



SENADO FEDERAL

PROJETO DE LEI DO SENADO

Nº 105, DE 2009

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 inc. IV do seu art. 95.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O inc. IV do art. 95 da Lei nº 4.505, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra), passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 95.

.....

IV – em igualdade de condições com estranhos, o arrendatário terá preferência à renovação do arrendamento, devendo o proprietário, até 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 arrendatário, 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;

..... (NR)

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

JUSTIFICAÇÃO

Ao sofrer alteração pela Lei nº 11.443, de 5 de janeiro de 2007, o inciso IV do art. 95 do Estatuto da Terra passou a vigorar com uma nova redação que, não obstante buscasse o aprimoramento técnico da Lei, por lapso fez referência ao “arrendador”, ao substituir o termo “locatário”, quando, na verdade, deveria ter se referido ao “arrendatário”, que é o seu equivalente.

Isso porque o inciso V do mesmo artigo já confere ao **arrendador** a prerrogativa de desistir do contrato somente na hipótese em que declare, seis meses antes do vencimento do prazo do contrato, a sua intenção de retomar o imóvel, **exclusivamente** para explorá-lo diretamente ou por intermédio de descendente seu.

Com efeito, é importante frisar que, para o arrendador desistir do contrato, a lei impõe condições e justificativas, a fim de proporcionar certa segurança jurídica ao arrendatário na exploração do imóvel rural arrendado. Assim, o arrendador não pode simplesmente desistir do contrato à revelia do arrendatário, sem amparo nessas condições.

No entanto, pela troca de termos havida na segunda parte do aludido inciso IV, se o arrendador não notificar o arrendatário até seis meses antes do vencimento do contrato para que este possa exercer seu direito de preferência com eventuais terceiros interessados no arrendamento do mesmo imóvel, o contrato se prorroga automaticamente e ao arrendador fica facultado – a despeito das exigências do inciso V – desistir ou formular nova proposta, tudo mediante simples registro de suas declarações no competente Registro de Títulos e Documentos.

Como se vê, esse erro material resultou na perda de sentido do texto da lei, tornando a segunda parte do dispositivo alterado – que dá essa liberdade ao arrendador para desistir do contrato – flagrantemente incongruente com o inciso V do mesmo art. 95, que limita a liberdade do arrendador para desistir do contrato.

Desse modo, é possível perceber, de maneira manifesta, que, na realidade, 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, pois o arrendador somente poderá fazê-lo nas condições previstas no inciso V, como demonstrado.

Ante o exposto, para que esse erro não se eternize no nosso ordenamento jurídico, em prejuízo do arrendatário, estamos propondo a sua correção nos termos do presente projeto de lei, certos de podermos contar com o apoio dos ilustres Pares para a sua aprovação.

Sala das Sessões,

Senador OSMAR DIAS

LEGISLAÇÃO CITADA

LEI Nº 4.504, DE 30 DE NOVEMBRO DE 1964.

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

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I

Disposições Preliminares

CAPÍTULO I

Princípios e Definições

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 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 ultimação;

II - presume-se feito, no prazo mínimo de três anos, o arrendamento por tempo indeterminado, observada a regra do item anterior;

III - o arrendatário que iniciar qualquer cultura cujos frutos não possam ser colhidos antes de terminado o prazo de arrendamento deverá ajustar previamente com o locador do solo a forma pela qual serão eles repartidos;

IV - em igualdade de condições com estranhos, o arrendatário terá preferência à renovação do arrendamento, devendo o proprietário, até seis meses antes do vencimento do contrato, fazer-lhe a competente notificação das propostas existentes. Não se verificando a notificação, o contrato considera-se automaticamente renovado, desde que o locatário, nos 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;

V - os direitos assegurados no inciso anterior não prevalecerão se, no prazo de seis meses antes do vencimento do contrato, o proprietário, por via de notificação, declarar sua intenção de retomar o imóvel para explorá-lo diretamente ou através de descendente seu;

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

(Às Comissões de Constituição, e Justiça e Cidadania; e de Agricultura e Reforma Agrária, cabendo à última a decisão terminativa)

Publicado no **DSF** em 26/03/2009.