

Restrição ao direito de preferência

Os contratos de arrendamento e parceria rural são regulados por lei específica, conhecida como Estatuto da Terra (Lei n. 4504/64), e seu regulamento (Decreto n. 59566/66).

O arrendamento (uma espécie de aluguel) consiste basicamente na concessão temporária de determinada área rural para atividades agropecuárias, respeitadas as características, direitos e obrigações estabelecidos em Lei.

Dentre os direitos, está assegurado ao arrendatário (aquele a quem a terra é cedida) o direito de preferência de compra, em caso de venda do imóvel arrendado durante a vigência do contrato, sendo necessário que o proprietário encaminhe comunicação formal ao arrendatário em que conste, detalhadamente, o preço e condições da transação.

O arrendatário, então, terá o prazo de 30 (trinta) dias para que exerça seu direito, efetivando a aquisição.

Se o arrendatário optar por não adquirir o imóvel e, posteriormente, verificar da escritura pública de compra e venda que a transação efetivada com terceiros se deu por valor e condições mais atrativas das que lhe foram propostas, terá direito à aquisição pelas mesmas condições, desde que o faça no prazo de seis meses a contar do respectivo registro da transação, depositando o preço e pedindo, judicialmente, que seu direito seja reconhecido.

Mas há restrições estabelecidas pela lei que podem gerar divergências quanto ao citado direito de preferência.

Da leitura da Lei em conjunto com as disposições do respectivo regulamento é possível depreender-se que o direito de preferência não pode ser aplicado a toda e qualquer situação.

Apesar de o Estatuto da Terra não limitar a aplicação de determinados direitos, o respectivo regulamento fez restrições, diferenciando grandes empresas daqueles que exploram a terra de forma pessoal e direta.

Em regra, o regulamento não pode restringir direitos que a própria lei não o fez. Contudo, se analisados o contexto e a intenção do legislador, é possível concluir que seria válida a interpretação restritiva. Há, no entanto, controvérsias.

Sob esse contexto, admitindo-se a interpretação restritiva, uma grande empresa não teria o direito de preferência em caso de venda de bem arrendado, uma vez que a intenção do legislador é a de aplicar o princípio

de justiça social, interpretação já adotada pelo Superior Tribunal de Justiça – STJ em caso semelhante ao exposto.

Então, pelo citado entendimento do STJ, somente arrendatários que explorem a atividade de forma direta e pessoal podem exercer o direito de preferência previsto em lei.

Mas é possível que, ainda que o arrendatário se caracterize como uma empresa de grande porte, haja ajuste expresso em contrato acerca do direito de preferência em caso de venda do imóvel arrendado, aplicando-se, pois, as disposições do Código Civil.

É evidente que as situações devem ser analisadas em suas particularidades, relativamente ao tipo de exploração agropecuária, ao porte do arrendatário, à forma de exploração, aos prazos ajustados, etc., a fim de que seja possível identificar qual lei será, efetivamente, aplicável para que as disposições contratuais possam ser coerentemente estabelecidas.

Conclui-se que a legislação brasileira lei nem sempre é clara e que, para sua aplicação, muitas vezes é necessária a palavra final do judiciário de forma que a melhor interpretação prevaleça. Por outro lado, faz-se necessária a tomada de medidas preventivas, como a elaboração minuciosa de bons contratos, a fim de que sejam evitados desdobramentos indesejados.

Fábio Lamonica Pereira

Advogado em Direito Bancário e do Agronegócio

lamonica@lamonica.adv.br

**Publicado na edição n. 100 da Revista AgroDBO*