

Paulo Pimenta: Riscos no contrato de arrendamento rural

O contrato de Arrendamento Rural é regulado pelo Estatuto da Terra, Lei nº 4.054/64, 56/66.



O arrendamento trata-se de um contrato agrário em que uma

pessoa (proprietária) cede a outra, por tempo determinado ou não, o uso parcial ou total do imóvel rural.

O objetivo do contrato é de exercer atividade de exploração agrícola, mediante pagamento de retribuição/aluguel.

Ao realizar um contrato de arrendamento, alguns prazos e regulamentos importantes devem ser observados.

A depender da atividade, há um prazo mínimo para exploração. Conforme segue:

- *3 anos*: arrendamentos em que ocorram atividades de exploração de lavoura temporária e/ou de pecuária de pequeno e médio porte;
- *5 anos*: arrendamentos em que ocorram atividades de exploração de lavoura permanente e/ou de pecuária de grande porte para cria, recria, engorda ou extração de matérias primas de origem animal;
- *7 anos*: arrendamentos em que ocorram atividades de exploração florestal.

Pode acontecer de o arrendatário explorar uma cultura cujos frutos não possam ser colhidos antes do término do prazo de arrendamento. Nesses casos, deverão ajustar em contrato o valor do arrendo em relação ao prazo excedente.

Um ponto extremamente importante, senão o mais, envolvendo esse contrato, diz respeito ao prazo de renovação. É sabido que, o arrendatário detém preferência na renovação do contrato conforme o artigo 95, em seu inciso IV, do Estatuto da Terra.

O maior gargalo no ponto de vista de renovação do arrendo é o prazo em que deve haver notificação ao arrendatário para que este se manifeste interesse ou não na continuidade do contrato ou caso o arrendante tenha interesse em retomada da terra.

Caso não ocorra a notificação no prazo hábil, seis meses antes do término do contrato, é renovado de forma automática o contrato de Arrendamento Rural, que por vezes causam grandes prejuízos ou até quebra de planejamento do arrendante.

Algumas vedações de exigências impostas ao proprietário/arrendante estão regulamentadas no artigo 93 do Estatuto da Terra. São elas:

I – Prestação de serviço gratuito;

II – Exclusividade da venda da colheita;

III – Obrigatoriedade do beneficiamento da produção em seu estabelecimento;

IV – obrigatoriedade da aquisição de gêneros e utilidades em seus armazéns ou barracões;

V – aceitação de pagamento em "ordens", "vales", "borós" ou outras formas regionais substitutivas da moeda.

Parágrafo único: Ao proprietário que houver financiado o arrendatário ou parceiro, por inexistência de financiamento direto, será facultado exigir a venda da colheita até o limite do financiamento concedido, observados os níveis de preços do mercado local.

Por fim, devem os produtores rurais se atentarem ao Contrato de Arrendamento Rural, devendo, portanto, buscar orientação jurídica de um profissional de sua confiança para que posteriormente os problemas sejam abrandados ou cessados, principalmente em relação ao prazo de duração, valor pactuado e possibilidade de renovação.

Date Created

14/07/2022