
STJ – *Recurso Especial 1.447.082/TO* – 3º T. – j. 10.05.2016 – v.u. – rel. Min. Paulo de Tarso Vieira Sanseverino – *DJe* 13.05.2016 – Área do Direito: Civil.

ARRENDAMENTO RURAL – Empresa Rural de grande porte – Direito de preferência – Inadmissibilidade – Interpretação do instituto em sintonia com os princípios da função social da propriedade e da Justiça social, que estruturam o microsistema do Estatuto da Terra – Aplicabilidade restrita das normas protetivas ao típico homem do campo, que explora a terra em caráter pessoal e de modo direto – Previsão expressa, ademais, de desocupação do imóvel no prazo de trinta dias em caso de alienação.

Veja também Jurisprudência

- *RT* 878/152 (JRP\2008\1278).

Veja também Doutrina

- Contratos agrários, de Melina Lemos Vilela – *RDI* 73/307-358 (DTR\2012\451405);
- Inaplicabilidade do estatuto da terra na relação contratual entre hipersuficientes, de Giselda Maria Fernandes Novaes Hironaka e José Fernando Simão – *RDCC* 12/393-429 (DTR\2017\5691); e
- Vigência do contrato de arrendamento em caso de venda judicial do imóvel arrendado, de Tatiana Bonatti Peres – *RDPriv* 48/281-294 (DTR\2011\4650).

RECURSO ESPECIAL Nº 1.447.082 - TO (2014/0078043-1)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
RECORRENTE : **JOSÉ EDUARDO SENISE**
RECORRENTE : **HAYDEE MARIA PENNACHIN SENISE**
ADVOGADO : **DENISE ROSA SANTANA FONSECA E OUTRO(S)**
RECORRENTE : **BUNGE FERTILIZANTES S/A**
ADVOGADO : **IRAZON CARLOS AIRES JUNIOR E OUTRO(S)**
RECORRIDO : **SPI AGROPECUÁRIA - SISTEMA DE PRODUÇÃO INTEGRADA AGROPECUÁRIA DO TOCANTINS LTDA**
ADVOGADO : **JOAQUIM PEREIRA DA COSTA JUNIOR E OUTRO(S)**

EMENTA

RECURSOS ESPECIAIS. CIVIL. DIREITO AGRÁRIO. LOCAÇÃO DE PASTAGEM. CARACTERIZAÇÃO COMO ARRENDAMENTO RURAL. INVERSÃO DO JULGADO. ÓBICE DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL A TERCEIROS. DIREITO DE PREFERÊNCIA. APLICAÇÃO DO ESTATUTO DA TERRA EM FAVOR DE EMPRESA RURAL DE GRANDE PORTE. DESCABIMENTO. LIMITAÇÃO PREVISTA NO ART. 38 DO DECRETO 59.566/66. HARMONIZAÇÃO DOS PRINCÍPIOS DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E DA JUSTIÇA SOCIAL. SOBRELEVO DO PRINCÍPIO DA JUSTIÇA SOCIAL NO MICROSSISTEMA NORMATIVO DO ESTATUTO DA TERRA. APLICABILIDADE DAS NORMAS PROTETIVAS EXCLUSIVAMENTE AO HOMEM DO CAMPO. INAPLICABILIDADE A GRANDES EMPRESAS RURAIS. INEXISTÊNCIA DE PACTO DE PREFERÊNCIA. DIREITO DE PREFERÊNCIA INEXISTENTE.

- 1. Controvérsia acerca do exercício do direito de preferência por arrendatário que é empresa rural de grande porte.*
- 2. Interpretação do direito de preferência em sintonia com os princípios que estruturam o microsistema normativo do Estatuto da Terra, especialmente os princípios da função social da propriedade e da justiça social.*
- 4. Proeminência do princípio da justiça social no microsistema normativo do Estatuto da Terra.*
- 5. Plena eficácia do enunciado normativo do art. 38 do Decreto 59.566/66, que restringiu a aplicabilidade das normas protetivas do Estatuto da Terra exclusivamente a quem explore a terra pessoal e diretamente, como típico homem do campo.*
- 6. Inaplicabilidade das normas protetivas do Estatuto da Terra à grande empresa rural.*
- 7. Previsão expressa no contrato de que o locatário/arrendatário desocuparia o imóvel no prazo de 30 dias em caso de alienação.*
- 8. Prevalência do princípio da autonomia privada, concretizada em seu consectário lógico consistente na força obrigatória dos contratos ("pacta sunt servanda").*
- 9. Improcedência do pedido de preferência, na espécie.*
- 10. RECURSOS ESPECIAIS PROVIDOS.*

COMENTÁRIO

DIREITO DE PREFERÊNCIA DO ARRENDATÁRIO RURAL: COMENTÁRIOS COM BASE NO RESP 1.447.082/TO E NO ART. 92, § 3º, DO ESTATUTO DA TERRA
RURAL TENANT'S RIGHT OF FIRST REFUSAL: COMMENTARIES ABOUT THE SPECIAL APPEAL TO BRAZILIAN FEDERAL SUPERIOR COURT 1.447.082/TO

RESUMO: Estes comentários têm por objetivo a análise da recente decisão proferida pelo STJ no REsp 1.447.082/TO, conferindo interpretação restritiva ao direito de preferência do arrendatário rural.

PALAVRAS-CHAVE: Arrendamento Rural – Direito de Preferência – Função Social da Propriedade – Justiça Social – Princípios e regras.

ABSTRACT: These commentaries have the purpose of developing an analysis of the recent judicial decision provided by the Brazilian Federal Superior Court restricting the application of the rural tenant's right of first refusal.

KEYWORDS: Rural Tenancy – Right of First Refusal – Property's Social Function – Social Justice – Principles and rules.

1. INTRODUÇÃO

Em recente decisão, em sede de Recurso Especial oriundo do Estado do Tocantins, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça decidiu acerca da abrangência do direito de preferência concedido ao arrendatário rural pelo art. 92, § 3º, do Estatuto da Terra.

A divergência suscitada dizia respeito à possibilidade (ou não) de se aplicar o dispositivo em favor de pessoas jurídicas empresárias de grande porte econômico, arrendatária do imóvel no caso concreto.

No caso analisado pelo STJ, havia sido realizado um contrato entre o espólio de um proprietário rural e uma sociedade agropecuária, contrato esse denominado pelas partes de "contrato de locação de pastagens".

Havia, no instrumento contratual, cláusulas que expressamente refutavam a qualificação de arrendamento rural e a aplicação do Estatuto da Terra, submetendo-o ao regime do Código Civil.

Poucos meses após a celebração do contrato, o prédio rural foi transferido para uma outra sociedade empresária, em dação em pagamento.

Foi feita, da parte dos arrendatários, uma oferta de compra do imóvel rural, que restou frustrada pelo fato do atual titular proprietário haver aceitado outra oferta.

A sociedade que arrendava o terreno ajuizou, então, uma causa de preferência alegando aplicação do Estatuto da Terra, em particular o art. 92, § 3º.

Em primeira instância, o pedido foi julgado improcedente, com decisão fundamentada na interpretação restritiva do art. 92, § 3º, do Estatuto da Terra em conjunto com o art. 38 do Decreto n. 59.566/66, que regula o diploma e apresenta como requisito de sua aplicação a exploração direta e pessoal da terra pelo arrendatário pessoa natural.

Em segunda instância, o E. Tribunal de Justiça do Tocantins reformou a decisão, julgando procedente o pedido, tendo em vista que o Decreto usurpou competência exclusiva do Estatuto da Terra, ao restringir sua aplicação ao arrendatário pessoa natural.

Inconformados, os atuais proprietários e a sociedade empresária que lhes vendeu o terreno interpuseram Recurso Especial, alegando a aplicação restritiva do art. 92, § 3º, do Estatuto da Terra.