

Conceito

O contrato de arrendamento é aquele por meio do qual o proprietário de uma terra (arrendador) cede sua propriedade rural para que um terceiro (arrendatário) possa explorá-la.

A ideia do contrato de arrendamento é muito parecida com o contrato de locação. Mas, no caso do arrendamento, o contrato será celebrado exclusivamente para a exploração da terra por meio de produtos agrícolas (como, por exemplo, parcerias para engorda de animais, exploração vegetal e florestal).

Nesse contexto, inclusive, o direito tributário também se utiliza do paralelo com o contrato de locação para prever tributos no âmbito do arrendamento. Sendo assim, aplica-se a tributação no arrendamento no mesmo sentido do contrato de aluguel.

Disposições Legais

Previsões gerais do Direito Agrário

São normas aplicadas ao arrendamento e ao contrato de parceria:

- Código Civil;
- Estatuto da Terra (artigos 92 a 94);
- Decreto Federal nº 59.566/1966 (artigos 11 a 15);
- Lei Federal nº 4.947/1966 (artigo 13).

Previsões específicas

São normas aplicadas apenas para o contrato de arrendamento:

- Estatuto da Terra (artigo 95);
- Decreto Federal nº 59.566/1966 (artigos 16 a 33).

Prazo

É possível dizer que o período para a duração do contrato de arrendamento poderá ser o que as partes desejarem acordar.

Caso as partes não definam qualquer prazo em contrato, deverá ser considerado o período de 3 (três) anos. Porém, há exceções nas hipóteses de colheita não finalizada, quando o arrendatário poderá prorrogar o prazo até a conclusão da safra para preservar os investimentos aportados. É como prevê o Estatuto da Terra:

Art. 95. Quanto ao arrendamento rural, observar-se-ão os seguintes princípios:

I - os prazos de arrendamento terminarão sempre depois de ultimada a colheita, inclusive a de plantas forrageiras temporárias cultiváveis. No caso de retardamento da colheita por motivo de força maior, considerar-se-ão esses prazos prorrogados nas mesmas condições, até sua ultimação;

II - presume-se feito, no prazo mínimo de três anos, o arrendamento por tempo indeterminado, observada a regra do item anterior;

III - o arrendatário, para iniciar qualquer cultura cujos frutos não possam ser recolhidos antes de terminado o prazo de arrendamento, deverá ajustar, previamente, com o arrendador a forma de pagamento do uso da terra por esse prazo excedente;

E ainda, no Decreto Federal nº 59.566/1966:

Art. 21. Presume-se contratado pelo prazo mínimo de 3 (três) anos, o arrendamento por tempo indeterminado.

Prazos Mínimos

A fim de preservar os recursos naturais diante da exploração da terra, mas ainda preservar os investimentos do arrendatário, a legislação também prevê alguns prazos mínimos inafastáveis e são eles:

- **3 (três) anos:** para lavoura temporária ou pecuária de pequeno e médio porte;
- **5 (cinco) anos:** para lavoura permanente e/ou de pecuária de grande porte para cria, recria, engorda ou extração de matérias-primas de origem animal;
- **7 (sete) anos:** para exploração florestal.

Remuneração

De acordo com as previsões legais dos dispositivos do artigo 95, XII, a remuneração no âmbito do contrato de arrendamento se dará da seguinte forma:

- Limite de **15% (quinze por cento)** do valor cadastral do imóvel, incluídas as benfeitorias que entrarem na composição do contrato;
- **Exceção:** quando o arrendamento da terra for parcial e para fins de exploração intensiva de alta rentabilidade, esse limite será de **30%**.

Conforme o Estatuto da Terra:

Art. 95. Quanto ao arrendamento rural, observar-se-ão os seguintes princípios: (...)

XII - a remuneração do arrendamento, sob qualquer forma de pagamento, não poderá ser superior a 15% (quinze por cento) do valor cadastral do imóvel, incluídas as benfeitorias que entrarem na composição do contrato, salvo se o arrendamento for parcial e recair apenas em glebas selecionadas para fins de exploração intensiva de alta rentabilidade, caso em que a remuneração poderá ir até o limite de 30% (trinta por cento).

Conforme o Decreto Federal nº 59.566/1966:

Art. 18. O preço do arrendamento só pode ser ajustado em quantia fixa de dinheiro, mas o seu pagamento pode ser ajustado que se faça em dinheiro ou em quantidade de frutos cujo preço corrente no mercado local, nunca inferior ao preço mínimo oficial, equivalha ao do aluguel, à época da liquidação.

Parágrafo único. É vedado ajustar como preço de arrendamento quantidade fixa de frutos ou produtos, ou seu equivalente em dinheiro.

Art. 19. Nos contratos em que o pagamento do preço do arrendamento deva ser realizado em frutos ou produtos agrícolas, fica assegurado ao arrendatário o direito de pagar em moeda corrente, caso o arrendador exija que a equivalência seja calculada com base em preços inferiores aos vigentes na região, à época desse pagamento, ou fique comprovada qualquer outra modalidade de simulação ou fraude por parte do arrendador.

Conversão do preço em dinheiro

O contrato preverá o preço acordado em dinheiro. Porém, o pagamento também poderá ser em produtos, desde que não seja em uma quantidade fixa (artigos 18 e 19 do Decreto nº 59.566/1966).

Indenização por benfeitorias

O arrendatário pode fazer benfeitorias na propriedade arrendada. As benfeitorias são todo tipo de melhoria que o arrendatário faz no imóvel, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias.

Só são passíveis de indenização **as benfeitorias necessárias e úteis** para a manutenção da propriedade. Quanto às **benfeitorias voluptuárias** (que compreendem melhoramentos para agradar o arrendatário, sem serem necessárias ou até úteis, como os quesitos estéticos), serão indenizáveis apenas as que tiverem prévia autorização do arrendador, nos termos do artigo 95, VIII do Estatuto da Terra:

Art. 95. Quanto ao arrendamento rural, observar-se-ão os seguintes princípios: (...)

VIII - o arrendatário, ao termo do contrato, tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis; será indenizado das benfeitorias voluptuárias quando autorizadas pelo proprietário do solo; e, enquanto o arrendatário não for indenizado das benfeitorias necessárias e úteis, poderá permanecer no imóvel, no uso e gozo das vantagens por ele oferecidas, nos termos do contrato de arrendamento e das disposições do inciso I deste artigo.

As benfeitorias voluptuárias podem ser realizadas pelo arrendatário sem a autorização do arrendador, mas não há, nesses casos, a obrigação de indenizar por parte do arrendador.

Direito de retenção

O arrendatário pode permanecer no imóvel até o pagamento da indenização relativa às benfeitorias realizadas. Trata-se do chamado “direito de retenção”. Caso acabe o período do contrato e as indenizações ainda não forem pagas, aplica-se o direito de retenção.

Art. 25. O arrendatário, no término do contrato, terá direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis. Quanto às voluptuárias, somente será indenizado se sua construção for expressamente autorizada pelo arrendador.

Direito de renovação

O arrendatário terá direito à renovação do contrato em igualdade de condições no prazo de 30 (trinta) dias da notificação da proposta de terceiro interessado em arrendar a terra. Ou seja, se houver um terceiro interessado em arrendar a terra após o término do contrato do arrendatário atual, ainda assim o arrendatário atual poderá exigir renovação do contrato. Esse direito se dá por 30 dias depois do arrendatário atual ser notificado sobre a proposta do terceiro.

Essa regra **não se aplica** caso o proprietário da terra (arrendador) notificar o arrendatário seis meses antes do vencimento do contrato de que ele mesmo (arrendador) fará exploração direta do imóvel, ou caso explore a terra por meio de seu descendente. Conforme o Decreto Federal nº 59.566/1966:

Art. 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.

E ainda em conformidade com o previsto no artigo 95, IV e V do Estatuto da Terra:

Art. 95. (...)

IV - em igualdade de condições com estranhos, o arrendatário terá preferência à renovação do arrendamento, devendo o proprietário, até 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, fazer-lhe a competente notificação extrajudicial das propostas existentes. Não se verificando a notificação extrajudicial, o contrato considera-se automaticamente renovado, desde que o arrendador, nos 30 (trinta) dias seguintes, não manifeste sua desistência ou formule nova proposta, tudo mediante simples registro de suas declarações no competente Registro de Títulos e Documentos;

V - os direitos assegurados no inciso IV do caput deste artigo não prevalecerão se, no prazo de 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, o proprietário, por via de notificação extrajudicial, declarar sua intenção de retomar o imóvel para explorá-lo diretamente ou por intermédio de descendente seu;

Renovação compulsória

Não havendo prévia notificação extrajudicial, o contrato considera-se automaticamente renovado por igual período ao acordado inicialmente.

Conforme o Decreto Federal nº 59.566/1966:

Art. 22. (...) § 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.

E ainda conforme o Estatuto da Terra, no art. 95, IV, anteriormente exposto.

Direito de preferência

O direito de preferência se aplica quando o arrendador tem interesse em vender sua terra. Caso um terceiro faça uma proposta, o arrendatário deverá ser notificado e, a partir desta data, terá preferência para adquirir o imóvel em igualdade de condições no prazo de 30 (trinta) dias.

Caso não seja respeitado o direito de preferência, o arrendatário poderá depositar em juízo o valor em até 6 (seis) meses do registro da venda em um cartório de registro de imóveis, com fundamento no artigo 92, §§ 3º e 4º do Estatuto da Terra:

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, agroindustrial e extrativa, nos termos desta Lei. (...)

§ 3º No caso de alienação do imóvel arrendado, o arrendatário terá preferência para adquiri-lo em igualdade de condições, devendo o proprietário dar-lhe conhecimento da venda, a fim de que possa exercitar o direito de perempção dentro de trinta dias, a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo.

§ 4º O arrendatário a quem não se notificar a venda poderá, depositando o preço, haver para si o imóvel arrendado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar da transcrição do ato de alienação no Registro de Imóveis.

Com isso, o arrendatário poderá desfazer a venda realizada por vias judiciais e manter o imóvel.