

## Legislação

## Estatuto da terra

Luiz Augusto Germani

O ESTATUTO da Terra, Lei 4.504 de 1.964, foi alterado pela Lei 11.443, em 5 de janeiro do corrente ano, no diz respeito aos Contratos de Parceria e Arrendamento Rurais, normatizados e regulamentados, basicamente, nos artigos 95 e 96 do próprio Estatuto.

Com relação aos Contratos de Arrendamento Rural, a nova lei estabelece que o arrendatário:

- Para iniciar o plantio de uma cultura cujos frutos não poderão ser colhidos antes de terminado o prazo contratual, deverá ajustar, previamente com o arrendador (proprietário da terra), a forma de pagamento do uso da terra por este excesso de período.
- Em igualdade de condições com terceiros, terá preferência na renovação do Contrato de Arrendamento Rural, devendo o arrendador, em até seis meses antes do vencimento do

contrato, fazer ao arrendatário uma Notificação Extrajudicial em que exponha em detalhes as propostas existentes e dando-lhe a opção de igualá-las, ou sobrepujá-las.

Ainda pertinente aos Contratos de Arrendamento Rural, o arrendador que desejar retomar a posse do imóvel para exploração e uso próprio, diretamente ou por descendente, também deverá providenciar a Notificação Extrajudicial do arrendatário, via Cartório de Registro de Títulos e Documentos, expondo sua intenção.

No que concerne aos Contratos de Parceria Agrícola e Pecuária, a nova lei dá novos limites e parâmetros para a participação do parceiro proprietário nos frutos da parceria.

O limite de participação passa de:

- 10% para 20% do volume de produção, quando concorre somente com a terra nua.

- 20% para 25% dos frutos colhidos, quando concorre com a terra preparada.
- Se, além da terra preparada, o parceiro proprietário disponibilizar ao parceiro produtor a moradia, sua parte nos frutos pode atingir até 30% da produção alcançada.

Poderá, inclusive, atingir a 40% da produção, se o parceiro proprietário agregar à relação contratual, ainda, um conjunto básico de benfeitorias a serem utilizadas na parceria como, por exemplo, galpões, currais, cercas, etc.

Atingirá a 50% dos frutos quando forem agregadas à parceria pelo parceiro proprietário máquinas e implementos agrícolas, sementes, animais de tração etc.

E finalmente, e em especial na parceria pecuária, a lei estabelece a participação de 50% do parceiro proprietário quando os animais de cria ultrapassarem a 50% do número total de cabeças objeto da parceria.

Além de tais inovações nos limites e parâmetros da Parceria Rural, a nova lei estabelece que:

1. os parceiros partilham, de forma isolada ou cumulativamente, os riscos provindos de casos fortuitos e de força maior, além dos riscos mercadológicos (variação de preços principalmente);
2. os parceiros podem estabelecer pre-fixação de volume desde que, ao final do contrato, seja realizado o ajustamento do percentual do parceiro proprietário, de acordo com a produção.

Assim, diante de tais alterações, podemos afirmar que a nova lei procurou incentivar as contratações de arrendamentos e parcerias de imóveis rurais, uma vez que melhora a remuneração do proprietário da terra, sem deixar de proteger os interesses e investimentos dos arrendatários e parceiros produtores ou parceiro outorgado, uma vez que formaliza um pouco mais a relação. ■

\* Advogado Agrário.  
E-mail: germani@germaninet.com.br

