

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, extractiva 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 eu 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