inadequados à realidade actual e, assim, é necessário que sua modificação seja colocada em discussão nos âmbitos académico, político e legislativo.

**Palavras-Chave:** Direito agrário, contratos agrários, arrendamento rural e parceria rural.

---

<sup>1</sup> Artigo para o blogue jurídico **JuLaw – Justice & Law** ([www.julaw.co.ao](http://www.julaw.co.ao)).

<sup>2</sup> Jurista licenciando em Direito pela Universidade Católica de Angola.

<sup>3</sup> Jurista licenciando em Direito pela Universidade Católica de Angola.

## Introdução

O mosaico jurídico Angolano é repleto de várias áreas do direito, áreas essas que contribuem bastante no desenvolvimento e na segurança jurídica dos cidadãos.

O Direito como um sistema de normas jurídicas que regulam as relações interpessoais e institucionais, surge como um veículo de extrema importância para impor limites a actuações de certos exercícios, nas diversas áreas; pois, dentro do Direito encontrarmos vários ramos, como: Direito Penal, Fiscal, Administrativo, Económico, Processual, etc.

Todos estes ramos citados acima, tratam de uma determinada matéria em específico, tendo um objecto concreto e um campo de actuação. E todos os países aplicam, inclusivamente, o nosso. Mas, importa salientar que ainda existe vários ramos do Direito que até hoje não são aplicados no nosso contexto, quer no âmbito laboral quer académico.

Estamos a nos referir do Direito Agrário que é um conjunto de normas jurídicas que estuda as relações entre homem e a propriedade rural.

O Direito Agrário, como outros ramos do Direito é de extrema importância no que diz respeito á regulação dos contratos, segurança jurídica dos trabalhadores e investidores, à venda, a distribuição dos produtos e garantia futura dos intervenientes.

A República de Angola tem recursos naturais e condições climáticas excelentes para fazer da agricultura a sua base fundamental para o desenvolvimento devendo, simplesmente, para o efeito, criar condições e incentivos para o racional aproveitamento dos recursos naturais de que dispõe.

Assim sendo, **a lei n.º 15/05 de 7 de Dezembro, no seu art. 2.º** considera agrícolas todas as actividades que correspondem ao domínio e a exploração de um ciclo biológico de carácter vegetal ou animal e que constituem uma ou mais etapas necessárias ao desenvolvimento do ciclo assim como as actividades exercidas, por um explorador agrícola que estão no prolongamento do acto de produção agrária.

Assim, os objectivos do trabalho consistiram na análise crítica a respeito da necessidade de alteração da norma que regulamenta o desenvolvimento agrário e fomentar a discussão a respeito do tema (contratos agrários), ainda escassa no país.

No presente trabalho, procuramos responder várias questões concernente aos contratos agrários, especificamente os contratos de arrendamento rural e o contrato de parceria rural, primeiro, por serem o foco principal da nossa pesquisa, e por serem consideradas fundamentais no Direito agrário.

Deste modo, o artigo encontra – se estruturado em dois (2) capítulos, onde no primeiro fizemos uma breve viagem ao Direito agrário, apresentando assim o seu conceito, objecto e princípios regentes. No segundo capítulo fizemos um rasgo sobre os contratos agrários (arrendamento e parceria rural), onde tratamos dos conceitos, objectos, características, modalidades e as formas de extinção dos contratos agrários. Ainda, no mesmo capítulo falamos da importância dos contratos agrários no contexto jurídico angolano.

## **Capítulo I – Breve Abordagem Sobre o Direito Agrário: Conceito, Objecto e Princípios.**

### **1. Conceito do Direito Agrário**

No âmbito do nosso estudo relativamente ao conceito do Direito agrário, percebemos que a maior parte dos autores e estudiosos deste grandioso ramo do Direito (no caso dos autores brasileiros e italianos, nossas principais fontes de investigação), apresentam e adoptam conceitos próprios sobre o direito agrário, mas sem descartarem conceitos formulados pelos outros autores do ramo em questão.

Importa também realçar que muitos destes conceitos são limitados e incompletos, de modo que não conseguem alcançar a amplitude do conteúdo deste novo e grandioso ramo do Direito. Por conseguinte, apesar de existirem numerosos conceitos, apresentaremos alguns destes conceitos que achamos serem importantes.

Assim sendo, FERNANDO SODERO entende o Direito Agrário como sendo o *“conjunto de princípios e, de normas, de Direito Público e de Direito Privado, que visa*

*disciplinar as relações emergentes da actividade rural, com base na função social da terra<sup>4</sup>”.*

Um outro conceito é apresentado por RAIMUNDO LARANJEIRA, que entende “*Direito Agrário como conjunto de princípios e normas que, visam imprimir a função social à terra, regulando relações afeitas a sua pertença e uso, e disciplinam a prática das explorações agrárias e da conservação dos recursos naturais.*”<sup>5</sup>

Por seu turno, PAULO TORMINN BORGES entende que Direito Agrário é o “*conjunto sistemático de normas jurídicas que visam disciplinar as relações do homem com a terra, tendo em vista o progresso social e económico da rurícola e o enriquecimento da comunidade.*”<sup>6</sup>

Nestes termos, de acordo com os conceitos acima referenciados, olhando para a dicotomia há muito levantada pela doutrina relativamente à natureza jurídica do Direito agrário (ramo do Direito Público e do Direito Privado) entendemos que, **o Direito Agrário é o ramo do Direito Público e do Direito Privado dotado de Autonomia, Princípios e normas jurídicas próprias, que visam regular as relações entre o Homem e a propriedade rural, bem como todas aquelas relações jurídicas, políticas, económicas e sociais, que emanam das actividades agrárias, empresas agrárias, estruturas agrárias, bem como das políticas agrárias cuja finalidade é de alcançar a justiça social e o cumprimento da função social da terra.**

4

## 2. Objecto e Princípios do Direito Agrário

Como todos outros ramos do Direito, o Direito agrário possui também objecto e princípios próprios.

No que diz respeito ao objecto, diríamos que é quase consensual entre os autores que o objecto do direito agrário são as **actividades agrárias**. Mas alguns autores entendem que o objecto do direito agrário vai para além das actividades agrárias, de modo que, como diz THAIANE BRITO<sup>7</sup>, é correcto dizer que os factos jurídicos agrários

---

<sup>4</sup> SODERO, Fernando Paulo. Direito Agrário e Reforma Agrária. SP. Leg. Brasileira Ltda, 1968, p 32

<sup>5</sup> LARANJEIRA, Raimundo. Propedeutica do Direito Agrario.

<sup>6</sup> BORGES, Paulo Torminn. Institutos Basicos do Direito Agrario, 11ª ed. Pág. 17

<sup>7</sup> Jurista brasileira, autora do artigo sobre Introdução ao Estudo do Direito Agrário, publicado em academia.edu.

(actividade agrária, estrutura agrária, empreendimento agrário, política agrária) geram as **relações jurídicas agrárias**.

Para alguns, o elemento terra, também denominado de ruralidade, seria central na definição do objecto do Direito Agrário. Sendo assim, ALCIR DE MIRANDA<sup>8</sup>, entende que, o objecto do direito agrário seriam “*os factos jurídicos que emergem do campo, consequência de actividade agrária, de estrutura agrária, de empresa agrária e da política agrária; o que caracteriza a relação jurídica agrária.*”

Relativamente aos **princípios**, o direito agrário rege-se por vários princípios que lhe são próprios, mas este tem como princípio fundamental, o **princípio da função social da propriedade rural**, segundo o qual a propriedade rural deve atender às necessidades da colectividade, e não apenas os anseios de um só indivíduo, sendo produtiva, gerando emprego, renda, entre outros fins.

Nesta conformidade, dentro deste princípio fundamental encontramos vários outros subprincípios, que passaremos a citar, mas não os aprofundaremos neste artigo – São eles: Princípio da Justiça social; princípio da Justiça distributiva; Princípio do acesso à terra; Princípio da conservação e preservação dos recursos naturais e do meio ambiente; Princípio da Isonomia; Princípio da Liberdade; Princípio da Privatização das terras; Princípio da Protecção à propriedade familiar; Princípio do Dimensionamento eficaz dos imóveis agrários; Princípio do Combate ao minifúndio e latifúndio; Princípio da Efetivação da reforma agrária; Princípio do Aumento da produção e níveis de produtividade; Princípio do Estímulo ao cooperativismo e espírito comunitário; Princípio do Fortalecimento da empresa agrária; Princípio da Permanência do cultivador direito e pessoal na terra; Princípio da Supremacia do interesse público sobre o privado; Princípio do Combate aos comportamentos desviantes na implementação da reforma agrária; Princípio do Desenvolvimento Sustentável.

## **Capítulo II – Contratos Agrários: Arrendamento Agrário e Parceria Rural**

### **1. Contratos Agrários em Geral**

Como é do nosso conhecimento, os contratos, no ponto de vista geral, são instrumentos jurídicos que visam auxiliar os agentes jurídicos a realizar de forma segura

---

<sup>8</sup> MIRANDA, Alcir Gursem. In Teoria do Direito Agrário. Belém 1989.

as suas operações económicas. Assim sendo, os contratos têm como elemento central o princípio da autonomia privada, de modo que estes são estruturados de acordo a vontade das partes, mas respeitando sempre os limites impostos pela lei.

Tal como acontece noutros campos de estudo do direito (como é o caso do direito das obrigações, direito do trabalho, etc.), o direito agrário, também rege as suas relações jurídicas por intermédio dos contratos, ou seja, dos contratos agrários, que visam assim observar todas aquelas relações de cunho agrário, como é o caso das actividades agropecuárias e de exploração, sejam elas para adquirir, modificar ou extinguir direitos sobre a produtividade da terra.

Vários são os conceitos apresentados pelos autores sobre os contratos agrários, JOSÉ VIVANCO entende que *“contrato agrário é a relação jurídica agrária convencional que consiste no acordo de vontade comum destinado a reger os direitos e obrigações dos sujeitos intervenientes na actividade agrária, com relação a coisas e serviços agrários”*.<sup>9</sup> Mas para OTÁVIO ALVARENGA, autor brasileiro, citado por Benedito Marques<sup>10</sup> *“contratos agrários devem ser entendidos como “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”*.

6

## 2. Características dos Contratos Agrários

Os contratos agrários apresentam as seguintes características:

- **Consensualidade:** os direitos e obrigações das partes surgem com o simples consentimento das partes, aperfeiçoando-se com a integração das declarações de vontade dos declarantes. Porém, para o registro do contrato e nos casos de financiamento, é evidente e necessário que sejam feitos por escrito. Assim sendo, são consensuais porque derivam do acordo de vontades estabelecidos pelas partes.
- **Bilateralidade:** as partes se obrigam reciprocamente, com interdependência entre as obrigações.

---

<sup>9</sup> *Apud* José Braga - *In D. Agrário Brasileiro*.

<sup>10</sup> *Apud* Benedito F. Marques - *In Direito Agrário Brasileiro*, AB Editora.

- **Onerosidade:** ambas as partes visam obter benefícios numa relação de equivalência, com obrigações de ambas as partes, o que apenas não ocorre no comodato, não regulado pela legislação específica.
- **Comutatividade:** há benefícios recíprocos certos, numa relação de equivalência das prestações.
- **De Trato Sucessivo:** as obrigações são continuadas e não se esgotam numa simples operação de crédito.
- **Formalidade:** ao menos na sua maioria, uma vez que devem ser escritos e registrados. Contudo, não há unanimidade neste aspecto, até porque a lei não exige forma especial para a sua formação e validade.
- **Maior limitação da liberdade de contratar,** porque a lei estabelece cláusulas obrigatórias e, por outro lado, direitos e garantias irrenunciáveis, visando a protecção à parte mais fraca.

Os contratos agrários podem ser típicos ou nominados (quando são previstos na lei) e atípicos ou inominados (quando não são previstos na lei).

Os contratos, na cátedra do Direito Agrário, estão sujeitos a elementos obrigatórios independentemente da forma do contrato e as modalidades que o reveste. Deste modo, as partes devem: conservar os recursos naturais, proteger os mais fracos na relação contratual (por via de regra o arrendatário e o parceiro outorgado); indemnização, com direito de retenção das benfeitorias úteis e necessárias; proibir a prestação de serviços gratuitos pelo arrendatário e parceiro outorgado, etc.

Em sede do nosso artigo, abordaremos apenas sobre dois tipos de contratos típicos, que no actual contexto do Direito Agrário moderno são considerados de maior importância, estes contratos são: o Contrato de Arrendamento Agrário e o Contrato de Parceria Rural.

No nosso ordenamento jurídico, estes contratos agrários encontram-se previstos ou regulados no Código Civil (doravante C.C.), nos artigos 1064.º e seguintes, no caso do contrato de arrendamento rural, e nos artigos 1121.º e seguintes no caso dos contratos

de parceria rural. Mas no caso do contrato de parceria rural surge-nos uma questão quanto à sua consideração como um contrato típico no nosso ordenamento jurídico, pelo facto do código civil não prever ou regular o contrato de parceria propriamente dito, mas apenas prever uma das suas modalidades, no caso o contrato de parceria pecuária (artigo 1121.º e seguintes), que abordaremos no desenrolar deste artigo.

### 3. Contrato de Arrendamento Agrário

Antes de fazermos uma abordagem específica sobre o arrendamento agrário, importa dizer que os contratos agrários assumem um papel fundamental no âmbito do Direito Agrário pelo facto de facilitarem os proprietários e os arrendatários a tirarem os melhores proveitos da terra.

O nosso Código Civil nos apresenta um conceito de arrendamento no sentido geral, os seus respectivos prazos e duração. Nestes termos, arrendamento é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição (artigo 1022.º C.C.).

No artigo 1064.º n.º 1 do Código Civil nos é apresentado o conceito legal do contrato de arrendamento rural ou agrário, segundo o qual, arrendamento rural é o contrato que visa a locação de prédios rústicos para fins agrícolas, pecuários ou florestais, na condição de uma exploração regular.<sup>11</sup>

A nível da doutrina, o contrato de arrendamento rural é visto em várias perspectivas que, na maioria das vezes, convergem. Nesta ordem de ideias, poderíamos apresentar vários conceitos fruto da nossa pesquisa, mas como os autores assemelham-se quanto à apresentação dos conceitos, trouxemos apenas alguns deles.

**Arrendamento Rural**<sup>12</sup> é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder a outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo do imóvel rural, parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, outros bens, benfeitorias ou facilidades, com o objectivo

---

<sup>11</sup> Artigo 1064.º n.º 1 (Noção e disposições aplicáveis) - A locação de prédios rústicos para fins agrícolas, pecuários ou florestais, nas condições de uma exploração regular, denomina-se arrendamento rural e fica sujeita (...).

<sup>12</sup> Conceito geral, apresentado pela maior parte dos autores, principalmente na doutrina brasileira, nossa principal fonte de investigação, para maior entendimento, consultar o artigo de Carolina Aguiar e Flávia Tretini (Contratos Agrários Típicos: Releitura das normas do estatuto da Terra à luz do contexto jurídico actual).

de nele ser exercida actividade de exploração agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa ou mista, mediante certa retribuição, observando os limites percentuais da lei.

Noutro sentido, contrato de arrendamento rural também pode ser aquele em que uma pessoa se obriga a ceder a outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural, em seu todo ou em partes, incluindo ou não outros bens, benfeitorias e/ou facilidades, com o objectivo de nele ser exercida actividade de exploração agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa ou mista, mediante certa retribuição.

Como outros contratos no sentido geral, o contrato de arrendamento agrário possui características próprias. O contrato de arrendamento rural tem como principal característica a cessão de um imóvel rural por certo período mediante pagamento. Para além desta característica, existem outras, tais como:

- O contrato de arrendamento não necessita de fixação de prazo para a sua validade.
- O arrendamento pode ter por objecto a cessão da totalidade do imóvel rural ou de sua parte.
- Pode ser incluído no arrendamento a cessão de outros bens, benfeitorias e ou facilidades.
- O contrato de arrendamento agrário tem por objectivo o exercício da actividade agrária, a qual se dará pela exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista.
- O contrato de arrendamento rural é caracterizado também pelo pagamento de certa retribuição.

O contrato de arrendamento rural é passível de renovação, o mesmo ocorre quando:

- a) A oferta do arrendatário for igual à oferta de terceiros interessados na exploração de imóveis.
- b) Quando houver silêncio por parte do arrendador. Havendo silêncio por parte do arrendador no que diz respeito ao exercício do direito de retomada ou inexistindo oferta de terceiro, o contrato ficará automaticamente renovado por igual prazo.
- c) Quando a notificação do arrendador for viciada. É o caso da notificação fora de prazo ou em desacordo com a forma estabelecida em lei. Neste caso, o contrato também ficará renovado por igual prazo.

O contrato de arrendamento rural assemelha-se a um contrato de locação (art. 1022.º do C.C.) e diferencia-se da parceria porque não há nele divisão de riscos. É definido neste contrato um preço certo que o arrendatário deve pagar ao proprietário/possuidor e a actividade é exercida apenas pelo primeiro, que suporta o risco. O preço deve ser fixado em moeda corrente, contudo, é permitido que o pagamento seja realizado em frutos ou produtos (artigo 1067.º do C.C.). Em outras palavras, é permitida a conversão do preço em dinheiro para quantidade de frutos ou produtos, mas nunca uma quantidade fixa de frutos ou produtos.<sup>13</sup>

Uma das questões que se levantam em sede desse contrato é a de saber se pode ou não o arrendatário transferir os seus direitos e obrigações adquiridos no contrato de arrendamento a um terceiro. No âmbito do direito agrário é sim possível que tal suceda por via do chamado **Contrato de Subarrendamento Agrário**<sup>14</sup>, este, é aquele através do qual o arrendatário transfere a outrem os direitos e obrigações do seu contrato de arrendamento no todo ou em parte.

Mas, em sede do código civil é proibido o subarrendamento total do imóvel rural pelo arrendatário, ou seja, o arrendatário não pode celebrar com terceiro o contrato de subarrendamento agrário sobre a totalidade do imóvel rural, de modo que a lei apenas permite que se celebre o subarrendamento parcial do imóvel rural mediante autorização do senhorio (art. 1078.º e 1103.º do C.C.).

Importa também referir que no âmbito contrato de arrendamento agrário, o arrendatário, no que toca à igualdade com terceiros, tem um direito de preferência de renovação do contrato, bem como da compra do imóvel rural (no caso deste estiver a ser alienado pelo proprietário) em relação àquele, desde que o exerça meses antes do término do contrato (art. 1117.º, n.º 1 do C.C.).

Por conseguinte, quanto à extinção dos contratos de arrendamento agrário, esta pode suceder-se quando:

---

<sup>13</sup> Para aprofundar mais sobre a questão dos preços, ler o artigo de Carolina Aguiar e Flávia Tretini (Contratos Agrários Típicos: Releitura das normas do estatuto da Terra à luz do contexto jurídico actual).

<sup>14</sup> Assunto muito bem abordado pela advogada brasileira Ângela Diniz Linhares de Oliveira, no seu artigo sobre as cláusulas obrigatórias dos contratos agrários, publicado na Revista Direito e Humanidades. Este contrato também está regulado nos termos do artigo 1078.º do Código Civil.

- For observado o prazo estabelecido pelas partes, levando assim ao término do contrato, sendo esta a causa natural da sua extinção;
- Pelo término do prazo para sua renovação;
- Pela retomada do imóvel pelo proprietário;
- Por força maior, que impossibilite a execução do contrato, como perda do imóvel ou desapropriação pelo Poder Público;
- Não pagamento da renda no prazo do vencimento.

#### 4. Contrato de Parceria Rural

A parceria rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa (parceiro-outorgante) se obriga a ceder a outrem (parceiro-outorgado), por tempo determinado ou não, o uso específico de imóvel rural, em seu todo ou em partes, incluindo ou não benfeitorias, outros bens e/ou facilidades, com o objectivo de nele ser exercida actividade de exploração agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa vegetal ou mista e/ou entrega de animais para cria, recria, invernagem, engorda ou extração de matérias-primas de origem animal. O prazo mínimo da parceria é de 3 anos, e esse também é o prazo mínimo presumido quando não há convenção pelas partes.

São previstas as seguintes modalidades de parceria:

a) **Agrícola:** quando o objecto da cessão for o uso de imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, com o objectivo de nele ser exercida a actividade de produção vegetal;

b) **Pecuária:** quando o objecto da cessão forem animais para cria, recria, invernagem ou engorda, esta é a única modalidade prevista ou regulada no nosso código civil (artigo 1121.º a 1128.º C.C.);

c) **Agro-industrial:** quando o objecto da cessão for o uso do imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, ou maquinaria e implementos, com o objectivo de ser exercida actividade de transformação de produto agrícola, pecuário ou florestal;

d) **Extractiva:** quando o objecto da cessão for o uso de imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, e/ou animais de qualquer espécie, com o objectivo de ser exercida actividade extrativa de produto agrícola, animal ou florestal;

e) **Mista**: quando o objecto da cessão abranger mais de uma das modalidades de parceria definidas anteriormente.

O que se percebe é que na parceria prevalece o objectivo de cooperação entre as partes, assemelhando-se ao contrato de sociedade, já que duas ou mais pessoas colaboram para a realização de um empreendimento com a partilha dos riscos e resultados. Diferentemente do arrendamento, há na parceria a partilha de risco e benefícios da actividade entre as partes.

No caso da partilha isolada ou comum dos riscos resultantes da exploração do património rural, podem dar-se nas situações tais como: A existência de caso fortuito e de força maior do empreendimento rural bem como as variações de preço dos frutos obtidos na exploração do empreendimento rural.

Na parceria rural, a relação existente entre os contraentes é de natureza societária, em que o proprietário cede apenas o uso e a parte do gozo sobre o imóvel, sendo que o parceiro outorgante participa dos riscos do negócio, dependendo do sucesso do empreendimento. Assim sendo, em caso de existir quebra na parceria rural, tanto o parceiro-outorgado como o parceiro outorgante sofrem com as perdas.

Relativamente a extinção dos contratos de parceria rural, dá-se pelas mesmas causas em que se extinguem os contratos de arrendamento agrário, nomeadamente: a observação do prazo para o termino ou para sua renovação, pela retomada do imóvel pelo proprietário, por força maior que impossibilite a execução do contrato como perda do imóvel ou desapropriação pelo Poder Público, entre outras causas.

Importa também fazermos referência aqui que segundo a doutrina, tanto os contratos de arrendamento agrário, bem como os contratos de parceria rural, devem observar as chamadas cláusulas obrigatórias dos contratos agrários, de modo que, estas cláusulas visam o cumprimento e a materialização do princípio fundamental do Direito Agrário, no caso o Princípio da Função Social da Propriedade Rural, são elas nomeadamente: **Aproveitamento racional e adequado; Utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; Observância das disposições que regulam as relações de trabalho; Exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.**

Tanto os contratos de arrendamento e parceria como os demais contratos do Direito Agrário, regem-se pelos princípios da autonomia privada, da força vinculante, da

relatividade das convenções, da proteção de quem trabalha na terra, da conservação dos recursos naturais e proteção do meio ambiente e o princípio da função social e boa-fé objectiva.

## **5. Importância dos Contratos Agrários no contexto jurídico angolano**

Sendo o Direito agrário um ramo novo, estando em crescente evolução, tal como observamos noutros ordenamentos jurídicos (brasileiro, espanhol, italiano entre outros), também existe em Angola instrumentos jurídicos que visam regular a propriedade do imóvel rural (terra) bem como a sua utilização e funcionamento. Dentre estes instrumentos destacam-se: a Lei n.º 9/04, de 9 de Novembro - Lei de Terras e a Lei n.º 15/05, de 7 de Dezembro - Lei de Base do Desenvolvimento Agrário.

Tal como mencionado acima, os contratos agrários possuem como principal característica a viabilização do exercício do uso ou posse temporária da terra, tendo como objecto a exploração da actividade agrária. No nosso contexto jurídico, os contratos em geral são regulados no Código Civil. No caso específico dos contratos agrários, apenas o contrato de arrendamento agrário está previsto no Código Civil, ao passo que o contrato de parceria, do ponto de vista geral, não se encontra por ele regulado, nem pelas leis acima citadas, excepto uma das suas modalidades que é a parceria pecuária, prevista nos artigos 1121.º a 1128.º do C.C., facto este que poderá causar uma certa insegurança jurídica aos intervenientes da actividade agrária.

Para aquilo que diz respeito ao nosso contexto jurídico, os contratos agrários são indispensáveis para uma boa prática da actividade agrária no país, uma vez que no actual contexto se fala na diversificação da economia, tendo em conta o alavancamento do sector agrário.

Os contratos agrários revestem-se de suma importância económica, já que se relacionam directamente com a produção de alimentos e matérias-primas a partir da exploração da terra, ou seja, pelo exercício da chamada actividade agrária por meio da agricultura, pecuária ou extrativismo.

Podemos observar em Angola, vastos hectares de terras destinados à prática da agricultura que foram ocupados para estes fins (supostas fazendas e áreas ocupadas para a prática da agricultura familiar) mas que em muitos deles não se observa a realização da

actividade agrícola. Em alguns casos por falta de condições para tal, outros por negligência dos seus proprietários, deixando-as improdutivas e desertas, violando assim o princípio da função social da propriedade rural, pois, segundo este princípio, a terra deixa de servir os anseios pessoais do proprietário e passa a servir os interesses da colectividade.

Existem por outro lado, produtores agrícolas que possuem condições materiais e financeiras, mas não conseguem materializar a actividade agrária por falta de uma propriedade rural (terra) para o efeito. É por estas e outras razões que devemos prestar mais atenção aos contratos agrários no nosso contexto jurídico, de modos a se colmatarem estas irregularidades e dificuldades que se observam.

Para melhor esclarecimento, trouxemos as seguintes hipóteses práticas:

Imaginemos que Senhor Aniceto (agricultor) é proprietário de um terreno de 5 mil hectares destinados para actividade agrária. Desde 2016 que ficou sem condições financeiras e materiais para produção agrícola, tendo muito dos seus trabalhadores ficado sem emprego e a população da sua comunidade sem produtos para o consumo, há 4 anos que este tem solicitado um crédito bancário, mas sem sucesso.

Por outro lado, Senhor Filipe (produtor agrário) já possui condições financeiras e materiais, deseja desenvolver determinada actividade agrária (por exemplo, cultivo de batata e outros produtos, e a criação de galinhas para produção de ovos) e que já possui os recursos para a contratação de trabalhadores necessários à actividade, entretanto não possui uma propriedade rural (Terra). Digamos que esse mesmo produtor teria condições de adquirir um imóvel rural para desenvolver seu projecto contudo, não encontra proprietários dispostos a venderem seus imóveis rurais, como é o caso do Sr. Aniceto.

Num primeiro momento, os contratos agrários vêm para ajudar os proprietários de terra que não possuindo condições de explorarem as suas terras e cumprir com a sua função social, e também não querendo vendê-las, possam cedê-las temporariamente a outrem mediante retribuição.

Num segundo momento, os contratos agrários permitem que aqueles que não são proprietários de imóveis rurais possam ainda assim desenvolver suas actividades agrárias por meio do uso ou da posse temporária da propriedade rural de outrem.

Num terceiro momento, os contratos agrários permitem que os proprietários de um terreno rural explorem simultaneamente com os parceiros outorgados, partilhando os benefícios e os riscos que surgem da actividade exercida.

Olhando para as hipóteses acima levantadas, o Sr. Aniceto não tendo condições financeiras nem materiais para o exercício da actividade agrícola e estando estas inoperantes por muito tempo, pode celebrar o contrato de arrendamento rural com o Sr. Filipe, cedendo-lhe temporariamente a sua propriedade rural a fim de exercer a produção agrícola mediante retribuição. E por outro lado, podem também o Sr. Aniceto e o Sr. Filipe celebrar um contrato de parceria rural, participando dos benefícios e riscos das actividades desenvolvidas, permitindo assim o cumprimento e a materialização do princípio da função social.

Como podemos verificar, os contratos agrários (arrendamento e parceria, em particular) são de extrema importância, eles não só permitem que haja acesso à terra dos produtores não proprietários, mas como também geram rendimentos para o proprietário do imóvel rural, a recuperação dos solos desgastados com novas culturas agrícolas, investimentos em novos empreendimentos agrários, bem como outros fins bastante importantes para o desenvolvimento do agronegócio.

Estes também podem servir de instrumento para investimentos entre os contraentes que já possuem imóvel rural e que desejam somar esforços em prol de uma nova actividade agrária, podendo se valer, por exemplo, da utilização de um contrato de parceria rural para fins agrícolas ou pecuários.

É bem verdade que Angola é um país rico em recursos naturais e que estes precisam de investimentos para serem explorados, mas para tal, é necessário que se criem instrumentos normativos que transmitam segurança jurídica aos proprietários e a todos aqueles que nela intervêm, os mesmos não podem ser alheio ao sector agrário e a verdade é que este sector carece de uma atenção especial, tanto do ponto de vista legal como doutrinal e político.

Nesta conformidade, a Lei n.º 15/05, de 7 de Dezembro - Lei Base do Desenvolvimento Agrário visa estabelecer as bases que devem assegurar o desenvolvimento e a modernização do sector agrário, criando para o efeito mecanismos de apoio e incentivos às actividades agrárias (art. 1.º). No entanto, este diploma legal já

não corresponde ao actual contexto jurídico, carecendo de uma reforma, ou seja, precisamos com urgência de uma actualização dos instrumentos jurídicos que regulam este sector. Se realmente queremos ter sucesso, devemos começar por aqui, pois a realidade jurídica agrária, os conflitos agrários de natureza individual e colectiva (constantemente conflitos de terras, ocupações inapropriadas de terras agrícolas, fazendas improdutivas), além das necessidades crescentes de produção e produtividade, não deixam dúvidas quanto à importância deste ramo do Direito.

Além disso, devemos ter em mente que a terra é um bem de produção com utilidade específica e diferente dos outros meios de produção. Por isso, deve receber enfoque e tratamento especial, com o entendimento de que a terra deve servir aos interesses de quem a detém sob o seu domínio e, ao mesmo tempo, responder aos interesses e necessidades sociais no que diz respeito à produção, produtividade e, por outro lado, garantindo a preservação ambiental, fazendo assim, cumprir o princípio da função social da terra.

E por outra, o funcionamento dos mercados agrícolas rege-se pelas regras gerais da economia de mercado, sem prejuízo dos mecanismos de regularização e das medidas estruturais de apoio à melhoria da fluidez e da transparência dos circuitos de comercialização (art. 22.º da Lei n.º 15/05).

16

## Conclusões

Da abordagem ora feita podemos retirar as seguintes conclusões:

- O Direito Agrário é um dos ramos de direito de que pouco se fala no nosso ordenamento jurídico, mas que é de extrema importância na busca de soluções sobre situações relacionadas aos títulos de propriedade, invasões de terrenos destinados à agricultura (que na nossa realidade, têm sido praxe), posse e uso, e as situações de legalização dos terrenos.
- O Direito Agrário bem como os seus institutos (contratos agrários, contratos de arrendamento agrário, entre outros) são indispensáveis para se introduzirem reformas de âmbito socioeconómico, com vista ao desenvolvimento do país.

- Os intervenientes no sector agrário precisam de mecanismos suficientes para a boa prática da actividade agrária e o direito agrário realmente garante estes mecanismos.
- É necessário que haja também especial atenção deste sector por parte dos escritórios de advogados, no sentido de auxiliarem os intervenientes neste sector na resolução dos conflitos, sobretudo os mais frágeis, pois a intervenção destes profissionais é indispensável, porém tem sido muito fraca.

### Sugestões

Por conseguinte, gostaríamos de apresentar as seguintes sugestões:

- É necessário que o Estado Angolano promova com urgência, a reforma da Lei de Base de Desenvolvimento Agrário, de modo a responder aos desafios actuais apresentados pelo sector agrário do país;
- É necessário que o Estado crie mais instrumentos jurídicos que promovam um ambiente agrário sadio e garante segurança jurídica aos intervenientes neste sector;
- É preciso também que o Ministério da Agricultura e Pescas junto do Ministério da Justiça e dos Direitos Humanos criem uma sala especial para a resolução dos conflitos agrários;
- É preciso também que as Instituições de ensino superior insiram nos seus programas curriculares as cadeiras de Direito Agrário bem como de Economia Agrária e promovam a investigação científica de modos a contribuírem para o bom crescimento do sector agrário em Angola;
- Angola é um país eminentemente agrário, com rico potencial natural à espera de maior colaboração do homem em sua exploração e cultivo e, por apresentar extremos desequilíbrios concernentes à ocupação e utilização produtiva da terra,

a actividade agrária está a exigir maior cuidado da parte dos poderes constituídos, para que, efetivamente, a reforma Agrária aconteça.

Luanda, 30 de Agosto de 2020

*Eude Pio Useka e Bilson Luqueji*

#### **Referências Bibliográficas**

- LARANJEIRA, Raimundo. *Direito Agrário*, São Paulo, Ed. LTr, 1984.
- LARANJEIRA, Raimundo. *Propedêutica do Direito Agrário*. 2ª Edição. São Paulo, Editora LTr. 1981.
- BORGES, Paulo Torminn. *Institutos do Direito Agrário*.
- SODERO, Fernando Pereira. *Esboço Histórico da Formação do Direito Agrário no Brasil*. Revista de Direito Civil.
- VIVANCO, António C. *Teoria de Direito Agrario*. La Plata, Libr. Jurídica, 1967
- FERNANDES, Orlando. *Direito das Obrigações, Introdução e Fontes*, Volume I. Luanda 2017.
- Carolina Costa de Aguiar e Flávia Tretini. *Contratos Agrários Típicos*.

#### **Legislação Consultada**

- Lei n.º 15/05, de 07 de Dezembro, *Lei de Base de Desenvolvimento Agrário*.
- Lei n.º 9/04, de 9 de Novembro, Lei de Terras.
- Código Civil Angolano.