

O prazo mínimo de vigência do contrato de arrendamento rural

A respeito dos prazos mínimos de vigência do arrendamento rural, o Estatuto da Terra (ET) dispõe apenas acerca dos contratos por prazo indeterminado. Nesse sentido, o inciso II do artigo 95 do ET [\[1\]](#) presume o prazo de três anos. Além disso, conforme o artigo 95, XI, "b", do ET [\[2\]](#), é em sua regulamentação que se estabelecerão os prazos mínimos de arrendamento e os limites de vigência para tais.



Flavia Trentini
Advogada e professora

Essa regulamentação foi dada pelo Decreto 59.566/66, o qual prevê, em

seu artigo 13, II, "a", que os contratos agrários devem observar os prazos mínimos dispostos, visando à conservação dos recursos naturais, de forma a não ocasionar seu exaurimento, proteção ao ciclo biológico desenvolvido no imóvel rural e ao investimento realizado pelos contratantes-trabalhadores [\[3\]](#). Dessa disposição, surge o seguinte questionamento: é possível pactuar prazos inferiores aos prazos mínimos do artigo 13, II, "a", do Decreto 59.566/66 no contrato de arrendamento rural?

Na doutrina, não há consenso sobre a questão. Nelson Demetrio [\[4\]](#), Antônio Zanette [\[5\]](#) e Francisco de Godoy Bueno [\[6\]](#) defendem que é possível pactuar prazos inferiores aos prazos mínimos previstos no artigo 13, II, "a", do Decreto 59.566/66. Por outro lado, doutrinadores como Wellington Pacheco Barros [\[7\]](#), Antonino Moura Borges [\[8\]](#) e José Fernando Lutz Coelho [\[9\]](#) defendem a obrigatoriedade dos prazos mínimos e, por consequência, a impossibilidade de se pactuar prazos inferiores.

Apesar desse embate, ainda que se defenda a obrigatoriedade dos prazos mínimos estabelecidos no Decreto 59.566/66, a contagem do prazo deve observar toda a relação contratual. Isso significa que a celebração de sucessivos contratos de arrendamento para a exploração da mesma atividade, com a manutenção das condições essenciais ao negócio, implica a somatória dos prazos dos instrumentos individuais para preenchimento do requisito dos prazos mínimos [\[10\]](#).



No mais, com o intuito de observar como essa discussão tem sido tratada pelos tribunais, realizou-se pesquisa jurisprudencial no Tribunal de Justiça de São Paulo [11] e no Superior Tribunal de Justiça [12]. No TJ-SP, dos 16 acórdãos selecionados, seis versavam sobre contratos por prazo indeterminado ou verbais. Desse conjunto de seis acórdãos envolvendo contratos por prazo indeterminado ou verbais, todos consideraram os prazos mínimos do artigo 13, II, "a", do Decreto 59.566/66 cogentes.

Em relação aos outros dez acórdãos, os quais analisavam contratos reduzidos a termo, sete acórdãos concluíram pela *possibilidade* de se pactuar prazos inferiores àqueles estabelecidos pelo artigo 13, II, "a", do Decreto 59.566/66. Os outros três acórdãos concluem pela *impossibilidade* de se pactuar prazos inferiores, uma vez que os prazos mínimos são obrigatórios.

Já no Superior Tribunal de Justiça, entre os seis acórdãos tratados, dois concluem pela *possibilidade* de se pactuar prazos inferiores àqueles estabelecidos pelo artigo 13, II, "a", do Decreto 59.566/66. Já os outros quatro concluem pela *impossibilidade* de se pactuar prazos inferiores, uma vez que os prazos mínimos são obrigatórios.

Portanto, conforme análise jurisprudencial feita no TJ-SP e no STJ, nota-se que a jurisprudência dos tribunais pesquisados não é uníssona sobre a possibilidade de se pactuar prazos inferiores aos prazos mínimos do artigo 13, "b", do Decreto 59.566/66. Por outro lado, caso o contrato seja verbal ou por prazo indeterminado, aplicam-se os prazos mínimos previstos.

[1] "Artigo 95, II – presume-se feito, no prazo mínimo de três anos, o arrendamento por tempo indeterminado, observada a regra do item anterior".

[2] "Artigo 95, XI – na regulamentação desta Lei, serão complementadas as seguintes condições que, obrigatoriamente, constarão dos contratos de arrendamento: (...) b) prazos mínimos de arrendamento e limites de vigência para os vários tipos de atividades agrícolas".

[3] "Artigo 13 – Nos contratos agrários, qualquer que seja a sua forma, contarão obrigatoriamente, cláusulas que assegurem a conservação dos recursos naturais e a proteção social e econômica dos arrendatários e dos parceiros-outorgados a saber: II – Observância das seguintes normas, visando a conservação dos recursos naturais: a) prazos mínimos, na forma da alínea 'b', do inciso XI, do artigo 95 e da alínea 'b', do inciso V, do artigo 96 do Estatuto da Terra – de 3 (três), anos nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura temporária e ou de pecuária de pequeno e médio porte; ou em todos os casos de parceria; – de 5 (cinco), anos nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura permanente e ou de pecuária de grande porte para cria, recria, engorda ou extração de matérias primas de origem animal;- de 7 (sete), anos nos casos em que ocorra atividade de exploração florestal".



[4] DEMETRIO, Nelson. Doutrina e prática do direito agrário. São Paulo: Pró-livro, 1980.

[5] ZANETTE, Antônio. Contrato agrário: novos paradigmas do arrendamento e da parceria rural. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2019.

[6] BUENO, Francisco de Godoy. Negócios indiretos no agronegócio: estratégias de design contratual das empresas agrárias. Tese (Doutorado). Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, 2021.

[7] BARROS, Wellington Pacheco. Curso de Direito Agrário. 5. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2007.p. 126-127.

[8] BORGES, Antonino Moura. Parceria e Arrendamento Rural. Campo Grande: Contemplar, 2013. p. 12-13.

[9] COELHO, José Fernando Lutz. Contrato Agrários de Arrendamento & Parceria Rural no Mercosul. Curitiba: Juruá, 2008. p. 73

[10] "Constava da petição inicial apresentada que os autores firmaram, em 27.2.2009, contrato de parceria agrícola [...] É verdade que o Estatuto da Terra determina o prazo mínimo para exploração agrícola em três anos, tal como dispõe o seu artº 96, para os contratos de parceria agrícola e se evidencia certo que, não obstante fixado inicialmente o prazo de um ano de vigência, ele se prorrogou automaticamente, com o acerto final em 9.2.2012, notícia trazida pelo recibo assinado por Juvenal Bonoto [...] de tal sorte que praticamente se esgotava o prazo mínimo de três anos de arrendamento estabelecido no Estatuto da Terra, caso se considerasse esta exigência como imperativa" (TJSP, Ap. 0018149-62.2012.8.26.0248, Des. Rel. Caio Marcelo Mendes de Oliveira, 32ª Câmara de Direito Privado, DJ 09/02/2017).

[11] No site do TJSP, optou-se pelo recorte temporal que vai de 14 de novembro de 1966, data de publicação do Decreto Regulador 59.566/66, até 1º de julho de 2021. Além disso, a pesquisa foi feita com os termos com os termos "prazo mínimo" e "arrendamento rural" e limitada aos acórdãos da 25ª Câmara de Direito Privado até a 36ª Câmara de Direito Privado do TJSP, tendo em vista a competência material para julgamento de "ações de arrendamento rural e de parceria agrícola", conforme a organização interna do TJSP Disponível em: <<https://www.tjsp.jus.br/Download/SecaoDireitoPrivado/QuadroCompetencia.pdf>>. Desse modo, obtiveram-se 23 acórdãos, dos quais, com a leitura das ementas, 20 foram selecionados para compor o repertório jurisprudencial inicial. Após a leitura do inteiro teor, 04 foram descartados por não adentrarem no mérito do assunto estudado, resultando em 16 acórdãos.



[12] No site do STJ, optou-se pelo mesmo recorte temporal. Ademais, as palavras chaves ("prazo mínimo" e "arrendamento rural") foram dispostas no campo "ementa/indexação". Disponível em: [https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Inicio > jurisprudência do STJ > pesquisa avançada > ementa/indexação](https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Inicio%20%3E%20jurisprud%C3%ancia%20do%20STJ%20%3E%20pesquisa%20avan%C3%A7ada%20%3E%20ementa/indexa%C3%A7%C3%A3o). Acesso em: 19 jul. 2021. Foram encontrados 09 acórdãos e selecionados 07 por possível pertinência temática da ementa, com a leitura do inteiro teor, 01 acórdão foi descartado por não adentrar no mérito do assunto estudado.

Meta Fields