FGV DIREITO SP
MESTRADO PROFISSIONAL

Cláusulas de vigência, notificação para exercício do direito de preferência para compra, renovação ou retomada nos contratos de parceria e arrendamento rural

Enzo Garcia

Projeto de pesquisa apresentado ao
Mestrado Profissional da FGV Direito SP.

Versão de 31.01.2025

1. Tema, contexto e delimitação de escopo

Os contratos de parceria e arrendamento rural são instrumentos muito utilizados pelos produtores rurais. Quando não se trata de aquisição de imóvel, é por meio destes contratos que os produtores rurais obtêm a posse de um imóvel rural de terceiro para desenvolvimento de sua atividade produtiva. Então, de norte a sul, de leste a oeste, temos parcerias e arrendamentos rurais pelo Brasil. Inclusive, vale dizer, o aumento no preço das terras que se verifica nos últimos cinco anos[1] tende a incentivar ainda mais a adoção destes contratos.

Ocorre, porém, que ao longe do curso de vida do contrato, ocorrem situações que geram dúvidas aos produtores rurais e proprietários de terras e, uma das dúvidas mais comuns, é sobre a vigência do contrato, sobre o direito de preferência do parceiro outorgado ou arrendatário e sobre a retomada do imóvel rural para uso do proprietário. Em outras palavras, é o jogo de interesses entre quem quer ficar na terra produzindo pelo menor custo possível e quem quer vender o imóvel, aumentar suas receitas sobre o uso de seu imóvel, ou mesmo retomar o imóvel para explorá-lo diretamente.

Neste contexto, o estudo se propõe a sanar essas dúvidas, sendo certo que não se encontra na doutrina uma análise profícua sobre este tema em específico, em que pese grandes autores tenham escrito sobre estes contratos de uma forma generalizada, não há essa análise aprofundada sobre estas cláusulas em

[1] BELEDELI, Marcelo. Preço de terras agrícolas mais que dobra em cinco anos. Globo Rural, 2025. Disponível em: https://globorural.globo.com/agricultura/noticia/2025/01/preco-de-terras-agricolas-mais-que-dobra-em-cinco-anos.ghtml. Acesso em: 31 jan. 2025.

específico, e as cautelas que devem ser adotadas de parte a parte considerando seus interesses, visando a segurança jurídica para preservação de seus interesses.

Assim chega-se à seguinte questão central de pesquisa na presente proposta de estudo: Quais as cautelas que devem ser adotadas na redação dos contratos de parceria e arrendamento rural no que tange a vigência, renovação tácita e direito de preferência do arrendatário ou parceiro outorgado, bem como na notificação para exercício do direito de preferência ou não renovação?

O modelo de pesquisa predominante que será utilizado é o modelo exploratório porquanto ao longo do trabalho proposto serão identificadas as melhores práticas, de modo que os produtores rurais e advogados possam ter as conclusões do estudo proposto como um manual de como agir e com quais cautelas agir no plano concreto, isto é, uma recomendação de melhores práticas.

2. Quesitos, fontes de pesquisa e formas de acesso

Contextualização Fática

- Em qual contexto histórico surgiu o Estatuto da Terra, lei de regência dos contratos de parceria e arrendamento?
- Qual a *mens legislatoris* no que tange à vigência mínima, renovação tácita, direito de retomada e ao direito de preferência previstos no Estatuto da Terra?
- Como é esta relação dono da terra e produtor hoje em dia e quais os problemas práticos enfrentados em relação a vigência, renovação, retomada e preferência nos contratos de parcerias e arrendamentos rurais?

Principais Fontes: Pesquisa em livros, artigos, trabalhos acadêmicos e documentos históricos, exposição de motivos do Estatuto da Terra e entrevista com produtores rurais para relato da relação dono da terra/produtor rural hodiernamente.

Referencial teórico-normativo

- Quais os princípios que regem os contratos de parceria e arrendamento? Quais as diferenças fundamentais entre tais contratos?
- Quais os tipos de direito de preferência previstos no Estatuto da Terra? No que tange a vigência, renovação, retomada e preferência aplicam-se as mesmas disposições legais seja o contrato de arrendamento ou parceria?
- Quais as disposições expressas e as lacunas no Estatuto da Terra e seu Decreto Regulamentador sobre a vigência, renovação, direito de retomada e direito de preferência do arrendatário/parceiro outorgado?
- Qual a posição dos Tribunais pátrios sobre os temas acima?

Principais Fontes: Leis (em especial Constituição Federal, Estatuto da Terra e seu Decreto Regulamentador), trabalho de autores jurídicos de renome no agronegócio e no direito agrário, tais como Luciano Godoy, Francisco de Godoy Bueno, Arnaldo Rizzardo,

Tatiana Bonatti Peres, Kleber Zanchim, Renato Buranello, Rafaela Parra, dentre outros, e jurisprudência atual.

Abordagem Analítica

- Quais os efeitos atuais da proteção conferida pelo Estatuto da Terra ao arrendatário/parceiro outorgando no caso do direito à vigência mínima, renovação tácita e à preferência sob a perspectiva da análise econômica do direito?
- Quais os riscos para as partes nos contratos que fixem prazos altos de vigência contratual e/ou que alterem o prazo fixado no Estatuto da Terra da notificação que afasta a renovação tácita?
- Quais os prós e contras de deixar ou não lacunas contratuais sobre vigência, renovação, retomada e preferência sob a perspectiva do proprietário arrendador/parceiro outorgante e sob a perspectiva do arrendatário/parceiro outorgado?
- Quais os riscos aos quais está sujeito o proprietário arrendador/parceiro outorgante numa situação de notificação para exercício da preferência ou do direito de retomada incompleta ou inadequada?

Principais Fontes: Livros, periódicos e artigos sobre parcerias e arrendamentos, entrevistas com produtores, proprietários e seus advogados, entrevista com magistrados.

Recomendações Finais

- Como devem ser escritas as cláusulas que tratem vigência, renovação, direito de retomada e direito de preferência nos contratos de parceria e arrendamento rural?
- Como devem ser escritas e apresentadas as notificações para exercício do direito de preferência e do direito de retomada nos contratos de parceria e arrendamento rural? Quais cautelas o notificante deve ter?
- Como o arrendatário/parceiro outorgado deverá agir em caso de notificações incompletas ou fraudulentas?

Principais Fontes: legislação, minutas de contratos e notificações (para os quais o acesso seja autorizado).

3. Relevância prática, caráter inovador e potencial de impacto

A pesquisa sobre cláusulas de vigência, notificação para exercício do direito de preferência para compra, renovação ou retomada nos contratos de parceria e arrendamento rural tem uma relevância prática significativa. Isto porque esses contratos estão presentes no cotidiano do produtor rural, dos advogados e juízes que atuam nesta área do direito do agronegócio e que, muitas vezes, se deparam com dúvidas acerca de tais cláusulas, dispositivos legais incompletos e precisam adotar uma conduta, tomar uma decisão, prover orientação, com fundamentação jurídica adequada.

Nessa senda, o trabalho se destina a produtores rurais, proprietários de terras, advogados, magistrados, formuladores de políticas públicas e almeja-se que sua utilidade prática seja de um manual de boas práticas contratuais e fonte de informação de impactos na visão dos próprios produtores e por meio da análise econômica do direito das cláusulas e dispositivos legais objeto do estudo proposto. Espera-se que os leitores do estudo absorvam o que o estudo pretende entregar ao fim e ao cabo: (i) cláusula contratual de vigência, direito de preferência, direito à retomada e notificação adequada às melhores práticas; (ii) guia de como notificar para exercício do direito de preferência ou para retomada do imóvel; (iii) guia de como agir em caso de notificações incompletas, inadequadas ou fraudulentas.

Com a clareza da utilidade prática demonstrada no parágrafo anterior, cumpre salientar que o caráter inovador do presente estudo encontra-se na ausência de trabalhos acadêmicos, livros e artigos publicados que abordem com profundidade a interseção entre doutrina, jurisprudência e a prática negocial dos contratos de parceria e arrendamento rural. Diferente das abordagens existentes, este estudo busca aliar a dogmática jurídica à análise empírica por meio de entrevistas com produtores, advogados e magistrados, além de um exame da jurisprudência atualizada sobre o tema.

A transformação que pode advir como fruto do presente estudo é a redução de litígios e insegurança jurídica em relação às cláusulas dos contratos de parceria e arrendamento que serão objeto de estudo, uma vez que, ao fim e ao cabo, serão fornecidas aos leitores diretrizes claras para a redação e interpretação de tais cláusulas e de notificações para exercício de preferência ou retomada. Um ambiente de negócios mais seguro incentiva novas negociações, o que seria um efeito indireto desejável do estudo proposto. Além disso, pode o estudo proposto contribuir para a capacitação de advogados e magistrados no direito do agronegócio.

4. **Familiaridade com objeto da pesquisa**

Minha familiaridade com o tema decorre de minha atuação profissional na área. Estou atualmente Gerente Corporativo Jurídico e Ambiental na Scheffer, uma das maiores empresas do agronegócio no Brasil, onde sou responsável por negociação, elaboração e revisão de contratos de arrendamento e parceria rural, bem como pela administração dos conflitos que surgem no decorrer do contrato, dentre os quais aqueles relacionados a vigência, direito de preferência e retomada de imóveis rurais.

Para evitar enviesamento em prol de cultivadores diretos ou proprietários, realizarei entrevistas tanto com proprietários de terras que arrendam ou parceirizam suas áreas quanto com produtores rurais (cultivadores diretos) que atuam como arrendatários ou parceiros. Dessa forma, será possível capturar os desafios e expectativas de ambas as partes, equilibrando os interesses envolvidos.

5. **Bibliografia preliminar**

ALMEIDA, Patrícia José de; BUAINAIN, Antônio Márcio. *Os contratos de arrendamento e parceria no Brasil.* Revista Direito GV, v. 9, n. 1, p. 319-343, 2013. Disponível em: https://doi.org/10.1590/S1808-24322013000100012. Acesso em: 31.01.2025.

ALVES, André Luiz Aidar**.** Direitos de propriedade e custos de transação nos contratos de arrendamento e parceria rurais no Brasil. *Revista Gestão e Secretariado (GeSec)*, São Paulo, SP, v. 15, n. 1, p. 40-51, 2024. Disponível em: http://doi.org/10.7769/gesec.v15i1.3314. Acesso em: 31.01.2025.

ARAÚZ FILHO, Carlos; PARRA, Rafaela Aiex; PLACHA, Gabriel. O direito no agronegócio globalizado. Londrina: Thoth, 2021.

BURANELLO, Renato. *Manual do Direito do Agronegócio.* 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

BUENO, Francisco de Godoy. *Contratos Agrários: novas modalidades e Cláusulas obrigatórias.* São Paulo: Almedina, 2023.

BUENO, Francisco de Godoy. *Contratos Agrários Agroindustriais: Análise à Luz da Teoria dos Contratos Atípicos.* São Paulo: Almedina, 2017.

GODOY, Luciano de Souza. *Direito agrário constitucional: o regime da propriedade*. São Paulo: Atlas, 1998.

PARRA, Rafaela Aiex (Org.). Direito aplicado ao agronegócio. 3ª ed., revista, atualizada e ampliada. Londrina: Thoth, 2022.

PARRA, Rafaela Aiex; MILARÉ, Édis; RIZZARDO, Arnaldo. Função social da propriedade rural: noções gerais do aspecto ambiental e o direito de propriedade. 1. ed. Jundiaí: Grappe Editorial, 2017.

PERES, Tatiana Bonatti. *Direito Agrário: Direito de preferência legal e convencional.* São Paulo: Almedina, 2016.

PERES, Tatiana Bonatti. Vigência do contrato de arrendamento em caso de venda judicial do imóvel arrendado. Revista de Direito Privado, São Paulo, v.12, n.48, p.281-295, out. 2011

PERES, Tatiana Bonatti (Coord.). *Novos Temas de Direito do Agronegócio.* São Paulo: Editora Fórum, 2018.

RIZZARDO, Arnaldo. *Direito do Agronegócio.* 8ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024.

ZANCHIM, Kleber (Coord.). *Direito Empresarial do Agronegócio.* 1ª ed. São Paulo: Quartier Latin, 2016.

6. **Cronograma de execução**

	2025												2026	
Atividade	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	Horas
Coleta de Bibliografia	10	15	15	10										50
Coleta de Decisões Judiciais		10	10	10										30
Leitura e Organização de Bibliografia e Jurisprudência Coletadas		15	15	10	10	10								60
Reuniões de Orientação			2			2		2		2		2		10
Entrevistas				4	4	4	4							16
Redação do Texto			20	20	20	20	20	20	20	20	20	20		200
Consolidação e Revisão do Texto												20	20	40