

A ATIVAÇÃO DAS CLÁUSULAS *HARDSHIP* NOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO RURAL: VIABILIDADE E PERTINÊNCIA

THE ACTIVATION OF HARDSHIP CLAUSES IN RURAL LAND LEASE AGREEMENTS: FEASIBILITY AND RELEVANCE

ANDREA CRISTINA ZANETTI

Professora Doutora do Departamento de Direito Privado e de Processo Civil da Faculdade de Direito de Ribeirão Preto da Universidade de São Paulo (FDRP/USP) e do Programa de Mestrado da mesma instituição. Doutora e Mestra em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUCSP).
andrezanetti@usp.br

FLAVIO FELIPE PEREIRA VIEIRA DOS SANTOS

Bacharel e mestrando em Direito pela FDRP/USP. Advogado.
flavio.felipe.santos@alumni.usp.br

IZABELLA CRISTINA DE OLIVEIRA BORGES

Bacharela e mestranda em Direito pela FDRP/USP. Advogada.
izabellab@usp.br

FLAVIA TRENTINI

Professora Associada do Departamento de Direito Privado e de Processo Civil da FDRP/USP e do Programa de Mestrado da mesma instituição. Livre-docente em Direito Agrário pela FDRP/USP. Doutora pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo (USP).
trentini@usp.br

Recebido em: 06.12.2024.

Aprovado em: 15.06.2025.

ÁREA DO DIREITO: Civil

RESUMO: Este artigo examina a aplicação das cláusulas *hardship* nos contratos de arrendamento rural. O problema de pesquisa é a dificuldade, em geral, da repactuação dos contratos agrários em razão de alterações supervenientes à sua celebração. O objetivo do artigo consiste em avaliar

ABSTRACT: This article examines the activation of hardship clauses in rural lease agreements. The research problem centers on the general difficulty of renegotiating rural contracts in light of unforeseen changes occurring after their execution. The study aims to evaluate the validity and

a validade e a adequação dessas cláusulas no contrato de arrendamento rural, bem como identificar suas eventuais vantagens e desvantagens. A pesquisa, de caráter teórico, adota técnicas e procedimentos bibliográficos e vale-se de uma abordagem indutiva para fundamentar suas análises. Os resultados apontam que as cláusulas *hardship* podem redistribuir os riscos e os encargos financeiros de forma eficiente, além de evitar a intervenção de terceiros na relação contratual. Conclui-se que as cláusulas *hardship* são pertinentes e compatíveis com os contratos de arrendamento rural.

PALAVRAS-CHAVE: *Hardship* – Arrendamento rural – Manutenção do contrato – Renegociação contratual – Mudanças climáticas.

appropriateness of such clauses in rural lease agreements, while also identifying their potential advantages and drawbacks. The research is theoretical, based on a bibliographical review, and adopts an inductive approach to support its analysis. The findings suggest that hardship clauses can effectively redistribute risks and financial burdens, thereby avoiding third-party intervention in the contractual relationship. The article concludes that hardship clauses are both relevant and compatible with rural lease agreements.

KEYWORDS: *Hardship* – Rural land lease agreement – Contract preservation – Contract renegotiation – Climate change.

SUMÁRIO: . Introdução. 1. As cláusulas *hardship* e o contrato no tempo. 1.1. Contratos de longo prazo: as alterações das circunstâncias e o contrato no tempo. 1.2. A renegociação contratual e a boa-fé objetiva. 1.3. As cláusulas *hardship*. 2. Os contratos agrários: o ciclo biológico como fator para a conservação ou revisão dos contratos. 3. As mudanças climáticas: uma nova realidade que se impõe sobre o ambiente rural. 4. Cláusulas *hardship* nos contratos de arrendamento rural: possibilidade em razão dos impactos das alterações de temperatura. Considerações finais. Referências bibliográficas. Legislação.

INTRODUÇÃO

A atividade rural está sujeita a condições específicas e a situações agravantes distintas daquelas que, tradicionalmente, afetam os setores secundário e terciário da economia. A produção necessita, muitas vezes, de longos períodos para a obtenção do retorno do investimento em razão dos ciclos biológicos de produção, além de estar exposta a riscos inesperados, como pragas, estiagens, intempéries climáticas e ambientais.

O ciclo biológico pode acarretar riscos à produção rural que a comprometem de modo substancial e, conseqüentemente, também o cumprimento dos deveres contratuais. No entanto, esses riscos não justificam a revisão judicial (art. 478 do Código Civil) dos contratos agrários, pois são entendidos como inerentes à atividade rural. Gabriel Khayat aponta que a jurisprudência é refratária às demandas revisionais em matéria de contratos agrários.¹ A perda, parcial ou integral, do produto

-
1. KHAYAT, Gabriel Fernandes. Análise econômica da revisão judicial dos contratos de fornecimento de produto agrícola. *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, v. 10, n. 35, p. 301-305, 2023.

substancial (quantitativa ou qualitativamente) da safra que seria utilizada para o pagamento do aluguel pelo arrendamento rural.

Por fim, destaca-se que a pesquisa tem como limitação seu enfoque teórico-qualitativo. Sugere-se que investigações futuras identifiquem e analisem os efeitos das cláusulas *hardship* em contratos de arrendamento rural para verificar seu uso, recepção e efeitos nos custos de transação na prática. Além disso, a ausência de um conceito jurídico de eventos climáticos extremos restringe a possibilidade de elaborar uma redação mais específica para as cláusulas *hardship* aplicadas a essas circunstâncias nos contratos de arrendamento rural.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Comentários ao novo Código Civil: da extinção do contrato*. Rio de Janeiro: Forense, 2011. v. VI. t. II.
- AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Extinção dos contratos por incumprimento do devedor* (de acordo com o novo Código Civil). Rio de Janeiro: Aide, 2004.
- ASSAD, Eduardo Delgado; PINTO, Hilton Silveira; ZULLO JUNIOR, Jurandir; ÁVILA, Ana Maria Helminsk. *Impacto das mudanças climáticas no zoneamento agroclimático do café no Brasil*. Brasília: Pesquisa Agropecuária Brasileira, 2014.
- ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas. Modelos convencionais de regulação e distribuição do risco contratual. Em especial, as cláusulas *hardship*. *Revista de Direito da Responsabilidade*, ano VI, n. 1, p. 67, 2021.
- BANDEIRA, Paula Greco. As cláusulas de *hardship* e o dever da boa-fé objetiva na renegociação dos contratos. *Revista de Ciências Jurídica*, v. 21, n. 3, p. 1031-1054, set.-dez. 2016.
- BOLTON, Patrick; DESPRÉS, Morgan; SILVA, Luiz Awazu Pereira da; SVARTZMAN, Romain. The green swan. *Central banking and financial stability in the age of climate change*. Bank for International Settlements, 2020. Disponível em: [www.bis.org/publ/othp31.htm]. Acesso em: 20.10.2024.
- BRASIL. Consultar o Garantia Safra. *Portal Gov.br*. Disponível em: [www.gov.br/pt-br/servicos/consultar-o-garantia-safra]. Acesso em: 18.11.2024.
- BRASIL. MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE. Ministério da Integração Nacional. WWF-Brasil. *Índice de vulnerabilidade aos desastres naturais relacionados às secas no contexto da mudança do clima*. Brasília, DF: MMA, 2017.
- BRASIL. MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE. *Plano Nacional de Adaptação à Mudança do Clima*. 2016. Disponível em: [https://antigo.mma.gov.br/clima/adaptacao/plano-nacional-de-adaptacao.html]. Acesso em: 22.10.2024.
- BRITO, Maria Lúcia Pereira de. *Da alteração das circunstâncias à cláusula de hardship: a emergência do princípio geral da renegociação dos contratos*. Lisboa: Universidade de Coimbra, 2013.

- CAMILETTI, Francesco. *Profili del problemi dell'equilibrio contrattuale*. Milano: Giuffrè, 2004.
- CANARIS, Claus-Wilhelm. A liberdade e a justiça contratual na “sociedade de direito privado”. In: MONTEIRO, António Pinto (Coord.). *Contratos: actualidade e evolução*. Braga: Universidade Católica Portuguesa, 1997. p. 49-55.
- CISG – CONSELHO CONSULTIVO DA CISG. *CISG Advisory Council Opinion*, n. 20. Hardship under the CISG. Disponível em: [https://ciscac.com/opinions/ciscac-opinion-no-20/]. Acesso em: 12.03.2025.
- DUARTE, Victória Albertão; LUPION, Ricardo. Cláusula de *hardship* nos contratos internacionais: as novidades do Parecer 20 do Conselho Consultivo da CISG. *Revista Jurídica Luso-Brasileira*, v. 5, p. 2020-2086, 2020.
- EMBRAPA – EMPRESA BRASILEIRA DE PESQUISA AGROPECUÁRIA. *Visão 2030: o futuro da agricultura brasileira*. Brasília, DF: Embrapa, 2018.
- FERREIRA, Antonio Carlos; RODRIGUES JR., Otavio Luiz; LEONARDO, Rodrigo Xavier. Revisão judicial dos contratos no regime jurídico emergencial e transitório das relações jurídicas de direito privado na pandemia de 2020 (Lei 14.010, de 10 de junho de 2020). *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, v. 25, n. 7, p. 311-337, 2021.
- FRADA, Manuel Carneiro da. O dever de renegociar o contrato. mitos e realidades de uma ideia errante. *Revista da Ordem dos Advogados*, v. 82, n. III/IV, p. 499-554, 2022.
- GLITZ, Frederico. Contrato internacional na crise: reflexões sobre as cláusulas de força maior e *hardship* em tempos de Covid-19. *Revista da Faculdade de Direito da Universidade Federal de Uberlândia*, v. 48, n. 2, p. 11-42, 2020.
- GOMES, Julio. Cláusulas de *hardship*. In: MONTEIRO, António Pinto (Coord.). *Contratos: actualidade e evolução*. Actas do Congresso Internacional. Centro Regional do Porto da Universidade Católica Portuguesa, 28 a 30 de novembro de 1991. Porto: Universidade Católica Portuguesa, 1997.
- GRAMSTRUP, Erik Frederico; ZANETTI, Andrea Cristina. Aspectos formativos do contrato na atualidade. *Quaestio Iuris*, Rio de Janeiro, p. 689, 2020.
- KHAYAT, Gabriel Fernandes. Análise econômica da revisão judicial dos contratos de fornecimento de produto agrícola. *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, v. 10, n. 35, p. 301-305, 2023.
- KHOURY, Paulo R. Roque A. *A revisão judicial dos contratos no novo Código Civil, Código do Consumidor e Lei 8.666-93*. São Paulo: Atlas, 2006.
- LINNENLUECKE, Martina; GRIFFITHS, Andrew; WINN, Monika. Extreme weather events and the critical importance of anticipatory adaptation and organizational resilience in responding to impacts. *Business Strategy and the Environment*, 16.02.2011.

- MACNEIL, Ian R. *The new social contract: an inquiry into modern contractual relations*. New Haven: Yale University Press, 1980.
- MARTINS-COSTA, Judith. *A boa-fé no direito privado: critérios para a sua aplicação*. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.
- MARTINS-COSTA, Judith. *A boa-fé no direito privado: critérios para a sua aplicação*. 3. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2024. *E-book*.
- MARTINS-COSTA, Judith. *A boa-fé no direito privado: sistema e tópica no processo obrigacional*. São Paulo: Ed. RT, 1999.
- MARTINS-COSTA, Judith. A cláusula de *hardship* e a obrigação de renegociar nos contratos de longa duração. *Revista de Arbitragem e Mediação*, v. 7, n. 25, 2010.
- MARTINS-COSTA, Judith. Reflexões sobre o princípio da função social dos contratos. *Revista Direito GV*, v. 1, n. 1, p. 41-66, 2005.
- MARTINS-COSTA, Judith; SILVA, Paula Costa e. *Crise e perturbações no cumprimento da prestação: estudo de direito comparado luso-brasileiro*. São Paulo: Quartier Latin, 2020.
- MONTEIRO, Antônio Pinto; GOMES, Júlio. A *hardship clause* e o problema da alteração das circunstâncias (breve apontamento). *Juris et de Jure – Nos vinte anos da Faculdade de Direito da Universidade Católica Portuguesa*, Porto, p. 17-40, 1998.
- MOREIRA, Rodrigo Cavalcanti. *A resolução do contrato de longa duração pela quebra de confiança*. São Paulo: Almedina, 2021.
- OPPO, Giorgio. I Contratti di Durata – Parte I. *Rivista del Diritto Commerciale e del Diritto Generale delle Obbligazioni*, 1943.
- POSNER, Richard. *Economic Analysis of Law*. 5. ed. New York: Little, Brown and Co., 1998.
- RAMOS, Vitor de Paula. A dependência econômica nos contratos de longa duração. *Revista Brasileira de Direito Civil*, v. 20, p. 17-38, abr.-jun. 2019. DOI: [10.33242/rbdc.2019.02.002].
- RAVAGNANI, Sarah; TRENTINI, Flavia. Seguro rural: evolução e importância frente às mudanças climáticas. In: QUERUBINI, Albernir; PARRA, Rafaela; CICILIATO, Rodolfo (Org.). *Direito agrário como instrumento de desenvolvimento do agronegócio brasileiro*. Londrina: ESGlaw, 2023. v. 1, p. 63-88.
- REZENDE, Christiane Leles. *Pacta sunt servanda? Quebra dos contratos de soja verde*. 2008. Tese (Doutorado) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.
- RIBEIRO, Joaquim de Sousa. *Direito dos contratos: estudos*. Coimbra: Coimbra Editora, 1997.
- ROPPO, Enzo. *O contrato*. Coimbra: Almedina, 2009.

- SCHREIBER, Anderson. *Equilíbrio contratual e dever de renegociar*. 2. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2020.
- TRENTINI, Flavia; AGUIAR, Carolina Costa de. Contratos agrários típicos: releitura das normas do estatuto da terra à luz do contexto jurídico e econômico atual. In: MANIGLIA, Elisabete (Org.). *50 anos do Estatuto da Terra: 25 anos de direito agrário na Unesp*. São Paulo: Cultura Acadêmica Editora, 2014.
- WALD, Arnaldo. O direito da regulação, os contratos de longo prazo e o equilíbrio econômico-financeiro. *Direito Público*, v. 2, n. 8, p. 113-128, 2010.
- WIEACKER, Franz. *El principio general de la buena fe*. Trad. José Luiz Carro. Madrid: Civitas, 1977.
- WMO – WORLD METEOROLOGICAL ORGANIZATION. *Guidelines on the Definition and Characterization of Extreme Weather and Climate Events*. 2023 edition. Geneva: WMO, 2023. Disponível em: [https://library.wmo.int/index.php?lvl=notice_display&id=21440]. Acesso em: 15.11.2024.
- ZANETTI, Andrea Cristina. *Princípio do equilíbrio contratual*. São Paulo: Saraiva, 2012.

LEGISLAÇÃO

- BRASIL. SECRETARIA-GERAL DA PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA. *Exposição de Motivos da Medida Provisória 881, de 30 de abril de 2019*. Disponível em: [www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2019/Exm/Exm-MP-881-19.pdf]. Acesso em: 19.10.2024.
- BRASIL.SENADO FEDERAL. *Parecer de 03.04.2020 no Projeto de Lei 1.179/2020*. Relatora: Senadora Simone Tebet, 2020. Disponível em: [<https://encurtador.com.br/wuqyP>]. Acesso em: 12.03.2025.



PESQUISA DO EDITORIAL



ÁREA DO DIREITO: Civil

Veja também Doutrina relacionada ao tema

- Análise econômica da revisão judicial dos contratos de fornecimento de produto agrícola, de Gabriel Fernandes Khayat – RDCC 35/287-306.