

PROJETO DE LEI Nº _____ DE 2008

Acrescenta dispositivos à Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra), para criar novas regras à alienação de terras particulares e ao contrato de arrendamento e parceria rural.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Acrescente-se os seguintes dispositivos à Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964:

Art. 15-A. O adquirente do imóvel rural responde pelo pagamento dos débitos anteriores à alienação, continuando o devedor primitivo solidariamente obrigado pelo prazo de um ano, a partir, quanto aos créditos vencidos, da publicação, e, quanto aos outros, da data do vencimento.

Parágrafo único. Nos casos de estado de insolvência do proprietário de imóvel rural que explore a terra por meio de operações de produção, distribuição, armazenamento e processamento de produtos e suprimentos agrícolas em caráter empresarial e de forma industrial, a eficácia da alienação do estabelecimento depende do pagamento de todos os credores, ou do consentimento destes, de modo expresso ou tácito, em trinta dias a partir de sua notificação. (NR)

Art. 92-A. O arrendatário e o parceiro não podem mudar a atividade econômica desenvolvida no imóvel rural e objeto do contrato de arrendamento ou parceria sem a expressa autorização do proprietário. (NR)

Art. 93-B. Sem a expressa autorização contratual, o proprietário do imóvel rural não pode fazer concorrência ao arrendatário e parceiro durante todo o prazo do arrendamento ou da parceria e limites de vigência para os vários tipos de atividade agrícola, e até a colheita subseqüentes ao término do contrato. (NR)



A082F10B22

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A atividade agropecuária brasileira, apesar dos avanços nos últimos anos, ainda encontra vários entraves. Pode-se exemplificar a dificuldade para o setor obter financiamento privado, pois, excluindo-se as linhas do crédito rural oficial, os produtores têm dificuldades em capturar recursos em razão do risco do crédito a eles atribuído, associado aos riscos inerentes a qualquer atividade agropecuária.

É verdade que a criação de novos títulos do agronegócio (Lei nº 11.076, de 2004) abriu perspectiva para o setor, mas a atividade continua tendo como marco regulatório o Estatuto da Terra (Lei nº 4.504, de 1964) que, sob o ponto de vista histórico e da justiça social, ainda contempla indiscutível relevância para os trabalhadores rurais, mas necessita de aperfeiçoamento para atender a agroindústria, fazendo com que esta seja capaz de modernizar as relações no campo por meio da relação com o setor financeiro e outros setores produtivos da economia nacional.

Nesse aspecto, o presente Projeto colaciona novos instrumentos para harmonizar as relações entre os agentes do agronegócio, especialmente entre os proprietários de terras, e potenciais investidores, conferindo a necessária segurança jurídica aos contratantes.

Assim, o Projeto estabelece, no capítulo referente à propriedade rural privada, regra que determina que quem adquirir a terra responde pelos pagamentos dos débitos anteriores à venda, inclusive, nos casos de imóvel do agronegócio a eficácia da alienação do estabelecimento depende do pagamento de todos os credores, ou do consentimento destes. Desse modo, busca-se trazer segurança aos investidores e fornecedores, por meio da melhor regulação do



A082F10B22

mercado de alienação dos imóveis do agronegócio, haja vista que geralmente tais imóveis são as principais garantias ofertadas, seja ao ente financiador, aos fornecedores de máquinas e equipamentos e, até mesmo, aos outros empreendimentos do agronegócio.

Destaco que o Projeto utiliza o conceito de agronegócio cientificamente aceito em todo o mundo, cunhado pelos professores Davis e Goldman, da Universidade de Harvard, em 1957. O conceito preceitua que agronegócio é o conjunto global das operações de produção, distribuição, armazenamento e processamento de produtos e suprimentos agrícolas em caráter empresarial e de forma industrial. Ou seja, engloba todas as atividades de “antes da porteira”, que é a produção de insumos, máquinas e equipamentos, de “dentro da porteira”, que é a produção agropecuária propriamente dita, e de “depois da porteira”, que é a agroindústria e os setores de distribuição, além dos serviços de apoio.

Ademais, nesse diapasão de aperfeiçoar as estruturas fundiárias para o melhor aproveitamento da terra, o Projeto insere normas nas questões contratuais envolvendo o contrato de arrendamento e de parceria rural, de modo a estabelecer que, por um lado, sem a expressa autorização do proprietário do imóvel rural, o arrendatário e o parceiro não poderão mudar a atividade econômica desenvolvida no imóvel (que corresponde ao próprio objeto do contrato de arrendamento ou de parceria); e, pelo outro lado, sem previsão contratual, o proprietário do imóvel rural não pode fazer concorrência ao arrendatário e parceiro durante todo o prazo de vigência do contrato de arrendamento ou de parceria até a colheita subsequente ao término desse contrato.

Ora, é preciso levar em conta o quadro que se desenha para o agronegócio brasileiro, como por exemplo, os biocombustíveis, na exata medida em que os paradigmas e o modo de se fazer negócio no campo devem mudar significativamente (e já estão mudando), com a estruturação de operações inovadoras e criativas, para atendimento das reais necessidades dos produtores rurais e das agroindústrias.



A082F10B22

Estou certo de que esta Proposta é apenas o início de um trabalho que precisa ser aprimorado ao longo de sua tramitação, com a contribuição dos parlamentares e das entidades ligadas ao setor.

Sala das Sessões,

VALADARES FILHO
DEPUTADO FEDERAL
PSB/SE

LEGISLAÇÃO CITADA

LEI Nº 4.504, DE 30 DE NOVEMBRO DE 1964.

Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências.

Art. 1º Esta Lei regula os direitos e obrigações concernentes aos bens imóveis rurais, para os fins de execução da Reforma Agrária e promoção da Política Agrícola.

(...)

Do Uso ou da Posse Temporária da Terra

SEÇÃO I

Das Normas Gerais

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, agro-industrial e extrativa, nos termos desta Lei.

§ 1º O proprietário garantirá ao arrendatário ou parceiro o uso e gozo do imóvel arrendado ou cedido em parceria.

§ 2º Os preços de arrendamento e de parceria fixados em contrato ...[Vetado](#).. serão reajustados periodicamente, de acordo com os índices aprovados pelo Conselho Nacional de Economia. Nos casos em que ocorra exploração de produtos com preço oficialmente fixado, a relação entre os preços reajustados e os iniciais não pode ultrapassar a relação entre o novo preço fixado para os produtos e o respectivo preço na época do contrato, obedecidas as normas do Regulamento 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 exercer o direito de preempção dentro de trinta dias, a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo.



A082F10B22

§ 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.

§ 5º A alienação ou a imposição de ônus real ao imóvel não interrompe a vigência dos contratos de arrendamento ou de parceria ficando o adquirente sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante.

§ 6º O inadimplemento das obrigações assumidas por qualquer das partes dará lugar, facultativamente, à rescisão do contrato de arrendamento ou de parceria. observado o disposto em lei.

§ 7º Qualquer simulação ou fraude do proprietário nos contratos de arrendamento ou de parceria, em que o preço seja satisfeito em produtos agrícolas, dará ao arrendatário ou ao parceiro o direito de pagar pelas taxas mínimas vigorantes na região para cada tipo de contrato.

§ 8º Para prova dos contratos previstos neste artigo, será permitida a produção de testemunhas. A ausência de contrato não poderá elidir a aplicação dos princípios estabelecidos neste Capítulo e nas normas regulamentares.

§ 9º Para solução dos casos omissos na presente Lei, prevalecerá o disposto no Código Civil.

Art. 93. Ao proprietário é vedado exigir do arrendatário ou do parceiro:

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.

Art. 94. É vedado contrato de arrendamento ou parceria na exploração de terras de propriedade pública, ressalvado o disposto no parágrafo único deste artigo.

Parágrafo único. Excepcionalmente, poderão ser arrendadas ou dadas em parceria terras de propriedade pública, quando:

a) razões de segurança nacional o determinarem;

b) áreas de núcleos de colonização pioneira, na sua fase de implantação, forem organizadas para fins de demonstração;



A082F10B22

c) forem motivo de posse pacífica e a justo título, reconhecida pelo Poder Público, antes da vigência desta Lei.

SEÇÃO II

Do Arrendamento Rural

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 últimação;

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; [\(Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007\)](#).

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; [\(Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007\)](#).

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; [\(Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007\)](#).

VI - sem expresse consentimento do proprietário é vedado o subarrendamento;

VII - poderá ser acertada, entre o proprietário e arrendatário, cláusula que permita a substituição de área arrendada por outra equivalente no mesmo imóvel rural, desde que respeitadas as condições de arrendamento e os direitos do arrendatário;

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; [\(Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007\)](#).

IX - constando do contrato de arrendamento animais de cria, de corte ou de trabalho,



A082F10B22

cuja forma de restituição não tenha sido expressamente regulada, o arrendatário é obrigado, findo ou rescindido o contrato, a restituí-los em igual número, espécie e valor;

X - o arrendatário não responderá por qualquer deterioração ou prejuízo a que não tiver dado causa;

XI - na regulamentação desta Lei, serão complementadas as seguintes condições que, obrigatoriamente, constarão dos contratos de arrendamento:

a) limites da remuneração e formas de pagamento em dinheiro ou no seu equivalente em produtos; ([Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007](#)).

b) prazos mínimos de arrendamento e limites de vigência para os vários tipos de atividades agrícolas; ([Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007](#)).

c) bases para as renovações convencionadas;

d) formas de extinção ou rescisão;

e) direito e formas de indenização ajustadas quanto às benfeitorias realizadas;

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) ([Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007](#)).

XIII - a todo aquele que ocupar, sob qualquer forma de arrendamento, por mais de cinco anos, um imóvel rural desapropriado, em área prioritária de Reforma Agrária, é assegurado o direito preferencial de acesso à terra ..[Vetado](#)...

Art. 95-A. Fica instituído o Programa de Arrendamento Rural, destinado ao atendimento complementar de acesso à terra por parte dos trabalhadores rurais qualificados para participar do Programa Nacional de Reforma Agrária, na forma estabelecida em regulamento. ([Incluído pela Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001](#)) ([Regulamento](#))

Parágrafo único. Os imóveis que integrarem o Programa de Arrendamento Rural não serão objeto de desapropriação para fins de reforma agrária enquanto se mantiverem arrendados, desde que atendam aos requisitos estabelecidos em regulamento. ([Incluído pela Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001](#))



A082F10B22