

O direito de preferência do parceiro outorgado

Na linha do [artigo publicado na semana anterior](#), é necessário estudar as decisões judiciais relativas à aplicação, ou não, do direito de preferência nas parcerias rurais. Isso porque, diante das diversas omissões legislativas, a jurisprudência torna-se grande fonte de direito capaz de nortear eventuais



Flavia Trentini
Advogada e professora

Dito isso, com a presente série de artigos, foram realizadas pesquisas

jurisprudenciais no âmbito do TJ-SP, do TJ-RS e do STJ. No presente, apresentam-se os resultados obtidos no estado de São Paulo. Quanto à classificação das decisões, tendo em vista a doutrina, categorizaram-se conforme as seguintes matrizes interpretativas:

- a) A primeira categoria, *inaplicabilidade por interpretação gramatical*, engloba as decisões que justificaram a não aplicação do direito de preferência à parceria rural pela inexistência de disposição normativa no Estatuto da Terra (ET) para que isso ocorra;
- b) A segunda categoria, *inaplicabilidade por interpretação por natureza jurídica*, engloba as decisões que justificaram a não aplicação do direito de preferência à parceria rural pelo fato de que é cabível apenas o arrendamento, que detém natureza jurídica de locação, diferentemente da parceria, que detém natureza jurídica de sociedade;
- c) A terceira categoria, *aplicabilidade por interpretação extensiva*, engloba as decisões que justificaram a aplicação do direito de preferência à parceria rural pela extensão das normas gerais do artigo 92, do ET [\[1\]](#) e das normas do arrendamento, conforme artigo 96, VII, do ET [\[2\]](#) e artigo 34, do Decreto 59.566/66 [\[3\]](#);



d) A quarta categoria, *aplicabilidade por interpretação principiológica*, engloba as decisões que justificaram a aplicação do direito de preferência à parceria rural pelos princípios do Direito Agrário, em especial, da continuidade da relação jurídica pretendida com a produção agropecuária no imóvel rural e da conservação da empresa rural.

Além disso, é importante lembrar que se discute a existência de duas espécies de direito de preferência nos contratos de parceria rural. Por um lado, o direito de preferência do parceiro outorgado na aquisição do imóvel rural cedido em caso de alienação onerosa e, por outro, o direito de preferência do parceiro outorgado na renovação do contrato. Ambas as espécies foram consideradas para a categorização das decisões.

No Tribunal de Justiça de São Paulo [4], dos 16 [5] acórdãos tratados, apenas dois versavam acerca da aplicação, ou não, do direito de preferência do parceiro outorgado na aquisição do imóvel rural. Esses acórdãos foram assim categorizados: um na categoria de inaplicabilidade por interpretação gramatical; um na categoria de inaplicabilidade por interpretação por natureza jurídica; nenhum nas demais categorias.

Desse modo, obtiveram-se os respectivos percentuais: 100% para o entendimento de inaplicabilidade do direito de preferência ao parceiro outorgado no caso de alienação do imóvel rural. Esse posicionamento foi justificado pelo tribunal da seguinte maneira: 50% por interpretação gramatical e 50% por interpretação por natureza jurídica. Portanto, a partir do procedimento metodológico empregado, nota-se que, por unanimidade, o TJ-SP tende a não aplicar o direito de preferência nesse caso.

Em relação às demais 15 [6] decisões que se manifestavam acerca da aplicação, ou não, do direito de preferência do parceiro outorgado na renovação do contrato de parceria rural, foram assim categorizadas: três na categoria de inaplicabilidade por interpretação gramatical; uma na categoria de inaplicabilidade por interpretação por natureza jurídica; seis na categoria de aplicabilidade por interpretação extensiva; cinco na categoria de aplicabilidade por interpretação principiológica.

Desse modo, obtiveram-se os respectivos percentuais: 26,67% para o entendimento de inaplicabilidade e 73,33% para o entendimento de aplicabilidade do direito de preferência ao parceiro outorgado no caso de renovação do contrato. O posicionamento de inaplicabilidade foi justificado pelo tribunal da seguinte maneira: 20% por interpretação gramatical e 6,67% por interpretação por natureza jurídica. Já o posicionamento de aplicabilidade seguiu os seguintes percentuais: 40% por interpretação extensiva e 33,33% por interpretação principiológica.

Portanto, a partir do procedimento metodológico empregado, nota-se que, ao contrário do caso da alienação do imóvel rural, o TJ-SP tende, majoritariamente (73,33%), a aplicar o direito de preferência nos contratos de parceria rural quando se trata de renovação desse contrato. Nesse sentido, prepondera a categoria, *aplicabilidade por interpretação extensiva*, que estende às parcerias a aplicação do artigo 22 do Decreto 59.566/66[7].



Além disso, verifica-se no TJ-SP a predominância de três diferentes teses sobre a renovação automática do contrato de parceria rural: 1) a renovação automática legal, prevista no artigo 22, §1º, do Decreto 59.566/66, é inaplicável, podendo ocorrer ajuste prévio de renovação automática; 2) a renovação automática legal é aplicável, mas passível de afastamento por ajuste das partes; 3) a renovação automática legal é aplicável e impossível seu afastamento.

O primeiro entendimento considera que o direito de preferência à renovação não se presume, isto é, deve estar disposto no instrumento. Portanto, a renovação automática não decorre de lei, e, sim, da vontade das partes, ou seja, o direito de preferência sequer é cogitado na ausência de disposição. O segundo entendimento admite o direito de preferência na parceria rural e discute se ele é cogente ou não. Para esses desembargadores, a liberdade contratual prepondera e as partes podem afastar o direito de preferência, se houver disposição expressa nesse sentido. No terceiro caso, tem-se a aplicação da lei por excelência. Desse modo, o direito de preferência à renovação se aplica aos contratos de parceria e configura-se como uma norma cogente, de uso obrigatório, não podendo ser modificada pela estipulação das partes.

[1] "CAPÍTULO IV. Do Uso ou da Posse Temporária da Terra. SEÇÃO I. Das Normas Gerais. 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".

[2] "Artigo 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".

[3] "Artigo 34 – Aplicam-se à parceria, em qualquer de suas espécies previstas no artigo 5º deste Regulamento, as normas da seção II, deste Capítulo, no que couber, bem como as regras do contrato de sociedade, no que não estiver regulado pelo Estatuto da Terra".

[4] Optou-se pelo recorte temporal que vai de 10 de janeiro de 2003, data do início da vigência do Código Civil de 2002, até 31 de dezembro de 2020. Ressalta-se que a data final foi determinada por razões práticas. a pesquisa jurisprudencial foi realizada com os seguintes termos de busca: "parceria rural", "preferência", "parceria agrícola preferência".

[5] Com a primeira busca, obtiveram-se 4 acórdãos, dos quais, após leitura de ementa, foram selecionados 2. Com o segundo termo de busca, obtiveram-se 30 acórdãos, dos quais, 14 foram inseridos no repertório jurisprudencial após leitura de ementa. Do resultado total (34) foram selecionados 16 acórdãos para o repertório inicial, adquirindo-se, com a leitura do inteiro teor, mais 5 fontes secundárias. Por isso, o número de acórdãos selecionados no repertório inicial é 21 (16+5). Entende-se como fonte secundária acórdãos citados nos acórdãos primários.



Dos 21 acórdãos, com a leitura do inteiro teor, 05 foram descartados por não versarem sobre o direito de preferência no contrato de parceria, os outros 16 foram categorizados.

[6] Na Apelação Cível nº 0048949-46.2009.8.26.0000, o desembargador Álvaro Torres Júnior manifestou seu posicionamento acerca das duas espécies de preferência. Por isso, a somatória de posicionamentos resulta em 17 e não em 16, uma vez que com 1 dos acórdãos tratados retiraram-se 2 posicionamentos distintos.

[7] "Artigo 22 – Em igualdade de condições com terceiros, o arrendatário terá preferência à renovação do arrendamento, devendo o arrendador até 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, notificá-lo das propostas recebidas, instruindo a respectiva notificação com cópia autêntica das mesmas (artigo 95, IV do Estatuto da Terra). § 1º Na ausência de notificação, o contrato considera-se automaticamente renovado, salvo se o arrendatário, nos 30 (trinta) dias seguintes ao do término do prazo para a notificação manifestar sua desistência ou formular nova proposta (artigo 95, IV, do Estatuto da Terra). § 2º Os direitos assegurados neste artigo, não prevalecerão se, até o prazo 6 (seis meses antes do vencimento do contrato, o arrendador *{leia-se arrendatário ou parceiro outorgado}* por via de notificação, declarar sua intenção de retomar o imóvel para explorá-lo diretamente, ou para cultivo direto e pessoal, na forma dos artigos 7º e 8º deste Regulamento, ou através de descendente seu (artigo 95, V, do Estatuto da Terra). § 3º 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. § 4º A insinceridade do arrendador poderá ser provada por qualquer meio em direito permitido, importará na obrigação de responder pelas perdas e danos causados ao arrendatário".

Meta Fields