Direito de preferência do parceiro outorgado: jurisprudência do STJ

Este último artigo da série sobre a aplicação, ou não, do direito de preferência nos contratos de parceria rural tem como intuito categorizar as decisões judiciais do Superior Tribunal de Justiça. Quanto à classificação das decisões, categorizaram-se conforme as seguintes matrizes interpretativas: 1) inaplicabilidade por interpretação gramatical; 2) inaplicabilidade por interpretação por natureza jurídica; 3) aplicabilidade por interpretação extensiva; 4) aplicabilidade por interpretação extensiva. Sobre a categorização, vide um artigo anterior, "O direito de preferência do parceiro outorgado: uma análise da [illegible]ustiça de São Paulo".

Novamente, é importante lembrar que se discute na doutrina 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.

No Superior Tribunal de Justiça [1], das nove [2] decisões tratadas, seis versavam acerca da aplicação do direito de preferência do parceiro outorgado na aquisição do imóvel rural no caso de alienação onerosa desse bem e foram assim categorizadas: nenhuma na categoria de inaplicabilidade por interpretação gramatical; cinco na categoria de inaplicabilidade por interpretação por natureza jurídica; uma na categoria de aplicabilidade por interpretação extensiva; nenhuma na categoria de aplicabilidade por interpretação principiológica.

Desse modo, obtiveram-se os respectivos percentuais: 83,33% para o entendimento de inaplicabilidade e 16,67% para o entendimento de aplicabilidade do direito de preferência ao parceiro outorgado no caso de alienação do imóvel rural cedido. O posicionamento de inaplicabilidade foi justificado pelo tribunal da seguinte maneira: 83,33% por interpretação por natureza jurídica. Já o posicionamento de aplicabilidade seguiu o seguinte percentual: 16,67% por interpretação extensiva.

Portanto, a partir do procedimento metodológico empregado, nota-se que o STJ tende, majoritariamente (83,33%), a não aplicar o direito de preferência nos contratos de parceria rural quando se trata de

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

alienação onerosa do imóvel rural. Em relação às três decisões que manifestaram acerca da aplicação, ou não, do direito de preferência do parceiro outorgado na renovação do contrato de parceria rural, foram assim categorizadas: uma na categoria de inaplicabilidade por interpretação gramatical; nenhuma na categoria de inaplicabilidade por interpretação por natureza jurídica; duas na categoria de aplicabilidade por interpretação extensiva; nenhuma na categoria de aplicabilidade por interpretação principiológica.

Desse modo, obtiveram-se os respectivos percentuais: 33,33% para o entendimento de inaplicabilidade e 66,67% 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: 33,33% por interpretação gramatical. Já o posicionamento de aplicabilidade seguiu o seguinte percentual: 66,67% por interpretação extensiva.

Portanto, a partir do procedimento metodológico empregado, nota-se que, ao contrário do caso da alienação do imóvel rural, o STJ tende, majoritariamente (66,67%), a aplicar o direito de preferência nos contratos de parceria rural quando se trata de renovação do contrato de parceria rural. Nesse sentido, prepondera a categoria, *aplicabilidade por interpretação extensiva*, que estende às parcerias a aplicação do artigo 22 do Decreto 59.566/66 [3].

É importante ressaltar que, das nove decisões selecionadas, quatro eram acórdãos e as outras cinco, decisões monocráticas. Além disso, todos os quatro acórdãos versavam acerca do direito de preferência no caso de alienação do imóvel rural, sendo a decisão colegiada unânime pela inaplicabilidade por natureza jurídica. Ao contrário, na discussão sobre o direito de preferência no caso de renovação do contrato, os três resultados tratados eram decisões monocráticas, o que significa que o tribunal superior não enfrentou, de modo colegiado, o assunto em questão.

Desse modo, é possível afirmar, dada as devidas proporções e justificativas, que existe uma simetria entre o TJ-RS, o TJ-SP e o STJ no seguinte sentido: aplica-se o direito de preferência ao parceiro outorgado apenas aos casos de renovação do contrato de parceria rural. Por outro lado, demonstra-se bem consolidada a jurisprudência a respeito da inaplicabilidade do direito de preferência do parceiro outorgado no caso de alienação do imóvel rural cedido.

[1] Optou-se pelo recorte temporal que vai de 1º de janeiro de 1964, ano de promulgação do Estatuto da Terra, até 31 de dezembro de 2020. Ressalta-se que a data final foi determinada por razões práticas. A pesquisa jurisprudencial foi dividida em duas partes. Primeiramente, na opção "Acórdãos" e, em seguida, na opção "Decisões Monocráticas". Os seguintes termos de busca foram utilizados: parceria rural preferência; parceria agrícola preferência.

[2] Em "Acórdãos", com o primeiro termo, obtiveram-se 3 resultados, todos selecionados. Com o segundo termo, obtiveram-se 4 resultados, no entanto, todos já haviam sido selecionados. Em "Decisões Monocráticas", com o primeiro termo, obtiveram-se 16 resultados, dos quais 5 foram selecionados. Com o segundo termo, obtiveram-se 45 resultados, dos quais, 3 foram selecionados. Do resultado total (68) foram selecionadas 11 decisões para o repertório inicial, adquirindo-se, com a leitura do inteiro teor desses, mais 2 fontes secundárias. Por isso, o número de decisões selecionados no repertório inicial é 13 (11+2).

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

Dos 13 selecionados, com a leitura do inteiro teor, 4 foram descartados por não versarem sobre o direito de preferência no contrato de parceria, os outros 9 foram categorizados.

[3] "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".

Date Created
15/10/2021

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