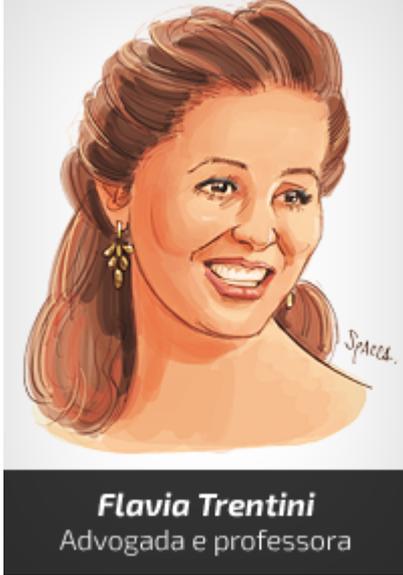


O direito de preferência na renovação do contrato de parceria



Neste artigo, daremos continuidade à temática desenvolvida na [última coluna](#): trataremos do direito de preferência aplicado à renovação do contrato de parceria rural. A lógica própria que rege o contrato de parceria dá ensejo a outras discussões a respeito desse direito.

O artigo 96, II, do Estatuto da Terra (1964) prevê que, “expirado o prazo, se o proprietário não quiser explorar diretamente a terra por conta própria, o parceiro em igualdade de condições com estranhos, terá preferência para firmar novo contrato de parceria”. Desse modo, a lei garante uma proteção ao parceiro-outorgado, que competirá em igualdade de condições com terceiros pelo novo contrato. Nessa seara, alguns pontos conflituosos surgem na instrumentalização desse direito.

Observam-se, a partir do texto legal, dois requisitos para o surgimento do direito de preferência ao parceiro-outorgado: (i) o intuito do proprietário em continuar cedendo o imóvel-rural; (ii) a existência de propostas de terceiros. Desse modo, se o parceiro-outorgante quiser explorar diretamente a terra por conta própria, deverá exercer o direito de retomada, não tendo o parceiro-outorgado direito à renovação contratual, ressalvados casos de insinceridade da retomada ou de retenção pela existência de benfeitorias. Por outro lado, não havendo propostas de terceiros, não há que se falar em direito de preferência, discutindo-se apenas a renovação contratual.

Entretanto, o Estatuto da Terra e o seu regulamento silenciam sobre o modo de exercício da notificação e sobre eventual renovação automática em razão de sua ausência. Nesses casos, devem-se aplicar supletivamente as normas relativas ao arrendamento, conforme disposto no artigo 96, VII, do Estatuto da Terra, e no 34 do seu regulamento.

O Decreto 59.566/66 dispõe sobre o direito de preferência na renovação do contrato de arrendamento no artigo 22, aplicável, portanto, ao contrato de parceria. Desse modo, o parceiro-outorgante deverá, até seis meses antes do vencimento do contrato, notificar o parceiro-outorgado sobre propostas recebidas,

instruindo a notificação com cópia autêntica das propostas. Além disso, dentro desse mesmo prazo, poderá notificar sobre a sua intenção de explorar diretamente a terra, não prevalecendo o direito de renovação do contrato. Por força do parágrafo 3º do artigo 22 do decreto, as notificações, desistência ou proposta, deverão ser feitas por carta através do Cartório de Registro de Títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou por requerimento judicial.

Por seu turno, a doutrina e a jurisprudência divergem sobre a possibilidade de renovação automática do contrato de parceria em razão da ausência de notificação. O artigo 96, II, do Estatuto da Terra silencia sobre essa possibilidade, garantindo apenas o direito de preferência na renovação contratual. Por isso, Silvia e Oswaldo Optiz[1], por exemplo, entendem não haver renovação automática. Entretanto, a corrente majoritária da doutrina é favorável à aplicação supletiva das normas pertinentes ao arrendamento, não havendo vedação lógica, ou seja, considera possível a renovação automática nos contratos de parceria[2].

Na análise das decisões dos tribunais brasileiros, é possível identificar uma divergência entre o Superior Tribunal de Justiça e os tribunais estaduais. O STJ defende a tese de impossibilidade da renovação automática do contrato de parceria, por ser expressamente prevista para o arrendamento rural. Além disso, fundamentou-se com base na natureza do contrato de parceria, que permite que as partes envolvidas tenham maior liberdade, inclusive na renovação[3]. Por outro lado, nos tribunais de Justiça, prevalece a corrente contrária, aplicando ao contrato de parceria as disposições do arrendamento como pode ser exemplificado em decisões dos tribunais de Justiça dos estados de São Paulo[4], Rio Grande do Sul[5], Espírito Santo[6] e Paraná[7].

Destaca-se que as partes podem excluir a renovação automática por exposto pacto no contrato de parceria agrícola celebrado. Porém, no silêncio do instrumento particular, plenamente extensível às disposições do arrendamento à parceria, aplicando-se a renovação automática do contrato em razão da ausência de notificação do parceiro?outorgante no prazo de seis meses, conforme disposição legal.

Desse modo, a renovação do contrato poderá ocorrer de modo consensual ou automático, no caso de ausência de notificação. Na renovação consensual do contrato, as partes podem deliberar livremente sobre as suas condições, inclusive sobre o período de vigência. Nesse caso, se o contrato anterior estava em consonância com o prazo mínimo legal, entende-se que o novo contrato não precisa observar novamente referida disposição, pois aplicada somente para a celebração inicial dos contratos[8]. Esse também foi o entendimento do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul[9].

Por outro lado, discute-se o prazo do contrato renovado automaticamente, em face da ausência de notificação para a retomada o imóvel. Nessa situação, deverá ser levado em consideração o contrato anteriormente vigente, já que renovação significa repetição do já existente. Porém, se o prazo no contrato anterior não estiver determinado, deve-se respeitar o prazo mínimo de acordo com o tipo de exploração pactuada.

Conforme o exposto, a aplicação do direito de preferência na renovação do contrato de parceria é fato debatido e não pacificado tanto na doutrina como nos tribunais brasileiros e, portanto, gerador de insegurança para as partes contratantes.

[1] OPTIZ, Silvia; OPTIZ, Oswaldo. **Curso completo de Direito Agrário**. São Paulo: Saraiva, 2013, p. 439.

[2] FERRETTO, Vilson. **Contratos agrários: aspectos polêmicos**. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 117; PETERSEN, Altamir; MARQUES, Nilson. **Uso e posse temporária da terra: arrendamento e parceria**. 2. ed. São Paulo: Pro-Livro, 1980, p. 65; BORGES, Paulo Torminn. **Institutos básicos de Direito Agrário**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1983, p. 125; FERREIRA, Pinto. **Curso de Direito Agrário**. São Paulo: Saraiva, 1994, p. 246.

[3] STJ, AREsp 385349, rel. min. Luis Felipe Salomão, j. 20/9/2013. “2. O princípio da renovação automática do contrato, expressamente prevista para o (contrato) de arrendamento rural, não deve ser aplicado ao contrato de parceria rural, visto que a própria natureza deste último permite que as partes envolvidas tenham maior liberdade na renovação, ou não, do aludido contrato”.

[4] TJ-SP, Apelação 0001567-94.2013.8.26.0589, rel. Kenarik Boujikian, j. 11/1/2017; APL 4001855-93.2013.8.26.0032, rel. Ramon Mateo Júnior, j. 4/7/2016. Contra: APL 0004815-08.2011.8.26.0664, rel. Carlos Henrique Miguel Trevisan, j. 17/6/2017.

[5] TJ-RS, Apelação Cível 70059210203, rel. Jorge Alberto Schreiner Pestana, j. 17/7/2014.

[6] TJ-ES, AC 61040003917, rel. Arnaldo Santos Souza, j. 13/2/2007.

[7] TJ-PR, Apelação 1509390-6, rel. Suzana Massako Hirma Loreto de Oliveira, j. 29/3/2017.

[8] FERRETTO, Vilson. **Contratos agrários: aspectos polêmicos**. São Paulo: Saraiva, 2009.

[9] CONTRATO AGRÁRIO PARCERIA AGRÍCOLA – PRAZO DE RENOVAÇÃO – DESNECESSIDADE DE OBSERVAÇÃO DE PRAZO MÍNIMO. Em se tratando de renovação de contrato de parceria agrícola não há necessidade de observação dos prazos mínimos previstos no art. 13, II, letra a, do Decreto 59.566/66 já que à prorrogação eles não se referem. A obrigatoriedade de aplicação das normas que regulam os contratos agrários não se estende ao contrato de prorrogação, já que não previstos na lei. Ausência de renúncia a direitos ou vantagens estabelecidas na lei que rege a matéria. Legalidade do contrato de prorrogação da parceria agrícola feito para vigor por um ano. Apelação dos réus provida. Apelo do autor prejudicado (Apelação Cível 70003554102, 10ª Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, relator Paulo Antônio Kretzmann, julgado em 31/10/2002).

Referências

BORGES, Paulo Torminn. **Institutos básicos de Direito agrário**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1983.

FERREIRA, Pinto. **Curso de Direito Agrário**. São Paulo: Saraiva, 1994.

FERRETTO, Vilson. **Contratos agrários: aspectos polêmicos**. São Paulo: Saraiva, 2009.

OPTIZ, Silvia; OPTIZ, Oswaldo. **Curso completo de Direito Agrário**. São Paulo: Saraiva, 2013.

PETERSEN, Altamir; MARQUES, Nilson. **Uso e posse temporária da terra: arrendamento e parceria**. 2. ed. São Paulo: Pró-Livro, 1980.

Date Created

13/10/2017