

Sucessor não pode retomar imóvel rural durante contrato de parceria

Nas hipóteses de morte do titular de imóvel rural submetido a contrato de parceria agrícola, o exercício do direito de retomada pelos sucessores deverá ser feito ao final do prazo contratual, e não no momento da sucessão. Optando pela retomada, nos termos do Decreto 59.566/66, os herdeiros deverão proceder à notificação extrajudicial até seis meses antes do final do pacto.

O entendimento foi adotado pela 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça para reformar julgamento do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, que entendeu que os sucessores do proprietário podem exercer o direito de retomada do imóvel objeto de contrato agrícola, caso não tenham interesse em se manter vinculados ao termo. O tribunal também estabeleceu indenização pelas benfeitorias feitas pelos arrendatários no imóvel.

De acordo com os autos, em fevereiro de 2007, a proprietária firmou contrato de parceria agrícola com os arrendatários pelo prazo de 16 anos. Contudo, ela acabou morrendo em março do mesmo ano. Em setembro de 2007, os herdeiros notificaram os réus para que eles desocupassem o imóvel.

O ministro Villas Bôas Cueva, relator, explicou que o TJ-MG reconheceu o direito de retomada do imóvel pelos sucessores com base no artigo 23 do Decreto 59.566/66, que, além de garantir o exercício do direito de retomada, também fixa o direito à renovação do contrato para os sucessores não interessados em reaver o bem.

Entretanto, o ministro lembrou que o direito de retomada também deve obedecer aos preceitos do artigo 22 do mesmo decreto, que, em seu parágrafo 2º, fixa que direito à preferência de renovação pelo arrendatário não prevalecerá caso o arrendador, até seis meses antes do vencimento do contrato, declare formalmente sua intenção de retomar o imóvel.

“Esse prazo deve ser observado também pelos sucessores, já que o artigo 23 fala em ‘obediência aos preceitos deste decreto’. Assim, o direito de retomada somente poderá ser exercido no final do prazo contratual e não no momento da sucessão, ou quando encerrada a partilha”, afirmou o relator.

Ao acolher o recurso do arrendatário, o relator também lembrou que o artigo 15 do Estatuto da Terra e o artigo 15 do Decreto 59.566/66 estabelecem que não há interrupção do contrato de parceria agrícola, ficando o adquirente sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante.

“Diante disso, o contrato permanece vigente até o final do prazo estipulado, podendo os herdeiros exercer o direito de retomada com a realização de notificação extrajudicial até seis meses antes do término do ajuste, indicando uma das hipóteses legais para o seu exercício”, concluiu o ministro ao acolher o recurso e julgar improcedente o pedido de retomada pelos sucessores. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1.459.668

Date Created

11/02/2018