

O ESTATUTO DA TERRA NÃO GARANTE O DIREITO DE PREFERÊNCIA NA COMPRA DO IMÓVEL OBJETO DA PARCERIA AGRÍCOLA

Elaborado no dia 13/03/2013

Ao longo dos anos, tem crescido a busca por imóveis rurais localizados próximos às grandes regiões produtoras. Com as recentes promessas de incentivos ao setor sucroalcooleiro, a procura deve aumentar.

Em um mercado tão concorrido, qualquer tipo de vantagem ou privilégio na compra é, sem dúvida, essencial para realização de bons negócios.

Por isso, é comum a utilização do “direito de preferência na compra”, que garante, ao contratante não proprietário, o direito de adquirir o imóvel objeto do contrato, em igualdade de condições com terceiros.

Esse direito de preferência é importantíssimo para empresas que atuam no agronegócio, pois garante o direito de compra das áreas arrendadas ou objeto de parceria agrícola, possibilitando, assim, a manutenção da produção.

Para os novos investidores e empresários com intenção de ampliar os negócios, o direito de preferência de compra é, muitas vezes, um problema, pois, mesmo existindo acordo entre vendedor e comprador, para concretização no negócio, é imprescindível que o arrendatário ou parceiro outorgado não exerce o direito de preferência que possui.

O direito de preferência na compra normalmente é garantido através de uma cláusula contratual.

No caso do contrato de arrendamento rural, o Estatuto da Terra (Lei Ordinária 4.504/64) garante ao arrendador, independente de qualquer previsão contratual, o direito de preferência na compra do imóvel objeto do contrato. Essa preferência se dá em igualdade de condições com terceiros. Confira o que diz a Lei:

“Art. 92. A posse ou uso temporário da terra serão exercidos em virtude de contrato expresso ou tácito, estabelecido entre o proprietário e os que nela exercem atividade agrícola ou pecuária, sob forma de arrendamento rural, de parceria agrícola, pecuária, agro-industrial e extrativa, nos termos desta Lei.

(...)

§ 3º No caso de alienação do imóvel arrendado, o arrendatário terá preferência para adquiri-lo em igualdade de condições,

devendo o proprietário dar-lhe conhecimento da venda, a fim de que possa exercer o direito de preempção dentro de trinta dias, a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo.”

Em se tratando de contrato de parceria agrícola, o Estatuto da Terra não confere expressamente o direito de preferência na compra do imóvel.

No entanto, o inciso VII, do artigo 96, do Estatuto da Terra, diz que as normas pertinentes ao arrendamento rural são aplicadas à parceria agrícola. Confira o artigo:

“Art. 96. Na parceria agrícola, pecuária, agro-industrial e extrativa, observar-se-ão os seguintes princípios:

(...)

VII - aplicam-se à parceria agrícola, pecuária, agropecuária, agro-industrial ou extrativa as normas pertinentes ao arrendamento rural, no que couber, bem como as regras do contrato de sociedade, no que não estiver regulado pela presente Lei.

Assim, muitos têm utilizado o referido dispositivo legal para afirmar a existência de direito de preferência na compra também no contrato de parceria agrícola. Esse entendimento, em verdade, se difundiu de tal forma que quase não é questionado.

Nossos tribunais, todavia, não têm entendido dessa forma.

É firme, em nossos tribunais, o entendimento segundo o qual o direito de preferência na compra é garantido apenas para os arrendatários. Abaixo alguns julgados que corroboram esse entendimento:

“CIVIL. PARCERIA AGRÍCOLA. DIREITO DE PREFERÊNCIA.

O direito de preferência que se confere ao arrendatário rural não alcança o contrato de parceria.

Precedentes.”

Recurso conhecido pelo dissídio, mas improvido.

(STJ – RECURSO ESPECIAL Nº 264.805 - MG (2000/0063311-9) – Quarta Turma – Relator: Ministro Cesar Asfor Rocha – Julgamento: 21/03/2002).

“PARECERIA AGRÍCOLA – Preempção.

O contrato de parceria agrícola não atribui ao parceiro o direito de preferência na aquisição do imóvel.

O disposto no art. 92. § 3º do Estatuto da Terra aplica-se ao contrato de arrendamento. Precedente.

Recuso conhecido e provido.”

(STJ – RECURSO ESPECIAL Nº 97.405 - RS (REG. 96.350019)

– Quarta Turma – Relator: Ministro Rui Rosado Aguiar – Julgamento: 15/10/1996).

“(…)

EMBARGOS DE TERCEIRO Penhora de bem imóvel. Contrato de parceria - Direito de preferência na aquisição do bem. Inexistência. Distinção do contrato de parceria com o contrato de arrendamento rural. O arrendatário se encontra em situação de fragilidade, ao assumir todos os riscos da atividade, enquanto que o parceiro atua em condições de igualdade com o outro parceiro, pois divide os frutos e os riscos com ele.

Dispositivos protetivos do Estatuto da Terra aplicam-se apenas ao arrendatário, não se estendendo ao contrato de parceria rural.

Precedentes do STJ. Embargos de terceiro improcedentes.

Recurso desprovido.”

(TS-SP - APEL.Nº: 0048949-46.2009.8.26.0000 - 20ª Câmara

de Direito Privado – Relator: Des. Álvaro Torres Júnior – Julgamento: 27/08/2012)

Vemos, portanto, que, diferente do que diz o censo comum, não é líquido e certo o direito de preferência de compra do parceiro outorgado, ressalvado, no entanto, se o referido direito estiver previsto em contrato.

É importante registrar que, caso o arrendatário seja pessoa jurídica ou se enquadre na categoria de empresário, não existindo previsão contratual em contrário, temos elementos para sustentar a inexistência do direito de preferência na compra até mesmo nos casos de arrendamento rural.

Surgindo alguma dúvida, estamos à disposição para esclarecer.

Atenciosamente,



CLEITON SOUZA
Advogado e Consultor Jurídico

Cleiton Soares de Souza
Advogado e Consultor Jurídico
OAB/SP 232.499
Fone: +55 (11) 3373-7546
Site: www.cssouza.com
End: Av. Paulista, nº 2073, 17º andar
Sl. 1702, conj. Nacional, Edifício Horsa II
São Paulo/SP - CEP: 01311-300