

ACESSO CONTRATUAL E ARRENDAMENTOS RURAIS: UMA COMPREENSÃO À LUZ DOS CLÁSSICOS

DOI: 10.4025/revpercurso.v8i1.29980

Luís Felipe Perdigão de Castro

Universidade de Brasília (UnB), FACIPLAC, UNIDESC
lfperdigao@gmail.com

RESUMO: O presente trabalho, desenvolvido no Programa de Pós-Graduação em Agronegócios da Universidade de Brasília (Propaga/UnB), investiga a dinâmica dos contratos de arrendamento rural, como instrumentos de acesso à terra. Assim, procede-se a uma revisão bibliográfica sobre as concepções teóricas clássicas, acerca dos arrendamentos rurais. Para tanto, são analisadas as principais ideias de Francois Quesnay (1694-1774), Adam Smith (1723-1790), David Ricardo (1772-1823), Thomas Robert Malthus (1766-1834), Karl Marx (1818-1883) e Alfred Marshall (1842-1924), relacionando seus respectivos pensamentos à temática dos contratos agrários. O foco da pesquisa é discutir aspectos históricos e doutrinários que a Economia Política e a Sociologia apresentam sobre os elementos constitutivos e sujeitos sociais dos arrendamentos rurais. Objetiva-se uma abordagem panorâmica à luz dos “clássicos”, para contextualizar a formação e desenvolvimento do acesso contratual à terra. O pano de fundo da investigação é proporcionar a inserção do leitor nas bases do debate sobre se os arrendamentos rurais seriam instrumentos capazes de promover o acesso eficiente.

Palavras-chave: Pensamento clássico; Arrendamentos rurais; Acesso à terra.

THE CONTRACTUAL ACCESS AND TENANCIES: AN UNDERSTANDING IN THE LIGHT OF THE CLASSICS

ABSTRACT: This work, developed in the Graduate Program in Agribusiness of the University of Brasilia (Propagate / UNB), investigates the dynamics of tenancies, as contractual access to land. Therefore, the research proceeds to a review on the classical theoretical conceptions about the tenancies agreements. Therefore, the main ideas of Francois Quesnay (1694-1774), Adam Smith (1723-1790), David Ricardo (1772-1823), Thomas Robert Malthus (1766-1834), Karl Marx (1818-1883) and Alfred Marshall (1842-1924) are analyzed, relating their thoughts into the agrarian contracts. The focus is to discuss the historical and doctrinal aspects of the political economy and sociology, addressing the constituent elements and social subjects of tenancies. The objective is to compose a panoramic approach in the light of the "classics" to contextualize the training and development of contractual access the land. The research background is to provide the reader's inclusion on the basis of the debate on whether the tenancies would be instruments to promote efficient access.

Key-words: Classical thought; Tenancies; Access to land.

1. INTRODUÇÃO

Para compreender o que está além dos contratos agrários que permeiam a agricultura contemporânea, é preciso revisá-los no campo das ideias. Na busca pelas raízes do pensamento, o objeto da pesquisa se revela “numa frente de batalha entre um passado que se mostra pela fresta de uma porta semicerrada” e “a contemporaneidade que recolhe, pelas frestas da mesma porta que nos liga ao que já findou, peças antigas para compor o seu próprio quebra-cabeças” (VARÃO, 2009, p. 227).

Nessa perspectiva, o presente trabalho realiza uma revisão das principais contribuições das teorias concernentes ao arrendamento rural, com o propósito de ressaltar os posicionamentos clássicos consagrados na literatura pertinente. Os aspectos históricos e doutrinários que a Economia Política e a Sociologia apresentam sobre o arrendamento rural são fundamentais para que se compreenda criticamente o anacronismo do caso brasileiro, isto é, porque o arrendamento rural não se consolidou como “instrumento de alocação de recursos e diminuição da ineficiência” (ALMEIDA, 2009, p.09; CASTRO 2013, CASTRO 2015).

A escolha leva em conta autores que trataram diretamente dos contratos agrários, sua dinâmica e funcionamento e, além disso, o fizeram através da abordagem dos elementos constitutivos e sujeitos sociais dos contratos, razão pela qual seus enfoques teóricos são considerados indispensáveis para entendermos a importância do acesso contratual à terra.

Sendo assim, o artigo se estrutura em capítulos seguintes que tratam das ideias mais essenciais de Francois Quesnay (1694-1774), Adam Smith (1723-1790), David Ricardo (1772-1823), Thomas Robert Malthus (1766-1834), Karl Marx (1818-1883) e Alfred Marshall (1842-1924), focando como cada pensador colaborou com abordagens ligadas aos elementos constitutivos do arrendamento rural, no campo da Economia Política e Sociologia.

2. O ARRENDAMENTO RURAL NO PENSAMENTO DE FRANÇOIS QUESNAY (1694-1774): DUALISMO E ORGANIZAÇÃO DA PRODUÇÃO

A Fisiocracia surge no século XVII, na França, defendendo a existência de uma ordem natural, fundada na agricultura, a partir da qual a sociedade deveria se organizar. Schumpeter

(1968), procurando compreender a Fisiocracia na história do pensamento econômico, destacou que antes dos fisiocratas, apenas os fenômenos do corpo humano eram estudados através de uma ciência generalista.

Os fisiocratas, pela primeira vez, permitiram considerar esse corpo sob o aspecto fisiológico e anatômico, voltando sua atenção para o “aspecto interno da corrente de bens e sua renovação contínua no seio da sociedade” (SCHUMPETER, 1968, p. 48).¹ Nesse contexto, destaca-se o pensamento de Quesnay² e outros fisiocratas, que questionavam a política de governo quanto à necessidade de as famílias serem estimuladas pela oferta de empregos, segurança, habitação, alimentação, como também por melhor distribuição de terras e maneiras adequadas de cultivo. Para os fisiocratas, a falta de investimentos em técnicas agrícolas e o uso incorreto das terras improdutivas tornavam a produção agrícola baixa e não comerciável (RIMA, 1977).

Assim, os trabalhos de François Quesnay abordaram temáticas agrícolas, dentre elas o arrendamento rural, a exemplo da obra “Arrendatários”, de 1756. Nesta, comparou, a partir da França, a agricultura capitalista e os cultivos feudais. Esse período foi marcado por uma grande crise da agricultura francesa, decorrente principalmente do sistema de propriedade que vigorava naquele país. Nesse panorama, Quesnay observou que havia predominância da pequena propriedade, com agricultores extremamente pobres e cultivos com métodos primitivos, relatando no artigo “Cereais” (1757) que:

[...] faltavam lavradores suficientemente ricos para cultivar as terras com cavalos, os proprietários ou os arrendatários que exploravam as terras são obrigados a fazê-las cultivar por camponeses aos quais fornecem bois para lavrá-las.(...) Certas terras são deixadas sem cultivos para a pastagem dos bois de lavra, alimentados durante o inverno com o feno produzido pelas campinas e, em

¹ A Fisiocracia surge como uma doutrina francesa, que busca as soluções para modificar o quadro de atraso econômico e social da França, opondo-se à política mercantil e absolutista do estado francês, enquanto toma por referência o desenvolvimento da Inglaterra. Uma das grandes contribuições atribuídas à Fisiocracia é a construção da ciência econômica, sendo considerada “a primeira das escolas econômicas” por adotar um “sistema unificado de explicações, aplicando aos fenômenos econômicos suas teorias da ordem natural” subjacentes ao mundo real (HUGON, 1959, p. 112). Cardoso (1966, p. 33), considerando o contexto da fisiocracia e seus pensadores, destaca François Quesnay como principal representante e primeiro dos economistas.

² Apesar de Quesnay ter escrito majoritariamente sobre questões de ordem filosófica, ele começou por formular “um corpo de ideias em torno dessas questões para, a partir dele, tratar de outros aspectos” (DENIS, 1978, p. 162).

lugar de pagar um salário aos que trabalham, metade do produto fornecido pela colheita lhes é cedido (QUESNAY, 1996, p. 274).

De outro lado, descreveu a existência da grande propriedade com o “grande cultivo” pertencente a nobres e clérigos, os quais, embora não cultivassem suas glebas, arrendavam-nas aos meeiros, recebendo parte da colheita como renda (CASTRO, 2013), conforme se vê:

O grande cultivo limita-se atualmente a cerca de 6 milhões de arapenes de terra, que compreendem, principalmente, as províncias da Normandia, da Beauce, da Île-de-France, da Picardia, da Flandres francesa, do Hainaut e algumas outras. Um arapene de boa terra bem plantada pelo grande cultivo pode produzir 8 sesteiros, até mesmo mais, medida de Paris, que vale 240 libras-peso; mas nem todas as terras trabalhadas por esses cultivo são igualmente férteis, porque esse cultivo é praticado mais por um resto de hábito conservado em certas províncias do que em razão da qualidade das terras (QUESNAY, 1996, p. 269).

Na busca por compreender os obstáculos que impediam o desenvolvimento da agricultura francesa em direção a um modelo capitalista inglês, Quesnay abordou de forma evidente os arrendamentos rurais. Embora não fosse um tema explorado por si só, os efeitos sociais e econômicos dos arrendamentos rurais permitiam “conhecer os diferentes tipos de cultivos para julgar a situação atual da agricultura no reino” (Quesnay, 1984, p. 73). Por isso, quando analisou a agricultura francesa, considerou a existência de três grandes classes: os proprietários de terras, os arrendatários e os trabalhadores assalariados (CASTRO, 2013). Nessa perspectiva, Almeida (2009, p. 13) afirma que:

Nas áreas mais ricas localizava-se o arrendatário (*fermier*) e predominavam as grandes explorações. Em oposição, nas áreas mais pobres encontrava-se o meeiro (*metayer*) e as pequenas explorações. (...) Nas regiões prosperas observava-se a intensificação do emprego de capital e melhores técnicas; no restante do país, formas rudimentares de trabalho e demasiada escassez de explorações. (...) O próprio Quesnay propõe que a ruptura deste ciclo vicioso da pobreza depende de uma ação mais ativa do Estado, em específico, para incentivar a multiplicação dos arrendatários (agricultores mais ricos).

Assim, o arrendatário é o personagem central da economia fisiocrata. Esses arrendatários de terras foram estrategicamente considerados componentes de uma classe agrária produtiva, figurando ao lado dos assalariados agrícolas, servos e pequenos proprietários rurais (CORAZZA,

1986, p.16). Não obstante o arrendamento rural envolvesse outras figuras, como o proprietário e o trabalhador assalariado, os quais compõem “assunto muito importante no reino”, o pólo contratual dos arrendatários “merece grande atenção da parte do governo”, pois são eles que “alugam e valorizam os bens dos campos” e ainda “proporcionam as riquezas e os recursos mais essenciais à manutenção do Estado” (KUNTZ, 1984, p. 72).

A sociedade descrita por Quesnay é esse arranjo social e econômico com franca dependência da atividade agrícola, tida como única ação de caráter produtivo e com capacidade de gerar excedente. Este, por sua vez, é apropriado, em um primeiro instante, pelos proprietários da terra. Porém, tal estrutura produtiva possui como integrante de uma classe social produtiva, o arrendatário, isto é, o agricultor que organiza a produção. O arrendatário³ é o centro de todo o processo econômico no pensamento de Quesnay, pois “é de suas riquezas que devem nascer a subsistência da nação, o bem-estar público, os rendimentos do soberano, dos proprietários e do clero” (KUNTZ, 1982, p. 88).

A sistematização quesnaysiana, dentre outras contribuições, evidencia relações básicas que passam pela dinâmica do arrendamento rural, delimitando aspectos funcionais dos pólos contratuais: de um lado o arrendatário e, de outro, o arrendador de glebas. Tais interações parecem muito atuais e recorrentes quando se nota que o arrendatário é uma figura capitalista. Isto é, ele é responsável pela aplicação de investimentos (“adiantamentos anuais”), pagando a renda da terra e o salário do trabalhador e, por fim, figurando como o beneficiário do lucro. Além disso, o arrendatário se relaciona com o grande proprietário, o qual disponibiliza a terra (“adiantamentos primitivos”) e recebe a renda, como típico arrendador (CASTRO, 2013).

Nesse contexto, a concepção do arrendamento rural pressupõe o arrendatário não como trabalhador direto, mas enquanto organizador da produção. Ao organizar a atividade rural origina-se um padrão de eficiência que se assenta no cálculo e uso de recursos pelo arrendatário. Aos proprietários cabe receber e gastar a renda, posto que a sua realização realimenta o funcionamento do sistema (ALMEIDA, 2009, p. 13). Partindo dessas considerações, Kuntz (1982) e Corazza (1986) afirmam que Quesnay desenha uma política em que a figura estratégica

³ Kuntz (1982) se refere ao arrendatário capitalista. Contudo, por se tratar de uma discussão acerca da Fisiocracia, a ideia que ressaltamos é a do arrendatário sem aprofundar demais suas adjetivações, evitando uma análise específica dos argumentos de Kuntz.

do arrendatário tem por pano de fundo a defesa da atividade capitalista nascente, principalmente agrícola, mas também industrial. As “condições de legitimidade para a propriedade agrícola”, enumeradas por Quesnay, são “um roteiro de sobrevivência para a Coroa e para os donos da terra”, visando a recuperação das finanças do reino e dos “privilégios da classe latifundiária”, como se apenas “uma figura estivesse no rumo certo — a do novo agricultor — e todas as demais devessem moldar-se às suas exigências” (KUNTZ, 1982, p. 75).

Por fim, se essa análise conduziu interpretações sobre o passado, os estudos de Quesnay inspiraram observações sobre a realidade presente. A característica dualista do arrendamento de terras na França do século XVIII pode ser notada, como fenômeno similar, ainda hoje em diversas regiões brasileiras (BUAINAIN, 2007). De um lado, os arrendatários mais capitalizados, com expressivos investimentos na atividade produtiva e, geralmente, produtos destinados ao mercado exterior, como soja e cana-de-açúcar. Para completar o caráter dual, existem os arrendatários mais pobres, com técnicas produtivas rústicas e dificuldade de produzir para atender de forma mais básica a sua subsistência.

3. SOBREPOSIÇÃO DE INTERESSES E PODER DE BARGANHA: OS ARRENDAMENTOS RURAIS NA VISÃO DE ADAM SMITH (1723-1790).

As bases fisiocratas do excedente exclusivamente agrícola não foram uma unanimidade no pensamento clássico. Nessa linha divergente, Adam Smith⁴ entendia que a produção manufatureira abria perspectivas positivas para uma divisão eficiente do trabalho e que o trabalho agrícola não teria importância superior. Contudo, Smith reconhecia que a terra seria o único mecanismo capaz de garantir riqueza, por isso o Estado deveria submeter-se ao direito inalienável de propriedade privada fundiária (CORAZZA, 1986; LENZ, 2007).

Parte dessas relações foram tratadas na teoria da renda, em “A Riqueza das Nações”⁵, publicada originalmente em 1776. Nesse estudo clássico, a renda da terra foi conceituada como

⁴Adam Smith escreveu na época da Primeira Revolução Industrial (fins do séc. XVIII). Viveu as revoluções liberais Americana (1776) e Francesa (1789), de modo que tanto a industrialização como o liberalismo são elementos bastante presentes em seu pensamento (CORAZZA, 1986; LENZ, 2007).

⁵ Smith tinha preocupações eminentemente práticas, e um dos pontos fortes de sua obra é a crítica à política mercantilista, através de um extensivo estudo histórico, com análises de diversas instituições de sua época – da

“o preço pago pelo uso da terra ao seu proprietário” (SMITH, 1996, p. 187), assumindo importância para a análise do desenvolvimento da sociedade, pois:

Toda melhoria da situação da sociedade tende, direta ou indiretamente, a elevar a renda real da terra, a aumentar a riqueza real do proprietário da terra, seu poder de comprar trabalho, ou a produção do trabalho de outras pessoas. A expansão das melhorias e do cultivo da terra tende a elevar a renda da terra de maneira direta. A parcela do proprietário da terra na produção necessariamente aumenta com o crescimento da produção (SMITH, 1996, p.70).

Tal inovação teórica repercutiu na abordagem dos arrendamentos rurais. No capítulo XI, de “A Riqueza das Nações”, Adam Smith “define a renda fundiária e descreve como se estabelecem os contratos de arrendamento” (ALMEIDA, 2009, p. 06), considerando essa modalidade um instrumento ineficiente de acesso à terra (CASTRO, 2013). As razões para essa constatação de Smith é que, no arrendamento rural, haveria uma relação contratual marcada pela desigualdade, que se manifesta da seguinte forma:

a) Sobreposição de interesses: os interesses dos proprietários da terra tendem a sobrepor-se aos interesses dos arrendatários, especialmente na fixação do valor da renda. Considera-se que “a renda auferida integralmente do arrendamento da terra é denominada renda fundiária, pertencendo ao dono da terra” (SMITH, 1985, p.53). O arrendatário é aquele para quem “a terra é somente o instrumento que lhe permite ganhar os salários de seu trabalho e tirar lucro de seu próprio capital”, obtendo uma renda proveniente “de seu trabalho e em parte de seu capital” (SMITH, 1985, p.53)⁶.

b) Diferenças no poder de negociação: a desigualdade no poder de barganha, combinada com o fato de que as melhorias ficariam no domínio dos proprietários após o transcurso do contrato, geraria, em última análise, desestímulo a investimentos efetivos na terra, por parte dos arrendatários. A regulação das melhorias na terra, que muitas vezes são feitas pelo arrendatário, criam distorções, pois com a eventual renovação do contrato (momento de barganha), o

Companhia das Índias Orientais à universidade e à Igreja, além de considerações sobre o papel do governo (SKINNER, 1976).

⁶Logo, o dono da gleba não deixa ao arrendatário senão “uma parcela da produção não superior ao que é suficiente para pagar ao arrendatário o capital do qual ele fornece as sementes, paga a mão-de-obra, compra e mantém o gado”, bem como insumos agrícolas e “lucro normal do capital empregado” (SMITH, 1985, p.151).

proprietário tende a “exigir o mesmo aumento da renda que pleitearia no caso de todas as melhorias terem sido feitas com seu próprio capital” (SMITH, 1985, p. 152). Porém, ao levar em consideração as benfeitorias feitas na terra e a localização geográfica, Smith abordou a renda diferencial. Ele foi o primeiro autor a identificar a renda da terra como uma categoria econômica⁷, relacionando o fenômeno da renda da terra com a questão da determinação dos valores e preços, bem como, com a distribuição da renda entre as distintas classes sociais (LENZ, 1981).

Dessa forma, o pensamento smithiano indicou claramente que o sistema de locação que rege a lógica dos arrendamentos rurais está baseado numa diferença problemática de poder de negociação entre as partes, além de uma regulação predatória das melhorias acrescidas à terra. Esse contexto seria capaz de desestimular investimentos de valorização da terra, além de elevar, progressivamente, a renda paga ao proprietário, afetando, negativamente, a produção e o lucro do arrendatário. Sendo assim, nos arrendamentos rurais haveria o pagamento da renda da terra, como excedente apropriado pelo proprietário da gleba por meio do monopólio da propriedade fundiária. A renda da terra consistiria em um “excedente imerecido, não ganho com trabalho”, que é apropriado pelo proprietário da terra através do exercício do seu poder de monopólio. Fica claro que, “para Adam Smith, a renda da terra representa um preço pago pela existência da propriedade privada da terra” (LENZ, 2007, p.9; CASTRO 2013).

Pelo lado do arrendatário, a renda acordada teria capacidade de influenciar o preço dos bens produzidos. Em outras palavras, “a renda da locação da terra, alta ou baixa, constitui o efeito dos preços altos ou baixos das mercadorias” (SMITH, 1985, p.152). Isto decorre porque o preço das mercadorias (produto do cultivo da terra) é alto ou baixo, muito mais, pouco mais ou não mais do que o necessário para pagar os salários e os lucros, (ALMEIDA, 2009, p. 17), portanto “a mercadoria proporciona uma renda alta, uma renda baixa ou nenhuma renda (SMITH, 1985, p. 153).

Por fim, essa discussão da renda fundiária foi intensificada e complementada com as abordagens de Malthus e David Ricardo, embora cada arcabouço teórico guarde suas próprias e

⁷ No entanto, Marx quem formulou e conseguiu comprovar a existência das variações da renda da terra, conforme especificaremos no tópico à frente.

evidentes peculiaridades. Contudo, tratar-se-á de ambos no mesmo subitem a seguir, posto que o objetivo é focar ideias que redundaram mais diretamente na percepção dos arrendamentos rurais.

4. DAVID RICARDO (1772-1823) E THOMAS ROBERT MALTHUS (1766-1834): ELEMENTOS SOBRE RENDA, FERTILIDADE E TECNOLOGIA À LUZ DOS ARRENDAMENTOS RURAIS.

David Ricardo e Thomas Robert Malthus discutiram intensamente a questão da renda da terra (LENZ, 1985, p. 81). No que se refere ao arrendamento rural, o ponto de partida para a análise da obra malthusiana é considerar que uma das principais preocupações de Malthus foi a de criar demonstrações teóricas que justificassem a diminuição dos riscos aos produtores agrícolas da Inglaterra. Esses agricultores eram tradicionais usuários do arrendamento rural inglês (LENZ, 2007). No âmago desse esforço, Malthus atribuiu grande importância às variações de qualidade do solo, como fator de impacto sobre a renda da terra, considerando que:

As várias fertilidades da terra simplesmente lhe davam a forma escalonada. Esta opinião desenrolaria em sua teoria da renda diferencial. O princípio da renda diferencial pressupõe que a condição necessária para todos os capitais obterem rendimentos proporcionais a sua magnitude (uniformidade das taxas de lucros) é o produto excedente direcionar-se as mãos dos proprietários sob a denominação de renda fundiária. Os constantes investimentos a mesma terra, ou a terras piores, conferem uma renda diferente (diferencial) aos proprietários das áreas mais férteis (ALMEIDA, 2009, p.17).

Nessa linha, a renda decorreria da necessidade dos agricultores cultivarem cereais em terras de qualidade inferior, mas, sobretudo, seria uma condição intrínseca à produção agrícola, o que justificaria, por exemplo, a utilização de benefícios alfandegários para proteger os agricultores ingleses e seus arrendamentos rurais. No que se refere à dimensão conceitual, Malthus define:

A renda da terra é uma parcela da receita nacional que sempre foi considerada importantíssima [...] A renda da terra pode ser definida como a parcela de valor do produto total que sobra para o proprietário da terra após o pagamento de todos os custos do cultivo, de qualquer tipo que seja, incluindo os lucros do capital empregado, estimado de acordo com a taxa de lucros sobre o capital agrícola usual no período considerado (MALTHUS, 1815a, p. 179).

Seguindo a lógica malthusiana, a produção de excedentes na sociedade aumentaria a renda da terra e esta seria a principal riqueza da nação. Logo, “se a economia expande, há um aumento na renda da terra” (LENZ, 1985, p. 100).

De forma mais específica, a renda surgiria a partir de três fatores: “a qualidade da terra em si”, “o caráter peculiar de seu produto, que cria a sua própria demanda” e, em terceiro lugar, a “escassez relativa das terras mais férteis” (MALTHUS, 1815a, p.184-85). Destes três elementos, Malthus afirma que o primeiro é o mais importante, pois a qualidade da terra é um “presente da natureza e é essencial à formação da renda” (LENZ, 1985, p. 83), sendo mais decisivo que o fator de monopólio, destacado por Adam Smith. Porém, Malthus enfatizou outros fatores que geram a variação da renda:

Observamos, portanto, que o aumento progressivo da renda da terra parece estar necessariamente vinculado à extensão crescente do cultivo em novas terras e ao progresso técnico nas terras antigas; e que este aumento é a consequência natural e necessária da operação de quatro fatores que são os indicadores mais seguros da prosperidade crescente e da riqueza - a saber, a acumulação de capital, o aumento da população, melhorias na agricultura e o preço alto dos alimentos, causado pela ampliação de nossas manufaturas e comércio (MALTHUS, 1815a, pp.202/203).

Outrossim, a ideia de melhorias na agricultura e a renda da terra estavam intimamente ligados a uma teoria da população. Isso significa que o crescimento da população, para Malthus, geraria demanda por mais alimentos e aumento dos preços. Logo, uma maior produção de alimentos para atender a necessidades crescentes da população implicaria, necessariamente, em elevação dos preços para produção. Os salários e os lucros tenderiam a declinar com o progresso da sociedade, em relação à quantidade de trigo comandada por uma unidade de trabalho. Por outro lado, os trabalhadores também consumiriam outros bens e os preços relativos desses bens tenderiam a declinar perante os salários, na medida em que a acumulação prosseguisse (LENZ, 1985, p. 100). Na esteira desse pensamento, a contribuição de Malthus no contexto dos

arrendamentos rurais foi fornecer elementos para analisar fatores de aumento ou diminuição da renda da terra.⁸

Um dos pontos a ser destacado é a constatação de que a renda seria resultado do grau de “fertilidade da terra” e “progresso técnico”. Significa que à medida que o arrendatário, acessando terras de qualidade e com capacidade técnica, pudesse produzir uma quantidade de bens (que excedesse a necessidade de subsistência do próprio agricultor) criaria um ambiente contratual viável para ambos os polos. Na sequência, esses bens produzidos, poderiam ser aplicados a um sistema eficiente de distribuição e de integração ao mercado, tendendo a “valorizar o excedente” e “fazer surgir uma população que o consuma” (MALTHUS, 1996, p.86). Nesse sentido, para Malthus, fatores de diminuição ou aumento da renda afetariam a viabilidade do arrendamento rural. Dentre as causas gerais estaria “a diminuição do capital, a diminuição da população, um sistema ruim de cultivo e um baixo preço de mercado de produtos agrícolas” (MALTHUS, 1996, p. 105).

De forma mais específica, na seção VII, de “Principies of Political Economy”, Malthus (1996) tratou dos erros que o proprietário rural pode incorrer ao renovar o aluguel. Isto é, equívocos na estipulação contratual da renda a pagar pelo uso da gleba. Em primeiro lugar, o proprietário poderia ser induzido, “pela perspectiva imediata de uma renda exorbitante oferecida pelos agricultores competindo entre si, a ceder a sua terra a um agricultor sem capital suficiente para cultivá-lo da melhor forma e fazer os melhoramentos necessários nela”. O segundo erro seria “confundir um aumento de preço meramente passageiro com um aumento de duração suficiente para viabilizar um aumento na renda” (MALTHUS, 1996, p. 191). O resultado para ambos os erros de superestimativa seria o proprietário exigir uma renda maior do que a viável para o arrendatário, criando uma relação contratual instável.

Partindo das considerações de Malthus, David Ricardo elaborou seu próprio arcabouço teórico, especialmente na obra “An essay on the influence of a low price of corn on the profits of stock (1815-1823), definindo renda da terra como:

⁸ Em síntese, se um país ganha em riqueza e população, ele sofre uma queda nos lucros e salários, havendo uma separação da renda da terra de outros tipos de rendimento. Nesse cenário, em relação aos preços, se um país está aumentando a sua riqueza — “em todo o país que progride”—, o preço dos produtos agrícolas precisa ser mantido “igual ao custo de produção na terra de pior qualidade em uso” (MALTHUS, 1815a, pp.205/206).

[...] a parte do valor do produto total que resta ao proprietário após o pagamento de todas as despesas de qualquer espécie correspondente ao cultivo, incluindo-se nestas despesas os lucros do capital empregado, calculados segundo a taxa usual e comum dos lucros do capital agrícola no período de tempo considerado (RICARDO, 1988, p.194).

Volvendo ao objeto da pesquisa, percebemos que a teoria ricardiana da renda fundiária abordou menos as relações contratuais, sendo menos amoldável às figuras do arrendante e arrendatário. Contudo, mantém-se o traço malthusiano, na ideia de que a produção e a distribuição dos produtos entre “proprietário da terra, o dono do capital necessário para seu cultivo e os trabalhadores” seriam determinados não por vias contratuais, mas com grande influência da “fertilidade do solo, da acumulação de capital e de população, e da habilidade, a engenhosidade e dos instrumentos empregados na agricultura” (RICARDO, 1988, p.39).

David Ricardo argumenta que a diferença, entre a terra e os outros elementos naturais, geram a renda. Assim, "somente porque a terra não é ilimitada em quantidade, nem uniforme na qualidade, e porque, com o crescimento da população, terras de qualidade inferior ou desvantajosamente situadas são postas em cultivo, a renda é paga por seu uso" (RICARDO, 1988, p.35). Por esse caminho, quando as terras de segunda qualidade passam a ser cultivadas devido ao crescimento populacional, a renda surge imediatamente nas de primeira qualidade e o montante dessa renda dependerá da diferença de qualidade desses dois tipos de renda, pois "quando a terra é mais abundante, quando é mais produtiva e mais fértil, ela não produz renda; e é somente quando seu poder decai, e menos é gerado como rendimento do trabalho, que uma parte da produção original das porções mais férteis é separada em forma de renda" (RICARDO, 1821, p.70/75).

Além das relações decorrentes da fertilidade da terra⁹, David Ricardo incluiu outros fatores pertinentes ao arrendamento rural, como a influência da renda sobre o preço do bem produzido. Para ele, o preço do trigo não é alto porque uma renda é paga, mas “uma renda é paga porque o preço do trigo é alto” (RICARDO, 1821, p.74). Assim, os altos preços do trigo não

⁹ A constatação de que a renda está para a diferença de qualidade da terra traz a lume uma das condicionantes para o mercado de arrendamentos. Atualmente, esse mercado tende a ser regionalizado e heterogêneo (BUAINAIN, 2007; ALMEIDA, 2009; REYDON, 2012), justamente por fatores como a fertilidade das glebas, sendo que “a magnitude de tal renda dependerá da diferença de qualidade daquelas duas faixas de terra” (RICARDO, 1988, p.35).

seriam causados pela renda paga ao proprietário da terra. Para ele, a necessidade de se empregar mais trabalho na produção da última quantidade obtida causaria tais variações. Por outro lado, admitiu que, em uma visão mais geral, a única classe a se beneficiar do aumento de riqueza é a dos proprietários da terra, na medida em que se eleva o preço das matérias-primas e do trabalho com a conseqüente redução nos lucros do arrendatário (LENZ, 1985), pois:

[...] o interesse do proprietário de terras é sempre oposto ao interesse de todas as demais classes sociais, e a situação dessa classe nunca é tão próspera como quando os preços dos alimentos estão altos, o que, obviamente, é extremamente nefasto para as demais. Renda fundiária alta e baixos lucros fazem parte da história e do seu movimento natural e, portanto, não devem ser objeto de queixas (RICARDO, 1815, p.21).

Em última análise, o arrendatário pagaria a renda ao proprietário da terra porque não encontra aplicação para o seu segundo capital, do qual afira um rendimento maior. A taxa de lucro corrente situar-se-ia nesse nível e, se o arrendatário se recusasse a pagar esta renda, sempre existiriam outros dispostos a entregar ao proprietário tudo aquilo que excedesse à taxa de lucro vigente (LENZ, 1985).

5. KARL MARX (1818-1883): O CAPITAL EM ESPAÇO ESPECÍFICO DA PRODUÇÃO AGRÁRIA

As relações entre capitalismo e agricultura, no pensamento de Karl Marx, partiram da hipótese de dominação do capitalismo sobre a agricultura. Em “O capital: crítica da economia política: O processo global da produção capitalista”(1867-1894), Karl Marx considera que “o modo de produção capitalista se assenhoreou da agricultura”, dominando “todas as esferas de produção e da sociedade civil” (MARX, 1983, p. 123).

Assim, Marx vai estudar o capital, abordando, de forma complementar, a propriedade fundiária para examinar as relações específicas de produção e de circulação na agricultura. Isso tudo para “evitar mal-entendidos” (RUBBO, 2010, p.120), pois não se poderia compreender a renda da terra “sem o capital, entretanto compreende-se o capital sem a renda da terra. O capital é a potência econômica da sociedade burguesa, que domina tudo. Deve constituir o ponto inicial e

o ponto final a ser desenvolvido antes da propriedade da terra (MARX, 1978, p. 122). Logo, o estudo da renda da terra fica circunscrito à etapa histórica do desenvolvimento das forças produtivas de um país em que o modo de produção capitalista domina todos os setores da economia, inclusive a agricultura. Paralelamente, o segundo pressuposto subjacente é a existência da propriedade privada da terra, isto é, a propriedade fundiária (LENZ, 1985, p. 44).

A propriedade fundiária¹⁰ constitui-se, portanto, na forma histórica específica que se transformou por influência do capital e do modo capitalista de produção, a propriedade feudal ou a pequena economia camponesa de subsistência (MARX, 1978). À medida que se consolida nessas propriedades o caráter de direitos de exclusividade no uso e gozo do bem, surge a discussão sobre a origem da renda da terra. Embora Adam Smith e, mais especialmente David Ricardo, tenham tocado na questão da renda da terra, foi Marx quem a especificou em renda diferencial I e II. Numa perspectiva comparada, podemos dizer que Adam Smith tratou de uma forma de renda da terra, David Ricardo levantou a renda diferencial e Karl Marx trouxe uma ampliação do conceito de “renda da terra” para “renda fundiária”, dividindo a renda diferencial em duas (I e II).

O contexto social da renda fundiária, e das demais rendas tratadas por Marx, pressupõem a existência de um monopólio de classe social, que é capaz de separar a renda capitalista da terra em quatro partes (diferencial I e II, absoluta e de monopólio) e a renda pré-capitalista da terra em três partes (em trabalho, em produto e em dinheiro).

Nessa linha, a forma inicial de renda pré-capitalista da terra é a renda em trabalho¹¹ (LENZ, 1985; ALMEIDA, 2009). Há também a renda em produto, na qual ocorre uma junção de elementos, pois “o trabalho do produtor para si mesmo e o que fornece ao proprietário da terra não se separam mais, de maneira palpável, no tempo e no espaço” (MARX, 2008, p. 1051). Assim, o pagamento ocorre com parte do esforço laboral e com a entrega de bens produzidos. Porém, Marx se refere também à renda em dinheiro, o que se aplica diretamente ao arrendamento

¹⁰A ligação existente entre esse tipo específico de propriedade (da terra) e o domínio do modo de produção capitalista na agricultura “advém de que a propriedade fundiária se constitui na transformação pelo capital de formas anteriores de propriedade” (LENZ, 1985, p. 44).

¹¹ Isto é, durante parte da semana, o produtor direto, “com instrumentos (arado, animais, etc.) que lhe pertencem de fato ou de direito, lavra o terreno de que dispõe de fato e, nos outros dias da semana, trabalha nas terras do solar senhorial, para o proprietário de terras, gratuitamente” (MARX, 2008, p.1045).

rural moderno. Esse tipo de renda gerado é a renda fundiária. É o resultado da evolução da renda em produto, por sua vez oriunda da transformação da renda em trabalho. Para Marx, a renda em dinheiro consiste em situação na qual o “produtor imediato em vez de entregar o trabalho ao proprietário da terra, paga-lhe o correspondente em preço. Assim, não basta mais produto excedente na forma natural; é mister que ele deixe essa forma, assumindo a forma de dinheiro” (MARX, 2008, p.1053).

Aprofundando essa definição percebemos que a existência do modo capitalista de produção na agricultura e a propriedade fundiária implicam na transformação dos agricultores em trabalhadores agrícolas empregados por um capitalista, que assume a figura de arrendatário. Na condição de arrendatário, o capitalista explora a agricultura como campo particular de aplicação do capital na produção. Nessas condições Marx descreve o arrendamento rural como uma operação contratual na qual o capitalista arrendatário paga ao proprietário das terras uma quantia contratualmente estipulada, pelo consentimento de empregar o seu capital em um campo de produção, que se constitui na renda da terra. Aparece desse modo a primeira conceituação, por parte de Marx, da renda da terra como sendo a forma “em que se valoriza a propriedade fundiária” (LENZ, 1985, p. 45).

A análise da mutação da renda em produto para a renda em dinheiro, (MARX, 2008), nos permite avaliar o nível de desenvolvimento da sociedade e de suas relações de produção, fornecendo elementos para a análise dos contratos de arrendamento rural. Por isso, antes de examinarmos os demais tipos da renda da terra, convém destacar como essa temática está completamente ligada à noção de arrendamento rural.

O ponto a se destacar é que Karl Marx não faz uma distinção entre a renda fundiária e o arrendamento. Ambos são definidos como “o pagamento feito ao proprietário da terra na forma de tributo pelo uso de exploração de sua terra” (LENZ, 1985, p. 45). Assim, em condições normais, correspondentes ao modo capitalista de produção, a renda fundiária e o arrendamento coincidem “considerando inclusive que seja essa a situação de equilíbrio no longo prazo, em razão de apresentarem um traço comum, o de um monopólio sobre um pedaço do globo terrestre capacitar ao proprietário da terra cobrar um tributo para a permissão de seu uso”. Fora dessas condições normais, como no caso em que há completa ausência da renda fundiária e a terra está sem valor, o que acontece é que o arrendamento pago representa dedução do lucro médio, ou do

salário normal, ou de ambos ao mesmo tempo. Essa parte do lucro ou do salário assume aí a figura da renda fundiária, pois, em vez de caber, como seria normal, ao arrendatário ou ao assalariado, é paga na forma de arrendamento ao proprietário da terra (LENZ, 1985, pp. 45/46).

Em relação à primeira forma de renda capitalista da terra, a diferencial, Marx concorda com David Ricardo quando este considera que a “renda (isto é, a renda diferencial, a única que ele admite existir) é sempre a diferença entre os produtos obtidos com o emprego de duas quantidades iguais de capital e trabalho” (Ricardo *apud* MARX, 2008, p. 867). Foi essa forma de renda que Marx partimentou em duas: a renda diferencial I e a Renda diferencial II.

A renda diferencial I está relacionada à diferença de fertilidade natural do solo e pela localização das terras em relação ao mercado.¹² Contudo, frente às limitações de fertilidade e localização, poderiam surgir investimentos de capital para melhorar a produtividade do solo ou sua localização em relação ao mercado (benfeitorias), surgindo a renda diferencial II¹³ (LENZ, 1985; MALAGODI, 1986; ALMEIDA, 2009).

Ao definir a renda diferencial como diferença entre o preço individual de produção e o preço geral, regulador do mercado de todo ramo de produção, Marx indicou que a renda diferencial aparece na forma de lucro suplementar. O lucro suplementar não decorre de oscilações do mercado ou transações durante o processo de circulação da mercadoria, mas deriva de uma força natural monopolizável. No contexto do arrendamento rural, esse lucro suplementar, no entanto, não pertence ao arrendatário e sim ao proprietário, pois o monopólio da propriedade fundiária, erigida em barreira ao capital, é condição de renda diferencial, pois, sem esse monopólio, o lucro suplementar não se converteria em renda e caberia ao arrendatário e não ao proprietário da terra (MALAGODI, 1986).

¹²Assim, para Marx, a definição da renda diferencial inclui fatores como a fertilidade e localização das terras, impactando os arrendamentos rurais através dos seguintes fatores componentes da renda diferencial I: (1) a distribuição dos impostos, segundo se efetue de maneira uniforme ou não; a segunda hipótese é a que se verifica, quando, como na Inglaterra, a tributação não é centralizada, e quando a incidência recai sobre a terra e não sobre a renda; (2) as desigualdades oriundas do desenvolvimento diverso da agricultura em diferentes regiões do país, pois esse setor industrial, em virtude do apego à tradição, se nivela mais dificilmente que a produção fabril, e (3) a desigualdade na repartição do capital entre os arrendatários (MARX, 2008, p.868).

¹³ Esta não se desprende da renda diferencial I, tendo em vista que os investimentos de capital ocorrem nos solos de maior fertilidade, ou seja, “o solo melhor é escolhido por oferecer maior perspectiva de capital aí investido ser rentável, pois contém a maioria dos elementos naturais de fertilidade, e trata-se tão somente de torná-los rentáveis” (MARX, 1988, p.156).

Por sua vez, a renda absoluta é aquela que se dá sob a circunstância de elevação do preço dos produtos agrícolas em relação ao preço de produção como decorrente da diferença no rendimento dos tipos de solo ou das aplicações sucessivas de capital no mesmo solo. Tal como a diferencial, a renda absoluta também se converte em renda fundiária, indo parar nas mãos do proprietário da terra, o qual recebe a renda sem trabalho efetivo na terra (MALAGODI, 1986). Ademais, Karl Marx procurou examinar relações específicas de produção e circulação na agricultura, para complementar sua análise central sobre o capital, destacando o que seria a renda fundiária. Ao expor as peculiaridades da formação e dos tipos de renda, Marx já indicava possíveis distorções sociais na prática dos arrendamentos rurais, como o fato de que após o período contratual, o arrendatário deveria entregar as terras, juntamente com a maior parte das benfeitorias realizadas, ao proprietário. Nessa situação, as melhorias realizadas servem como suporte para determinar o valor da propriedade acrescido de juros implícitos (MARX, 1978; 1983).

Ao efetuar novo contrato de arrendamento, o proprietário acresce à renda fundiária propriamente dita o juro pelo capital incorporado à terra, aumentando assim o montante de sua renda. Desse modo, “o juro do capital incorporado ao solo na agricultura pelo arrendatário cabe a este, enquanto durar o contrato de arrendamento, não podendo por isso ser confundido com a renda fundiária” (LENZ, 1985, p. 46). Ou seja, o arrendatário pagaria duplamente, criando desestímulo ao investimento, como um dos maiores obstáculos para a racionalização da agricultura, como já havia observado Adam Smith. Assim:

[...] o representante da terra-capital não é o proprietário do solo, mas o arrendatário. Os ganhos provenientes da terra como capital são o juro e o benefício industrial e não a renda. Há terras que dão esse juro e esse benefício e não comportam renda. Em resumo: a terra quando proporciona juros é terra-capital e, nessa qualidade, não dá renda, não constitui a propriedade do solo. A renda é um resultado das relações sociais, nas quais se leva a cabo a exploração da terra. Não pode ser resultado da natureza mais ou menos sólida, mais ou menos duradoura da terra. A renda deve sua origem à sociedade e não ao solo. (MARX, 1976, pp. 156/157)

Outra hipótese a ser destacada é a possibilidade da renda, no arrendamento rural, se constituir de parte do salário do trabalhador agrícola. Isso ocorre quando o arrendatário reduz o

salário do trabalhador agrícola a um nível inferior ao salário médio normal, “retirando, assim, do trabalhador uma fração de sua remuneração que, sob a forma de arrendamento, se constituirá em pagamento ao proprietário da terra” (LENZ, 1985, p. 46). Por isso, a propriedade fundiária seria uma das formas mais seguras que o capital encontrou para investir.

Tal cenário é visível no caso dos arrendamentos rurais, após a vigência do contrato, pois o proprietário pode repor o dinheiro empregado através das receitas do arrendamento, mantendo a propriedade sob seus domínios. Como foi visto anteriormente, receberá também o valor adicional das benfeitorias realizadas, aumentando o valor da terra. Karl Marx cita ainda o exemplo da lei de proteção aduaneira que estipulava tributos garantindo a hegemonia dos produtos ingleses sobre os demais, ficando claro que o objetivo era proteger os proprietários com preços artificialmente estipulados. Como os preços altos eram oficialmente considerados, os contratos de arrendamento foram elaborados a partir deles. Com a volta da normalidade de mercado e a elaboração de novas leis, o processo fraudulento continuou por via contratual sobre os arrendatários. Marx explicita que esse processo de expropriação acarretou “a substituição de toda uma classe de arrendatário por uma nova classe de capitalistas”. Portanto, a “exploração gradual dos proprietários sobre os arrendatários, configurar-se-ia num processo crescente de espoliação daqueles sobre estes, impulsionando o crescimento do seu capital” (MARX, 1985, p. 719).

Sendo assim, o modo de produção capitalista teria como genuíno agricultor o trabalhador assalariado, ao tempo em que se reúnem e confrontam “três classes que constituem o quadro da sociedade moderna: trabalhador assalariado, capitalistas industriais, proprietário fundiário” (MARX, 1983, 125). O arrendamento rural oportunizaria ao capitalista o investimento de seu capital em um espaço específico da produção, pagando ao proprietário da terra uma soma de dinheiro para poder aplicar seu capital no solo. Daí a denominação de renda fundiária: “Ela [é] paga por todo tempo durante o qual o dono da terra emprestou, alugou o solo (...). A renda é, portanto, a forma em que a propriedade fundiária se realiza economicamente, se valoriza” (MARX, 1983, p. 126). Quando um novo contrato se estabelece, com outro ou com o mesmo arrendatário que depositou um investimento no solo, a renda será aumentada dos “juros pelo capital incorporado ao solo”, em virtude dessas melhorias (MARX, 1983, p. 127).

Nessa linha, há o enriquecimento constante dos proprietários fundiários em detrimento dos pequenos agricultores. Isso evidentemente não fez com que o arrendatário não resistisse a

essa lógica (RUBBO, 2010, p. 121). Marx diz que é exatamente a resistência dos arrendatários “um dos maiores empecilhos ao desenvolvimento racional da agricultura, pois o arrendatário evita todas as melhorias e gastos cujo retorno integral não pode ser esperado durante o prazo de arrendamento” (MARX, 1983, p. 127). O reconhecimento dessa tensão histórica em sujeitos sociais diversos assinalaria uma capacidade teórica de recuperar as tradições de luta das classes populares exploradas e descobrir a potencialidade de sujeitos sociais que estavam sendo explorados ao longo do desenvolvimento do capitalismo (RUBBO, 2010).

Contrariamente à naturalização das relações sociais, Marx expõe a exploração gradual e permanente dos proprietários sobre os arrendatários, ancorado no desenvolvimento real das relações de conflito daqueles sobre estes.

6. ALFRED MARSHALL (1842-1924): O ARRENDAMENTO COMO INSTRUMENTO DE OTIMIZAÇÃO DE ACESSO À TERRA.

Os estudos de Marshall estão inseridos em uma realidade histórica e econômica do final do século XIX, em que ocorria a passagem do padrão de acumulação capitalista concorrencial para monopolista. Essa acumulação de capital só poderia progredir com uma centralização ainda mais aguda, o que significava a eliminação sistemática dos pequenos capitais ou sua integração aos grandes (COLLINI et al, 1983).

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. Ocorre que estes princípios, presididos pela concepção subjetiva do valor, subordinados às hipóteses marginalistas e conjugados na concepção de concorrência perfeita, na medida em que anulam a questão da acumulação do capital, pressuposto essencial para a compreensão do movimento capitalista em sua gênese, descartam, desde logo, a possibilidade de ver a centralização de capital enquanto processo e necessidade da própria acumulação capitalista (SOUZA, 2008, p. 124).

Inserido nessa realidade¹⁴, Alfred Marshall, na obra “Princípios de Economia”, de 1890, “deu uma roupagem nova à discussão dos contratos de arrendamento de terras e parceria” (ALMEIDA, 2009, p. 21), focando seu estudo na capacidade operacional de cada modelo e os efeitos institucionais dos contratos. 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, considerando os tipos de ajustes que os proprietários poderiam fazer:

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-lo¹⁵. 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 ficou amplamente conhecida como o paradigma de ineficiência do “arrendamento *sharecropping* marshalliano”, no qual se colocou em destaque a questão da posse da terra, especificamente, a 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

¹⁴Marshall foi nitidamente influenciado pela corrente adepta ao método histórico, no período em que a análise histórica buscava mostrar que o “laissez-faire constituía uma política [policy].”(COLLINI et al, 1983, p. 257) – e como tal poderia ser adequada ou não. Marshall (1885, p.153) aceitou a crítica desta corrente à postura adotada pelos economistas políticos de aplicar, de forma dogmática, as suas ‘leis’ sem considerar diferenças culturais, sociais e institucionais, existentes entre os diferentes países, ou mesmo entre diferentes regiões de um mesmo país. Segundo ele, os pensadores clássicos, “falharam ao não levarem em conta o fato de a natureza humana ser mutável”.

¹⁵ Karl Marx (2008, pp. 1045/1053), ao tratar das formas de pagamento pelo uso da terra, fala de renda produto, na qual o pagamento ocorre com a entrega de trabalho e bens produzidos ao proprietário. Essa figura é diferente do caso acima, pois, Marshall faz a descrição da parceira, na qual as partes contratam para produzir bens, partilhando capital e trabalho, assumindo cada lado seu ônus de ganho e/ou perda (hoje esta é a noção legal da parceria). Por outro lado, ao tratar de arrendamento rural Marshall (1982) se aproxima mais daquilo que Karl Marx chamou de renda em dinheiro, na qual o trabalhador não entrega bens ou trabalho ao proprietário, mas paga na forma de dinheiro pelo tempo de acesso à terra.

espécie, qualquer que seja a parcela do proprietário” (ALMEIDA, 2009, p. 22). Logo, as parcerias causariam perda de produtividade maior que os arrendamentos rurais porque uma das partes teria menos incentivo de prover esforço quando recebesse somente um pedaço do produto marginal de trabalho ofertado. Por outro lado, o arrendamento rural seria mais eficiente porque geraria perdas produtivas menores. Contudo sua prática dependeria grandemente da dinâmica dos mercados de trabalho, de crédito e seguro (OLINTO, 2003, p. 294).

A contribuição marshaliana também ocorre no sentido de que as abordagens devem 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). 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).

Portanto, fenômenos contratuais como o arrendamento rural, deveriam ser analisados a partir de uma perspectiva sensível às circunstâncias variáveis de uma categoria social. Considerando a premissa de que diversas peculiaridades econômicas, sociais e políticas influenciam os contratos, parece que no Brasil houve um caso de exceção à tese marshaliana¹⁶, no que se refere aos arrendamentos rurais serem instrumentos de acesso à terra para os produtores mais pobres (BUAINAIN, 2007; CASTRO, 2013).

¹⁶ Isto porque 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 tem sido desfavoráveis a tais produtores (BUAINAIN, 2007; CASTRO, 2013).

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Primeiramente, no bojo da Fisiocracia, François Quesnay identificou uma característica dualista do arrendamento de terras na França do século XVIII. Nas áreas mais ricas localizava-se o arrendatário e predominavam as grandes explorações. Nas áreas mais pobres encontrava-se o meeiro e as pequenas explorações. Quesnay propõe uma ação mais ativa do Estado para incentivar a multiplicação dos arrendatários (agricultores mais ricos).

Posteriormente, Adam Smith analisou o arrendamento de terras no âmbito de sua teoria da renda fundiária, enfatizando que existiria uma relação contratual entre partes desiguais. A prática dos arrendamentos rurais seria danosa para toda a sociedade, pois desestimularia os investimentos que podem valorizar a terra e aumentar a renda paga ao proprietário. A causa disso seria uma relação contratual desigual, na qual os arrendatários receberiam somente uma parcela da produção restrita às exigências do processo produtivo e às necessidades de subsistência. Além disso, na teoria smithiana, a elevação dos preços dos produtos agrícolas provocaria um aumento na renda fundiária, ideia retomada por Thomas Malthus. Contudo, Malthus enfatizou a pressão populacional sobre a terra como importante fator de aumento da renda dos proprietários e do preço dos alimentos. Por sua vez, David Ricardo, ao tratar da teoria da renda fundiária, analisou a distribuição do produto total entre proprietários de terras, capitalistas e trabalhadores.

Com relação a Karl Marx, destaca-se o processo de desenvolvimento capitalista na agricultura, em que surgem as formas de pagamento pelo uso da terra, ou seja, renda trabalho, renda produto e renda dinheiro. Com a passagem do feudalismo para o capitalismo, as trocas se intensificaram e, além do serviço, o pagamento passou a combinar a entrega de produtos, surgindo a renda-produto. Isso implicou na necessidade do trabalho do arrendatário gerar um excedente em espécie de produto para pagar o proprietário da terra (ALMEIDA, 2009). Finalmente, com o incremento comercial e industrial, consolidou-se a renda em dinheiro. Para Karl Marx, nessa fase o arrendatário precisaria gerar um excedente comercializável, com o objetivo de obter dinheiro para viabilizar seu lucro e a renda destinada ao proprietário. À medida que o arrendatário necessita de mais recursos produtivos e financeiros para manter e ampliar seu empreendimento, ele cria sucessivos investimentos que valorizam a terra e aumentam a renda fundiária.

Com Alfred Marshall a comparação entre o arrendamento renda fixa e a parceria (*share*) resultou na constatação de que a parceria seria menos eficiente, pois o proprietário reembolsaria uma parcela menor da renda do que no caso do arrendamento rural. Por fim, Marshall ressaltou a importância do arrendamento como mecanismo de acesso à terra por parte dos produtores mais pobres.

A partir das considerações teóricas dos pensadores, diversos estudos tentaram compreender os desajustes nos contratos agrários, principalmente o mau funcionamento dos arrendamentos rurais. 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. Contudo, novos elementos foram agregados a essa análise e, ao longo do século XX, a alocação dos recursos e o equilíbrio contratual passaram a ser vistos como uma decorrência de direitos bem definidos, especialmente o direito real de propriedade.

REFERÊNCIAS

- ALMEIDA, P. J. de. **Arrendamento e Acesso à Terra no Brasil**. Campinas: IE/UNICAMP. (Dissertação de Mestrado). 2002.
- BUAINAIN, A. M. **O Arrendamento de Terras no Brasil: condicionantes, funcionamento e perspectivas**. Brasília. Relatório de Pesquisa. 2007.
- CARDOSO, T. Nota preliminar. In: QUESNAY, F. **Quadro econômico**. 3 ed. Lisboa: Calouste Gulbenkian. 1966.
- CASTRO, L.F.P. **Dimensões e lógicas do arrendamento rural na agricultura familiar**. Brasília: PROPAGA/UNB. Dissertação de Mestrado. 2013.
- _____. Agricultura Familiar, Habitus e Acesso à Terra. **Revista Brasileira de Sociologia do Direito**, v. 2, p. 91-105. 2015.
- CORAZZA, G. **Teoria econômica e Estado (de Quesnay a Keynes)**. Porto Alegre, FEE, 1985. Revista da FEE/RS, n. 11. 1986.
- COLLINI, S. et al. **That Noble Science of Politics: A Study in nineteenth-century intellectual history**. Cambridge, Cambridge University Press. 1983.
- DENIS, H. **História do pensamento econômico**. Lisboa, Horizonte. 1978.

HUGON, P. **História das doutrinas econômicas**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 1959.

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

KUNTZ, R. **Capitalismo e natureza**. São Paulo: Brasiliense, 1982.

_____. **Quesnays. Economia**. São Paulo: Ática, 1984.

LENZ, M.H. **A categoria econômica renda da terra. Porto Alegre**. Porto Alegre: Ensaio FEE. (Teses, 1). 1981.

_____. **A Teoria da Renda da Terra: Ricardo e Malthus**. Porto Alegre: Ensaio FEE. 1985.

_____. A evolução do conceito de renda da terra no pensamento econômico: Ricardo, Malthus, Adam Smith e Marx. In: **Anais do VII Congresso Brasileiro de História Econômica**. Aracajú-SE, 2007.

MACFIE, A.L. e RAPHAEL, D.D. Introduction. In: SMITH, Adam. **The Theory of Moral Sentiments**. Oxford University Press, 1976.

MALAGODI, E. F. **On radicalizing behaviorism: A call for cultural analysis**. The Behavior Analyst, 9, 1-17. 1986.

MALTHUS, T. R. (1815a). An inquiry into the nature and progress of rent and the principles by which it is regulated. In: (1970). **The pamphlets of Thomas Robert Malthus**. New York, Reprints of Economic Classics. Augustus M. K. Publishers. 1815a.

_____. **Princípios de Economia Política e Considerações Sobre sua Aplicação Prática**. São Paulo: Nova Cultural, 1996.

MARSHALL, A. **Princípios de Economia**. São Paulo: Abril Cultural. 1982.

_____. **The present position of Economics. In Memorials of Alfred Marshall**. Ed. A.G.Pigou. A.M.Kelley, New York. 1885.

MARX, K. **Elementos fundamentales para la crítica de la economía política**. (Grundrisse) 1857-1858. México, Siglo Veintiuno, 1976.

_____. **Para a crítica da economia política. LM: Manuscritos econômico-filosóficos e outros textos escolhidos**. São Paulo, Abril Cultural, Os Pensadores. 1978.

_____. **O capital: crítica da economia política (tomo I e II): O processo global da produção capitalista.** São Paulo: Abril Cultural. 1983.

_____. **O capital: crítica da economia política,** livro terceiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira. 2008.

OLINTO, P. O papel do mercado de arrendamento de terra na alocação de recursos na agricultura e no combate à pobreza rural. **Econômica**, v.4, n.2, p. 293-303, 2003.

QUESNAY, F. **Arrendatários - 1756.** São Paulo: Ática, 1984.

_____. Tableau Économique des Physiocrates. In: Petty (Org.). **Quesnay. Os Economistas.** Tradução de João G. Netto. São Paulo: Nova cultural, 1996.

REYDON, B. **Uma Análise da Evolução do Arrendamento de Terras e da Parceria no Brasil a partir dos dados dos Censos Agropecuários de 1995-96 e 2006 .** In: 50º Congresso da SOBER 2012, 2012, Vitória/ES. 2012.

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. 2006^a

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

RICARDO, D. An essay on the influence of a low price of corn on the profits of stock. In: **PAMPHLETS and papers.** Sraffa's the works and correspondence. 1815.

_____. **On the principles of political economy and taxation.** 3rd. ed. In: PAMPHLETS and papers. Sraffa's the works and correspondence. v.I. 1821.

_____. **Notes on Malthus.** In: PAMPHLETS and papers: 1815-1823 of Sraffa's the works and correspondence. v. II. 1951.

_____. **Princípios de Economia Política e Tributação.** São Paulo: Nova Cultural, 1988.

RICARDO, L.F.G.R. **DUPONT DE NEMOURS - Fisiocracia e Educação.** Dissertação do Mestrado em Educação – Universidade Estadual de Maringá. 2009.

RIMA, I. H. **História do pensamento econômico.** São Paulo: Atlas, 1977.

RUBBO, D. A hipótese do capitalismo disforme no campo: dialética do progresso na relação entre agricultura e capitalismo em um texto de Karl Marx. **Revista Agrária**, São Paulo, nº 12, pp. 114-130. 2010.

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

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

SCHUMPETER, J. A. **História da Análise Econômica.** Rio de Janeiro: Editora Fundo de Cultura, volume/ano: 1964 e 1968.

SMITH, A. **A Riqueza das Nações.** São Paulo: Nova Cultural, 1996.

_____. **Os Economistas.** São Paulo: Abril. 1985.

SKINNER, A. Introduction. In: SMITH, Adam. **An Inquiry into the Nature and the Causes of the Wealth of Nations (1776). The Glasgow Edition of the Works and Correspondence of Adam Smith.** Oxford: University Press, 1976.

SOUZA, M. **Alfred Marshall – a questão dos rendimentos crescentes.** Porto Alegre: Ensaio FEE. 2008.

VARÃO, R. **Sobre clássicos, tradição e o campo comunicacional.** Estudos de Comunicação, v. 5, p. 227-239, 2009.

Submissão em: 30/11/2015

Aceito em: 19/05/2016