Estrangeiro não pode ser impedido de fechar contrato de parceria

A pessoa física ou jurídica estrangeira pode ser impedida de celebrar contratos de *parceria* no Brasil?

A questão decorre do que consta da Lei 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, que, em seu artigo 23, estabeleceu o seguinte:

> "Art. 23 – O estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica autorizada a funcionar no Brasil só poderão arrendar imóvel rural na forma da lei n. 5.709, de 7 de outubro de 1971.
>
> § 1º Aplicam-se ao arrendamento todos os limites, restrições e condições aplicáveis à aquisição de imóveis rurais por estrangeiro, constantes da Lei referida no caput deste artigo.
>
> § 2º Compete ao Congresso Nacional autorizar tanto a aquisição ou o arrendamento além dos limites de área e percentual fixados na Lei 5.709, de 7 de outubro de 1971, como a aquisição ou arrendamento, por pessoa jurídica estrangeira, de área superior a 100 (cem) módulos de exploração indefinida".

Uma vez que se admita como efetivamente válida e vigente a restrição contida no artigo 1º, parágrafo 1º da Lei 5.709/71, deveria ser também considerada existente a limitação imposta aos estrangeiros — pessoas físicas ou jurídicas — para a celebração de contratos de arrendamento, regra contida na Lei 8.629/1993.

Sendo assim — e não se emitindo aqui juízo de valor acerca da interpretação ainda esposada pela Advocacia Geral da União —, seria admissível que essa mesma restrição fosse aplicada aos contratos de *parceria*?

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

Entendemos que não.

O fundamento dessa negativa está, em especial, na distinta natureza apresentada nos contratos agrários típicos presentes no ordenamento jurídico brasileiro.

Tais distinções são, como visto, profundas. Se no *arrendamento* há efetivamente a entrega do imóvel rural para a exploração exclusiva e solitária do arrendatário — que assim se torna o único empresário —, na *parceria* o ponto essencial é aquele da constituição de uma efetiva *sociedade* entre o *parceiro outorgante* e o *parceiro outorgado*, que, em maior ou menor grau, conjugarão seus bens e atividades individuais em prol de um objetivo comum.

Esse objetivo comum se configura principalmente pela assunção conjunta de riscos e de resultados e pressupõe, desse modo, a atribuição dos poderes de destinação a ambos os empresários — parceiros outorgante e outorgado — para o exercício da empresa.

Por isso, o contrato de parceria é, em certo sentido, *aleatório*. Por isso também é um contrato de *sociedade*, e não uma mera locação, cujo objeto principal seria, aí sim, a entrega temporária de um bem para uso e fruição alheia.

As distinções entre as espécies são evidentes, portanto. Não é por outra razão que foram também reconhecidas pelo Superior Tribunal de Justiça, como demonstram os seguintes julgados:

> **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.**
> **(…)**
>
> "Induvidoso é que o contrato firmado pelas partes, à vista de suas características específicas, trata-se de parceria agrícola, e não de arrendamento rural, já que há previsão de comunhão de riscos, o que define sua natureza jurídica, motivo por que não há que se falar em exercício de direito de preferência no caso de alienação do imóvel objeto da avença, porquanto o art. 92, § 3º da Lei 4.504/64 é claro ao definir que:
>
> '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 exercitar o direito de preempção dentro de 30 (trinta) dias, a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo (grifei)'.

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

A leitura atenta da aludida norma legal revela que o ordenamento jurídico em vigor restringe o direito de preferência à hipótese de arrendamento, não havendo qualquer previsão legislativa no sentido de que tal figura poderia estender-se aos contratos de parceria agrícola, tendo o Superior Tribunal de Justiça esposado, a propósito, que:

O direito conferido pelo art. 92, parágrafo 3º, da Lei n. 4.504, de 30.11.64 é exclusivamente do arrendatário, não abrangendo os casos de parceria rural (REsp 37.867/RS, 4ª Turma, rel. min. Barros Monteiro, DJ 5/9/1994, p. 23.108).

Parceria Agrícola. Preempção. O contrato de parceria agrícola não atribui ao parceiro o direito de preferência na aquisição do imóvel. O disposto no art. 92, parágrafo 3º do Estatuto da Terra aplica-se ao contrato de arrendamento" (REsp 97.405/RS, 4ª Turma, rel. min. Ruy Rosado de Aguiar, DJ 18/11/1996, p. 44.901) (fls. 195/196).

(…)

(STJ, 4ª Turma, Recurso Especial 264.805-MG (2000/0063311-9), rel. min. Cesar Asfor Rocha, j. 21/3/2002).

PARCERIA 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. Recurso conhecido e provido.

"(…) 2. A interpretação desta 4ª Turma, a respeito das regras legais versadas nestes autos já foi manifestada no acórdão proferido quando do julgamento do REsp. 37.867/RS, cujos fundamentos acolho e reproduzo: Tratando-se, no caso, de contrato de parceria e não de arrendamento, inviável a Ação de Preferência, instituto próprio apenas deste último, tanto pela previsão legal, (§3º, art. 92, Estatuto da Terra), como pela própria natureza de cada um desses contratos: no arrendamento há uma relação que se aproxima da locação, o arrendador apenas aufere a sua renda, na parceria ocorre verdadeira sociedade, com partilha do resultado positivo ou negativo, índole que não se coaduna com o exercício de preferência de um parceiro em relação ao outro (fls. 96) (…)" (STJ, 4ª Turma, Recurso Especial 97.405-RS (REG. 96350019), rel. min. Ruy Rosado de Aguiar, j. 15/10/1996).

A limitação do direito de preferência apenas aos contratos de *arrendamento* decorre, pois, da constatação da diferente natureza dessa modalidade contratual em relação à *parceria*. De fato, tal como contrato de sociedade, a *affectio societatis* está no âmago da *parceria* e é dotada de uma intensidade que impede a continuidade da contratação caso a comunhão de esforços entre *parceiro outorgante* e *parceiro outorgado* não se mantiver.

Está claro, portanto, que as razões que poderiam justificar a limitação da aquisição de terras por estrangeiros e também para a celebração de contratos de *arrendamento* — nos quais, na prática, toda a atividade empresarial está centralizada na figura do arrendatário — não se aplicam à *parceria*, que

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

pressupõe, como afirmado, a criação de uma *sociedade* que buscará atingir um dos aspectos da função social dos imóveis rurais, justamente aquela da realização de suas potencialidades produtivas.

Do ponto de vista das finalidades da lei, portanto, tal interpretação não se justifica.

Não bastasse isso, também sob outro critério de análise não se poderia conceder a submissão dos contratos de parceria a limites relativos à participação de pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras.

Com efeito, as regras contidas na Constituição Federal do Brasil consagram o livre exercício das atividades econômicas, a menos que exista vedação expressa e prevista em lei, ofensa à ordem pública ou aos bons costumes.

A *parceria*, em especial e como *sociedade sui generis*, é manifestação evidente desse direito constitucional.

As normas contidas na Lei 8.625/1993, conjugadas com aquelas da Lei 5.709/1971, representam evidentes *exceções* a essa liberdade de iniciativa econômica, estando inseridas em leis especiais e que tratam de situações particulares.

Ora, as regras hermenêuticas estabelecem que restrições excepcionais não admitem a inclusão do que nelas não está expressamente previsto. *Exceptiones sunt strictissimae interpretationis*.

De fato, disposições excepcionais são estabelecidas por motivos ou considerações particulares, contra outras normas jurídicas ou contra o direito comum, não podem se estender além dos casos e tempos que designam expressamente (conf. Carlos Maximiliano, *Hermenêutica e Aplicação do Direito*, 10ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 1988, págs. 225 e 227).

Sendo assim, não tendo tratado a Lei 8.629/95 do contrato de parceria — mas tão somente do *arrendamento* —, não cabe ao intérprete alargar o sentido da restrição que não foi feita pelo legislador.

O seu artigo 23 é, pois, claro ao se referir apenas ao *arrendamento*; afirmar o contrário é fazer, dessa lei, letra morta, permitindo a imposição de restrições abusivas e injustificadas.

Date Created
03/11/2017

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.