

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 7.038, DE 2010

Altera a Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra), a fim de corrigir erro manifesto, mediante a substituição do termo “arrendador” por arrendatário no inciso IV do seu art. 95.

Autor: SENADO FEDERAL

Relator: Deputado GERALDO SIMÕES

I - RELATÓRIO

Oriundo do Senado Federal, vem a esta Casa, para revisão, nos termos do art. 65 da Constituição Federal, o projeto de lei em epígrafe, cujo desiderato é retificar a redação do art. 95, inciso IV, do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64), a fim de que, aonde se lê “arrendador”, leia-se “arrendatário”.

Segundo o autor da proposta, o ilustre Senador Osmar Dias, a troca entre esses dois termos ocorreu por engano quando da alteração do Estatuto pela Lei nº 11.443/07. O Senador explicou que esta lei, por lapso, fez referência ao arrendador, ao substituir o termo locatário quando, na verdade, deveria ter se referido ao arrendatário. Esse engano fez com que a lei perdesse sentido nos dispositivos que se referem à desistência de contrato de arrendamento. Assim, vencido o prazo do contrato, é o arrendatário, e não o arrendador, quem deve ter a prerrogativa de desistir do contrato ou formular nova proposta, já que o arrendador somente poderá fazê-lo seis meses antes do vencimento do contrato.

A Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural votou pela aprovação da proposição.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O arrendamento é a cessão onerosa do uso e gozo de um imóvel rural, em parcelas ou não, incluindo ou excluindo outros bens, benfeitorias (melhoras no imóvel) e outras facilidades, com a finalidade de exercer atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista. Para que isto aconteça é necessária certa retribuição, observando os limites estabelecidos pela lei. Assim, a priori, faz-se mister definir duas figuras do arrendamento rural: o **arrendador**, aquele que cede ou aluga imóvel rural, e o **arrendatário**, o qual pode ser pessoa ou conjunto familiar, que paga o aluguel ou retribuição com o intento de exercer atividade rural.

Feitas estas considerações, fica evidente que a Lei nº 11.443, de 2007, ao alterar a redação do inciso IV do art. 95 do Estatuto da Terra, incorreu efetivamente em erro, porquanto se referiu a arrendador, quando deveria ter-se referido a arrendatário.

Com efeito, o direito de preferência à renovação do arrendamento é do arrendatário, desde que não haja notificação extrajudicial com outras propostas e desde que não manifeste sua desistência ou formule nova proposta.

Esse direito à preferência somente não prevalecerá se o proprietário, por via de notificação extrajudicial, declarar sua intenção de retomar o imóvel para explorá-lo diretamente ou por intermédio de descendente seu.

Essa é a única inteligência plausível dos incisos IV e V do art. 95 da Lei nº 4.504/64, a qual ficaria prejudicada, a prevalecer o lapso apontado pela proposição em comento.

Veja-se, a reforçar este entendimento, o texto do art. 22 do Decreto nº 59.566, de 1966, que regulamenta a lei:

“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 (art. 95, IV do Estatuto da Terra).

§ 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 (art. 95, IV, do Estatuto da Terra).

§ 2º Os direitos assegurados neste artigo, não prevalecerão se, até o prazo 6 (seis meses antes do vencimento) do contrato, o arrendador por via de notificação, declarar sua intenção de retomar o imóvel para explorá-lo diretamente, ou para cultivo direto e pessoal, na forma dos artigos 7º e 8º deste Regulamento, ou através de descendente seu (art. 95, V, do Estatuto da Terra).

§ 3º As notificações, desistência ou proposta, deverão ser feitas por carta através do Cartório de Registro de Títulos e documentos da comarca da situação do imóvel, ou por requerimento judicial.

§ 4º A insinceridade do arrendador ou poderá ser provada por qualquer meio em direito permitido, importará na obrigação de responder pelas perdas e danos causados ao arrendatário.”

Em face do exposto, o voto é pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, quanto ao mérito, pela APROVAÇÃO do PL 7.038, de 2010, do Senado Federal.

Sala da Comissão, em de de 2014.

Deputado GERALDO SIMÕES
Relator