V ENCONTRO INTERNACIONAL DO CONPEDI MONTEVIDÉU – URUGUAI

DIREITO AGRÁRIO E AGROAMBIENTAL

LUIZ ERNANI BONESSO DE ARAUJO

JORGE ENRIQUE FERNANDEZ REYES

Copyright © 2016 Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito

Todos os direitos reservados e protegidos.
Nenhuma parte deste livro poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria – CONPEDI
Presidente - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa – UNICAP
Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Ingo Wolfgang Sarlet – PUC - RS
Vice-presidente Sudeste - Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim – UCAM
Vice-presidente Nordeste - Profa. Dra. Maria dos Remédios Fontes Silva – UFRN
Vice-presidente Norte/Centro - Profa. Dra. Julia Maurmann Ximenes – IDP
Secretário Executivo - Prof. Dr. Orides Mezzaroba – UFSC
Secretário Adjunto - Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto – Mackenzie

Representante Discente – Doutoranda Vivian de Almeida Gregori Torres – USP

Conselho Fiscal:
Prof. Msc. Caio Augusto Souza Lara – ESDH
Prof. Dr. José Querino Tavares Neto – UFG/PUC PR
Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini Sanches – UNINOVE
Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva – UFS (suplente)
Prof. Dr. Fernando Antonio de Carvalho Dantas – UFG (suplente)

Secretarias:
Relações Institucionais – Ministro José Barroso Filho – IDP
Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho – UPF
Educação Jurídica – Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues – IMED/ABEDi
Eventos – Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta – FUMEC
Prof. Dr. Jose Luiz Quadros de Magalhaes – UFMG
Profa. Dra. Monica Herman Salem Caggiano – USP
Prof. Dr. Valter Moura do Carmo – UNIMAR
Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr – UNICURITIBA
Comunicação – Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro – UNOESC

D598
Direito agrário e agroambiental [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI/UdelaR/Unisinos/URI/ UFSM /Univali/UPF/FURG;

Coordenadores: Jorge Enrique Fernandez Reyes, Luiz Ernani Bonesso de Araujo – Florianópolis: CONPEDI, 2016.

Inclui bibliografia
ISBN: 978-85-5505-221-7
Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações
Tema: Instituciones y desarrollo en la hora actual de América Latina.

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Interncionais. 2. Direito agrário. 3. Direito agroambiental. I. Encontro Internacional do CONPEDI (5. : 2016 : Montevidéu, URU).

CDU: 34



Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito
Florianópolis – Santa Catarina – Brasil
www.conpedi.org.br



Universidad de la República
Montevideo – Uruguay
www.fder.edu.uy

V ENCONTRO INTERNACIONAL DO CONPEDI MONTEVIDÉU – URUGUAI

DIREITO AGRÁRIO E AGROAMBIENTAL

Apresentação

A realização do V Encontro Internacional do CONPEDI em Montevidéu – Uruguai, além de realçar a importância de uma maior integração entre a comunidade acadêmica de dois países vizinhos, permitiu tomar conhecimento de como está a produção científica e doutrinária da área do Direito, e qual tem sido a contribuição para sua evolução teórica por parte das Faculdades de Direito existentes nesse espaço territorial do Cone-Sul.

Desse modo, com júbilo e alegria que apresentamos os artigos com seus respectivos autores, colocados em debate neste Grupo de Trabalho Direito Agrário e Ambiental I.

Iniciamos com Marcos Aurelio Manaf e Adalberto Simão Filho que apresentaram uma pesquisa relacionada à evolução da agricultura, seus impactos em relação aos produtores de pequenas propriedades e assentados rurais, e a busca de mecanismos para se inserirem no sentido de participação cidadã, nos processos políticos decisórios macroeconômicos para obtenção de uma justiça social e distributiva.

Natalia Altieri Santos De Oliveira e Luly Rodrigues Da Cunha Fischer, nos brindam com um interessante estudo sobre a implementação da Lei de Terras de 1850 na Província do Pará, chamando atenção da importância do entendimento da origem da estrutura agrária para a solução de problemas contemporâneos. Assim, apresentam o contexto fundiário e político em que a Lei de Terras foi editada, analisam as disposições da referida Lei e de sua regulamentação, bem como os efeitos destas disposições legais na Província do Pará.

Ana Paula Ruiz Silveira Ledo e Roberto Wagner Marquesi abordam o problema da luta pela terra no Brasil e sua relação com a função socioeconômica da posse agrária, polemizando se os assentamentos derivados da reforma agrária cumprem uma função socioeconômica e ainda, se as invasões de terra efetuadas por aquele Movimento têm uma função social.

Gislaine Pires Da Silva De Resende em sua pesquisa trata do agronegócio e os sistemas agroindustriais (SAGs). Entende que a tutela do agronegócio é essencial para a economia brasileira e a comercialização no mercado global depende dos contratos. Discute gestão dos SAGs sob a noção de segurança jurídica e alimentar provenientes da gestão contratual.

Chamando a atenção sobre o contexto rural brasileiro, mostrando que este apresenta conflitos fundiários recorrentes, onde a problemática da terra é intrinsecamente ligada à ocupação histórica do território pela potência colonial, Larissa Carvalho de Oliveira e Rabah Belaidi, sob a ótica do Direito Agrário, abordam a questão da terra, sua apropriação, agricultura familiar e identidade camponesa.

Partindo das noções de Estado Socioambiental de Direito e sutentabilidade, Lucas De Souza Lehfeld e Sebastião Sérgio Da Silveira, trazem à tona as discussões em torno do novo Código Florestal, notadamente sobre as decisões a serem tomadas pelo STF diante das ADIs propostas nesta Corte, demonstrando que isto implica em um grande desafio para o cumprimento da tutela constitucional ambiental.

Marialice Antão De Oliveira Dias e Antonio Augusto Souza Dias trazem uma reflexão sobre o homem do campo e a pequena propriedade dentro de uma perspectiva educacional ambiental para uma agricultura sustentável, de formas a incutir neste homem do campo uma preocupação com uma produção economicamente viável e ecologicamente sustentável, que lhe permita ali viver em harmonia com a biodiversidade.

O instituto da recuperação judicial é tema de Ana Carolina de Morais Garcia e Renata Priscila Benevides De Sousa. Discorrem sobre a possibilidade de participação do produtor rural familiar, sem inscrição na junta comercial, no processo de recuperação judicial, a partir da análise dos critérios apresentados pelos dispositivos legais vigentes quais sejam: Constituição Federal, Código Civil, Lei nº 11.101/2005, bem como jurisprudência e os princípios que justificam essa participação para determinar a evolução do tratamento jurídico em relação ao produtor rural familiar e a viabilidade do projeto de lei nº 6.279/2013.

Por fim, Flavia Trentini e Bruno Baltieri Dario, tendo como base a nova epistemologia do Direito Agrário, analisam as questões controvertidas do direito de preferência na alienação de imóvel rural objeto de contrato de arrendamento. Entendem que o Direito Agrário moderno extrapola sua vertente fundiária e tem como base o estudo da empresa agrária. Assim, a partir dessa premissa, buscam analisar esse novo paradigma e a sua aplicação no direito de preferência no contrato de arrendamento rural.

Prof. Dr. Luiz Ernani Bonesso de Araujo - Universidade Federal de Santa Maria - BR

Prof. Dr. Jorge Enrique Fernandez Reyes - Universidad de la República - Uruguay

QUESTÕES CONTROVERTIDAS DO DIREITO DE PREFERÊNCIA NA ALIENAÇÃO DE IMÓVEL RURAL OBJETO DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO: UMA ANÁLISE À LUZ DA NOVA EPISTEMOLOGIA DO DIREITO AGRÁRIO.

CONTROVERSIAL ISSUES OF THE RIGHT OF PREFERENCE ON THE SALE OF RURAL PROPERTY OBJECT OF LEASE CONTRACT: AN ANALYSIS REASONED ON THE NEW EPISTEMOLOGY OF AGRARIAN LAW.

Flavia Trentini [1]
Bruno Baltieri Dario [2]

Resumo

Com base na nova epistemologia do Direito Agrário, o artigo analisa as questões controvertidas do direito de preferência na alienação de imóvel rural objeto de contrato de arrendamento. O Direito Agrário moderno extrapola sua vertente fundiária e tem como base o estudo da empresa agrária. Dessa forma, por meio de revisão teórica e de análise documental, busca-se analisar esse novo paradigma e a sua aplicação no direito de preferência no contrato de arrendamento rural.

Palavras-chave: Direito agrário, Estatuto da terra, Arrendamento rural, Direito de preferência

Abstract/Resumen/Résumé

Based on the new epistemology of Agrarian Law, this paper analyzes the controversial issues of the right of preference on the sale of rural property lease object. The modern Agrarian Law extrapolates its land side and is based on the study of the agrarian business. Thus, through theoretical review and documental analysis, this paper seeks to analyze this new paradigm and its application in the right of preference of the rural lease contract.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Agrarian law, Land statute, Rural lease, Right of preference

[1] Professora Doutora da Faculdade de Direito de Ribeirão Preto da Universidade de São Paulo. Pós-doutora em Administração/Economia das Organizações (FEA-USP). Doutora em Direito Civil (FD-USP).

[2] Mestrando em Direito pela Faculdade de Direito de Ribeirão Preto da Universidade de São Paulo. Advogado. Pesquisador em Direito Agrário.

INTRODUÇÃO

Atualmente a empresa agrária é plenamente idônea a substituir a propriedade no centro do sistema do direito agrário brasileiro. Desta forma nos inserimos em um período de transição, pois no Brasil, historicamente, o direito agrário foi vinculado à questão fundiária, inclusive quanto ao estudo dos contratos agrários. Nesse novo cenário, torna-se necessário o estudo dos contratos de arrendamento, previstos no Estatuto da Terra e, portanto, típico e com sua base inserida na matriz fundiária. O direito de preferência assegurado ao arrendatário possuía sua fundamentação no acesso à propriedade da terra dos que nela trabalhavam.

A situação da agricultura brasileira modificou-se vertiginosamente nos últimos 40 anos. A modernização do setor agrícola e sua alta produtividade trouxeram ao campo empresas agrárias de tamanhos e estruturas diversas. Essa nova configuração impacta diretamente as relações contratuais com a presença de grandes empresas agrárias no polo de arrendatários, anteriormente ocupado por trabalhadores rurais. Portanto, emerge a necessidade de repensar e rediscutir alguns temas contratuais, como é o caso do direito de preferência assegurado ao arrendatário. Neste contexto o presente artigo pretende analisar questões controvertidas do direito de preferência nos contratos de arrendamento, bem como questionar a sua aplicação aos arrendatários, tendo como pressuposto a sua situação de vulnerabilidade em todas as relações contratuais.

O objetivo central do artigo é discutir aplicação do direito de preferência na alienação do imóvel rural nos contratos de arrendamento, diante uma nova epistemologia do direito agrário. Para alcançar o escopo principal dividimos o trabalho em três partes: A primeira apresenta a discussão teórica internacional e nacional a respeito da nova epistemologia do direito agrário. A segunda parte aponta aspectos gerais e relevantes, para o trabalho, do contrato de arrendamento. Já a terceira e última parte analisa primeiramente a origem do direito de preferência nos contratos de arrendamento e após especifica em questões que são objeto de controvérsia constantes. O último item dessa parte põem em cheque as discussões históricas e estruturais do direito de preferência nos contratos de arrendamento ao analisar a decisão do Tribunal de Justiça Brasileiro de 10 de maio de 2016.

Trata-se de uma pesquisa exploratória por verificar a percepção de alguns atores e sua articulação com a temática. Foram utilizadas duas técnicas: revisão teórica e análise

documental indireta. A revisão teórica foi realizada de maneira não sistematizada, a qual contemplou livros, artigos, teses e dissertações escolhidas conforme a acessibilidade do material, e serviu para compreender o quadro geral do direito agrário moderno e do direito de preferência no contrato de arrendamento. A análise documental indireta implicou no levantamento de legislação e jurisprudência nacional sobre o tema a qual permeou toda a pesquisa.

1 NOVA EPISTEMOLOGIA DO DIREITO AGRÁRIO

A origem do direito agrário moderno encontra-se na Itália, com a fundação da *Rivista de Diritto Agrario*, em 1922, na cidade de Florença, por Giangastone Bolla. Este período foi marcado pela presença de duas escolas: a primeira, liderada por Ageo Arcangeli, desenvolvida segundo a tradição civilista, primava pela propriedade sobre qualquer instituição; a segunda, liderada por Giangastone Bolla, era denominada de *nova* e salientava o processo econômico e social no qual a agricultura está inserida (TRENTINI, 2012).

Prevaleceu no direito agrário italiano a escola criada por Bolla, que influenciou diretamente o estudo agrário europeu e latino-americano. Dessa forma, o direito agrário consolidou-se, principalmente nos países europeus, como um direto econômico-social, entre o direito público e o direito privado.

Na década de 1970, Antonio Carrozza desenvolve a teoria da agrariedade ou ciclo biológico, amplamente difundida, que moldou o conceito da atividade agrária. Nesse sentido, a atividade agrária passa a ser entendida como desenvolvimento de um ciclo biológico, concernente tanto à criação de animais como de vegetais, que surge ligado direta ou indiretamente ao uso das forças e dos recursos naturais, resultando na obtenção de frutos destináveis ao consumo diretos ou derivados de várias transformações (CARROZZA, 1988).

Ao risco biológico, somou-se o risco do mercado agrícola, pois o direito agrário, segundo a teoria moderna, seria o direito da empresa agrária (TRENTINI, 2012). Para a escola do direito agrário moderno, é incontestável a utilidade do conceito de empresa agrária para a sistematização do direito agrário. O Direito Agrário e o Direito Comercial não se encontram em planos distintos e não-comunicantes, mas constituem o Direito da Empresa, em uma

particular manifestação da atividade econômica. A distinção entre a empresa agrária e a empresa comercial reside na diferença da atividade desenvolvida (DE-MATTIA, 1995).

A empresa agrária, segundo o direito agrário moderno, é plenamente idônea a substituir a propriedade no centro do sistema do direito agrário, argumento utilizado para justificar a autonomia do direito agrário e não somente um capítulo do direito civil fundiário. Esse desenho é traçado em linhas gerais do Código Civil italiano de 1942 e no Código Civil brasileiro de 2002, mas depende do progresso da legislação especial para a sua plena realização, sobretudo no Brasil, onde a organização teórica do direito agrário como direito orgânico da empresa tem um grande caminho para percorre (TRENTINI, 2012).

No Brasil, historicamente, o direito agrário foi vinculado à questão fundiária, inclusive quanto ao estudo dos contratos agrários. Alguns autores consideram como agrário apenas os contratos em que se transacione o uso da terra, ou seja, que tenha o imóvel rural como seu objeto e o uso ou a posse temporária da terra como o seu fim (FERRETTO, 2009). Nesse cenário, destaca-se o estudo dos contratos de arrendamento e parceria, previstos no Estatuto da Terra e, portanto, típicos. Dessa forma, o objeto do direito agrário restringir-se-ia ao estudo da legislação fundiária e do Estatuto da Terra.

Entretanto, como observado, o direito agrário moderno extrapola sua vertente fundiária e ganha destaque o estudo da empresa agrária. Nesse sentido, "o foco central dessa matéria jurídica é aquele da produção racional, organizada, economicamente viável, socialmente útil e compatível com a manutenção do equilíbrio ambiental" (SCAFF, 2012, p. 13). Dessa forma, de acordo com De-Mattia (1995), justifica-se a possibilidade teórica e a conveniência prática de separar a matéria fundiária, que corresponde ao Direito Civil, e a matéria agrária propriamente dita.

Apesar disso, no conjunto de bens destinados à produção de riquezas mediante a realização de atividades de criação de animais e de cultivo de vegetais, não pode ser desprezada a importância que o direito de propriedade ainda tem no Direito Agrário. (SCAFF, 2012, p. 17). Mesmo que possamos reconhecer a possibilidade de realização de atividades agrárias que prescindam a existência de um fundo rústico, a terra continua a exercer grande importância para o Direito Agrário como fator relevante para o desenvolvimento dos processos de produção (SCAFF, 2012, p. 18).

As necessidades de mercado impõem ao empresário um grau de especialização e de qualificação que o aproxima daqueles que comandam atividades industriais, tornando mais complexo o próprio exercício das atividades agrárias (SCAFF, 2012, p. 27).

Diante da alteração no cerne no direito agrário moderno, com o protagonismo da empresa agrária frente ao imóvel rural, várias discussões sobre institutos baseados no antigo se apresentam, como no caso dos contratos agrários. O contrato de arrendamento em sua origem não foi idealizado para harmonizar as relações entre empresários agrários qualquer que seja a sua dimensão, mas sim para proteger o trabalhador rural frente ao proprietário. Um exemplo é o direito de preferência que será discutido neste artigo.

2 CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL

O contrato de arrendamento rural é um contrato agrário típico, previsto no Estatuto da Terra (BRASIL, 1964) e em seu Regulamento, Decreto 59.566/66 (BRASIL, 1966), e pode ser entendido como aquele pelo qual uma pessoa cede temporariamente o uso e o gozo de um imóvel rural a outra, para exploração de atividade agrária, mediante certa retribuição ou aluguel. O artigo 3º do Decreto n. 59.566/66 (BRASIL, 1966) apresenta seu conceito legal:

> Art. 3º Arrendamento rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural, parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, outros bens, benfeitorias e ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, mediante, certa retribuição ou aluguel, observados os limites percentuais da Lei.

Observa-se, desta forma, que o objeto do contrato é a transferência temporária da pose ou uso do imóvel rural, com a finalidade de explorar a atividade agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista. As partes contratantes são o arrendador e o arrendatário. O arrendador é aquele que cede o imóvel ou o aluga, geralmente o proprietário. Já o arrendatário atualmente pode ser uma pessoa física (trabalhador e sua família) ou jurídica (empresa agrária de qualquer porte). O arrendatário terá a posse sobre a terra, que a cultiva, mas não detém a propriedade, ou seja que lhe dá o caráter dinâmico, desenvolvendo a atividade agrária.. Dessa forma, não existe o *animus domini*, (RAMOS, 2013).

Dentre os diversos direitos e obrigações envolvendo esse contrato, destaca-se como ponto conflituoso e divergente na doutrina e na jurisprudência, o direito de preferência do arrendatário na alienação do imóvel rural objeto do contrato de arrendamento. No item a seguir, discorreremos sobre o direito de preferência no contrato de arrendamento.

3 DIREITO DE PREFERÊNCIA

O direito de preferência tem origem na Grécia, no contrato de enfiteuse, em que o enfiteuta podia alienar seu direito, mas o proprietário possuía preferência na venda do imóvel. A enfiteuse "conferia o *ius protimeseus* ao proprietário – e também ao enfiteuta, consistente no *pacta protimeseos*, pelo qual as partes convencionavam que, em caso do comprador vender a coisa que ele vem adquirir, o vendedor teria direito à preferência sobre qualquer outro comprador, se oferecesse também boas condições" (OPTIZ; OPTIZ, 2014, p. 329).

A França, por meio da legislação agrária de 1945, reproduzida no Código Rural de 1955, foi o primeiro país a garantir ao arrendatário o direito de perempção em caso de venda da propriedade rural por ele ocupada (OPTIZ; OPTIZ, 2014, p. 310). No Brasil, segundo Venosa (2014, p. 153), o direito de preferência foi introduzido na Lei n. 3.912/1961 (BRASIL, 1961), referente à locação de imóveis urbanos. Já o direito de preferência do arrendatário passou a existir com o Estatuto da Terra (BRASIL, 1964).

De acordo com Peres (2016), o direito de preferência para a compra é o direito conferido por lei ou contratualmente pelo proprietário de um bem em favor de outrem, consistindo na faculdade de comprar o bem, em igualdade de condições com terceiros, caso o outorgante decida vende-lo.

Quanto à terminologia adequada, o Estatuto da Terra (BRASIL, 1964) adotou o termo preferência, entretanto, o Código Civil (BRASIL, 2002) considera como sinônimos os termos preempção, preferência ou prelação. Por outro lado, Pontes de Miranda (1962) entende que a preempção é uma espécie de preferência, qual seja o direito de preferência para a compra. Já a prelação está associada ao direito de compra, ou seja, ao exercício do direito de preferência, quando existem os elementos necessários para tanto (PERES, 2016).

O direito de preferência do arrendatário de imóvel rural é legal, pois está disciplinado no Estatuto da Terra (BRASIL, 1964) e no Decreto 59.566/66 (BRASIL, 1966). Por sua vez, a lei silencia quanto à sua aplicação no contrato de parceria. Entretanto, não há impedimento para a convenção de um direito de preferência consensual, que amplie as disposições nos instrumentos legais supracitados, e que o aplique ao contrato de parceria.

O objetivo do direito de preferência é o de proteger a atividade desenvolvida no imóvel rural, possibilitando àquele que cultiva se tornar proprietário da terra. Tem, também, a finalidade de assegurar a continuidade da empresa agrária (PERES, 2016). Para Cabeleira (1985, p. 113), "o legislador, preocupado com o uso econômico da terra, outorgou esta preferência para evitar que as terras venham a cair nas mãos de pessoas estranhas à relação contratual".

Dessa forma, a preferência garante "que quem explora a terra não seja obrigado a manter o vínculo de arrendamento com o terceiro adquirente da terra, pois o contrato não se irrompe com a venda do imóvel" (PERES, 2016). Nesse sentido, Lgow (2013, p. 89) entende que "uma das funções históricas da preferência é, justamente, o poder de exclusão de certos terceiros das relações negociais".

O parágrafo terceiro do artigo 92 do Estatuto da Terra (BRASIL, 1964) determina que na alienação do imóvel, o arrendatário terá preferência para adquiri-lo em igualdade de condições, devendo o proprietário dar-lhe conhecimento sobre a venda, para que possa exercer seu direito de preferência no prazo de 30 dias, contados a partir da notificação. Em caso de não ser notificado, o arrendatário poderá depositar o preço e haver para si o imóvel arrendado, no prazo de seis meses, contado da transcrição do ato de alienação no Registro de Imóveis (§4º).

Além disso, existe o direito de preferência na renovação do contrato, aplicado para o arrendamento e para a parceria. No caso do arrendamento, o arrendatário terá direito de preferência à renovação do arrendamento, em igualdade de condições com terceiros, devendo o proprietário notifica-lo extrajudicialmente, seis meses antes do seu término, sobre todas as propostas existentes. Há renovação automática na falta de notificação, por força do artigo 95, IV, do Estatuto da Terra (BRASIL, 1964). Na parceria, em razão do artigo 96, II, do Estatuto da Terra (BRASIL, 1964), não há renovação automática, mas o parceiro terá preferência para firmar novo contrato de parceria caso o proprietário não queira explorar a terra diretamente e por conta própria.

Entretanto, a finalidade do presente artigo é a análise das questões controvertidas do direito de preferência em caso de alienação do imóvel rural objeto de contrato de arrendamento. Dessa forma, não nos estenderemos na análise do direito de preferência da renovação contratual. Nos próximos itens analisaremos algumas divergências doutrinárias e jurisprudenciais relativas ao objetivo do trabalho.

3.1 DIREITO DE PREFERÊNCIA NO ESTATUTO DA TERRA

Conforme visto, o arrendatário possui o direito legal de preferência na aquisição do imóvel arrendado, de acordo com a proteção conferida pelo Estatuto da Terra (BRASIL, 1964) e por seu Regulamento (BRASIL, 1966). Dessa forma, o arrendador tem a obrigação de oferecer o imóvel objeto de contrato de arrendamento ao arrendatário, quando pretender aliená-lo, em todo ou em parte.

O direito de preferência do arrendatário está previsto nos parágrafos 3º e 4º do artigo 92 do Estatuto da Terra (BRASIL, 1964) e no artigo 45 do Regulamento (BRASIL, 1966). Trata-se de norma imperativa em favor do arrendatário, para adquirir, em igualdade de condições, o imóvel arrendado (RAMOS, 2013).

O objetivo pretendido com tal direito é o "acesso à propriedade da terra dos que nela trabalham, porque o sentido da vida reside na garantia de progresso social do homem" (COSTA, 1993, p. 15). O Superior Tribunal de Justiça, no REsp 1339432/MS, também entendeu que o direito de preferência objetiva a proteção daquele que trabalha na terra:

> [...]3. O direito de preferência previsto no Estatuto da Terra beneficia tão somente o arrendatário, como garantia do uso econômico da terra explorada por ele, sendo direito exclusivo do preferente.
> 4. Como instrumento típico de direito agrário, o contrato de arrendamento rural também é regido por norma de caráter público e social, de observação obrigatória e, por isso, irrenunciáveis, tendo como finalidade precípua a proteção daqueles que, pelo seu trabalho, tornam a terra produtiva e dela extraem, riquezas, dando efetividade à função social da terra." (REsp 1339432/MS, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 16/04/2013).

O direito de preferência do arrendatário na aquisição do imóvel rural objeto de contrato de arrendamento é garantido pelo artigo 92, § 3º, do Estatuto da Terra (BRASIL, 1964):

> Art. 92. § 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 exercitar o direito de perempção dentro de trinta dias, a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo.

Por se tratar de direito de preferência legal, "seu exercício independe da existência de registro, no cartório imobiliário, do contrato de arredamento do imóvel rural. (RAMOS, 2013, p. 125). Ao contrário do que ocorre com a Lei do Inquilinato (BRASIL, 1991), que apresenta tal obrigação no artigo 33, não há mesma disposição na legislação agrária. O Superior Tribunal de Justiça corrobora esse entendimento:

> CIVIL. ARRENDAMENTO RURAL. DIREITO DE PREFERÊNCIA. FALTA DE NOTIFICAÇÃO AO ARRENDATÁRIO. CONTRATO NÃO REGISTRADO. IRRELEVÂNCIA.
> 1. A preferência outorgada pelo estatuto da terra ao arrendatário é uma garantia do uso econômico da terra explorada por ele. 2. 'O direito do arrendatário à preferência, no Estatuto da Terra, é real, pois lhe cabe haver a coisa vendida (imóvel) se a devida notificação não foi feita, do poder de quem a detenha ou adquiriu'. 3. O art. 92, caput, da Lei 4.505/64 é claro em prever a possibilidade de contrato tácito, além da forma escrita, e o parágrafo 3º, ao fixar se deva dar preferência ao arrendatário, mediante notificação, absolutamente não distingue entre a forma escrita e verbal, nem traz qualquer exigência quanto à necessidade de registro do contrato no cartório imobiliário. 4. Diante da especialidade das normas em comento não há como se constituir exegese sobre o direito de preferência a partir do Código Civil - de caráter geral, pois a regência, no caso, se dá pelo Estatuto da Terra, que instituiu em prol do arrendatário direito real aderente ao imóvel. Recurso especial conhecido e provido. (STJ, REsp 164442/MG, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 21/08/2008).

O proprietário, manifestando a sua vontade de alienar o imóvel objeto de contrato de arrendamento, de acordo com o artigo 45 do Regulamento (BRASIL, 1966), deverá notificar o arrendatário para, no prazo de 30 dias, contado da notificação, exercer o seu direito.

> Art 45. Fica assegurado a arrendatário o direito de preempção na aquisição do imóvel rural arrendado. Manifestada a vontade do proprietário de alienar o imóvel, deverá notificar o arrendatário para, no prazo, de 30 (trinta) dias,

> contado da notificação, exercer o seu direito (art. 92, § 3º do Estatuto da Terra).

A notificação é obrigatória, mas a lei não exige forma especifica para a sua realização. É fundamental que o meio utilizado seja passível de comprovação de recebimento. Dessa forma, poderá ser realizada judicialmente ou por outro meio, como carta com aviso de recebimento (AR) ou por oficial de cartório.

Após a notificação, o arrendatário terá o prazo de 30 dias para exercer o seu direito. Passado o prazo sem manifestação, presume-se que não havia interesse na aquisição do imóvel, renunciando qualquer direito sobre ele. Destaca-se, entretanto que o comprador deverá respeitar o contrato de arrendamento até o seu término, conforme artigo 92 do Estatuto da Terra (BRASIL, 1964). Por outro lado, exercendo o direito dentro do prazo, o arrendatário fica vinculado à compra do imóvel, não podendo revogar a sua declaração de vontade, respondendo por eventuais perdas e danos ao arrendador que perder uma venda por isso (RAMOS, 2013).

Dessa forma, analisamos algumas generalidades respectivas ao direito de preferência no Estatuto da Terra. Passamos agora ao estudo de alguns pontos controvertidos do exercício desse direito no contrato de arrendamento rural.

3.2 ÁREA OBJETO DE PREFERÊNCIA NA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL RURAL

O Estatuto da Terra (BRASIL, 1964) e seu Regulamento (BRASIL, 1966), obrigam que ao proprietário notificar o arrendatário de sua intenção de vender o imóvel rural, para que ele exerça seu direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições que terceiros. Tal disposição não gera maiores dúvidas se o contrato de arrendamento tiver como objeto toda a área do imóvel rural a que se pretende vender. Entretanto, pode ser que o arrendamento seja de apenas parte do imóvel rural e que o proprietário pretenda vender a totalidade da área. Nesta situação, como ocorreria o direito de preferência?

A legislação agrária silencia quanto a esta situação, regulando apenas o direito de preferência no caso de pluralidade de arrendatários, conforme será analisado no item a seguir. Porém, podemos utilizar a mesma interpretação para resolver as duas questões.

Entendemos que o proprietário não pode ser obrigado a desmembrar o imóvel rural, evitando, assim, os custos de desvalorização da área e de desmembramento do imóvel. Nesse sentido decidiu o Tribunal de Justiça do Paraná, com base em julgado do Tribunal de Alçada do Rio Grande do Sul:

> O direito de preempção ou preferência reconhecido pelo Estatuto da Terra tem caráter social, visando o benefício de quem trabalha na agricultura ou na pecuária. A lei não discrimina e não afasta a possibilidade de o arrendatário adquirir a totalidade do imóvel vendido, mesmo ocupando apenas parte dele, máxime quando a área ocupada é inferior à fração mínima de parcelamento da região. A finalidade é evitar o minifúndio" (Exsusp 955425001/PR, Rel. Des. Ana Lúcia Lourenço, j. 08/10/2013).

Dessa forma, conclui-se que o direito de preferência deve ser aplicado à totalidade do imóvel rural, e não somente à área objeto do contrato de arrendamento.

3.3 PLURALIDADE DE ARRENDATÁRIOS

Outra questão controvertida aparece quando o imóvel rural for arrendado parcialmente por vários arrendatários, a saber, quais teriam a preferência na aquisição do imóvel. Entende-se que, na existência de vários arrendatários parciais, o proprietário deverá notificar a todos, para que exerçam o direito de preferência sobre a totalidade do imóvel. Isto, pois, o proprietário do imóvel não está obrigado a vender parcela ou parcelas arrendadas, se estas não abrangerem a totalidade da área, conforme previsão do artigo 46 do Decreto n. 59.566/1966 (BRASIL, 1966):

> Art 46. Se o imóvel rural em venda, estiver sendo explorado por mais de um arrendatário, o direito de preempção só poderá ser exercido para aquisição total da área.
> § 1º O proprietário de imóvel rural arrendado não está obrigado a vender parcela ou parcelas arrendadas, se estas não abrangerem a totalidade da área.
> § 2º Nos casos deste artigo, fica assegurado a qualquer dos arrendatários, se os outros não usarem do direito de preempção, adquirir para si o imóvel.

O Supremo Tribunal Federal, no julgamento da Ação Rescisória n. 1117/RS, Relator Ministro Carlos Madeira, julgamento 24/03/1988, entendeu nesse sentido, em que na alienação de imóvel rural explorado por mais um arrendatário, o direito de preferência só pode ser exercido para a aquisição total da área. Entretanto, silencia-se quando do direito de preferência entre os arrendatários.

Nesse contexto, a doutrina se divide, pois de um lado há aqueles que defendem que o critério econômico deve preponderar, de forma que teria prioridade quem oferecesse o maior preço ou as melhores condições para a transação. De outro lado, há o entendimento que o direito de preferência tem um objetivo social e fundiário, de proteger aquele que trabalha na terra e de evitar a criação de minifúndios. Dessa forma, caberia a aplicação analógica dos institutos civis do condomínio.

Pettersen e Marques (1977, p. 57) defendem a interpretação literal do artigo 46. Quando o imóvel estiver cedido em arrendamento para mais de um contratante

> [...]não está o proprietário obrigado a vender parcela ou parcelas da área. O direito de preferência alcança a totalidade da área, que não pode dividir-se ou fracionar-se para esse fim. Havendo mais de um arrendatário ou parceiro, fica assegurado a qualquer deles o exercício do direito, se os demais não pretenderem. Se mais de um contratante pretender usar do direito de preempção, entendemos, na falta de disposição expressa em lei, que cabe o direito por igual, ocorrendo, então, um condomínio obrigatório

A solução apresentada por Pettersen e Marques busca evitar a desvalorização com o fracionamento do imóvel e os custos com o seu desmembramento. No condomínio, cada condômino é proprietário de fração do imóvel e não de parte determinada do mesmo, sendo necessário acordo específico entre os condôminos para regrar o uso do bem comum (PERES, 2016).

Por outro lado, Cabeleira (1985, p. 115) e Ramos (2013, p. 128), entendem que, a preferência será daquele que comprar a totalidade do imóvel. Havendo mais de um interessado, terá preferência aquele que oferecer o maior preço ou as melhores condições de pagamento. Rizzardo (2008) entende que essa solução só poderá ser aplicada quando as áreas forem iguais. Caso contrário, a preferência recairá em favor daquele que tiver benfeitorias de maior valor e, na falta desta, daquele que detiver o quinhão mais extenso. Havendo mesma condições de preço e pagamento, a preferência será do arrendatário com o contrato mais antigo.

Nesse mesmo sentido, Optiz e Optiz (2014), com base na disposição do Estatuto da Terra de aplicação do Código Civil para a resolução de casos omissos, entendem que, por analogia, deve-se aplicar a regra do condomínio, em que sendo muitos os arrendatários que pretendam utilizar

o direito de preferência, preferirá o que tiver benfeitorias de maior valor e, na falta dela, o que ocupar maior área. Porém, caso as áreas forem iguais, o conflito deve ser extinto e o imóvel deverá ser vendido para terceiros.

O Tribunal de Justiça do Paraná, no julgamento os Embargos de Declaração 955425001, seguiu o entendimento de Optiz e Optiz, que na pluralidade de arrendatários ocupando diferentes parcelas do imóvel rural, e se todos eles manifestarem interesse na aquisição da totalidade do imóvel, a preferência será daquele que estiver ocupando a maior área arrendada, adotando-se, para esse fim, o parágrafo único do artigo 504 do Código Civil (BRASIL, 2002), por analogia.

Em sentido oposto, Costa (1993, p. 148) defende a possibilidade do exercício de preferência de área parcial, de acordo com o princípio orientador do Estatuto da Terra, de acesso à propriedade da terra por parte de quem a trabalha.

> Se o arrendamento for de área parcial e o proprietário for vender a totalidade do imóvel, abrangendo a área não arrendada, o arrendatário não está obrigado a adquirir o todo, porque tal hermenêutica frustraria o princípio maior do Estatuto da Terra que é o acesso à propriedade da terra por parte de quem a trabalha.

Por fim, Coelho (2006, p. 185) defende que na falta de acordo para o impasse, "o direito de preferência caducará, podendo o proprietário alienar o imóvel a terceiros".

Visto as várias possibilidades apresentadas e a falta de previsão legal expressa, entendemos pela impossibilidade de obrigar o proprietário a parcelar seu imóvel. Concordamos com Peres (2016), quando afirma que caberá ao proprietário decidir, na hora da venda, se dará a preferência para adquirir a área arrendada ou a totalidade do imóvel onde ela se situa. No que diz respeito à concorrência de arrendatários, nosso entendimento é que deverá prevalecer o critério econômico, ou seja, terá preferência aquele que oferecer o maior preço ou as melhores condições de pagamento.

Entretanto, caso o proprietário decida pela venda parcelada do imóvel, cada arrendatário terá preferência na aquisição da área objeto de seu contrato de arrendamento. Caso algum arrendatário não exerça o seu direito, os demais arrendatários terão preferência em relação a

terceiro. Neste caso, novamente, a preferência será do que oferecer o maior preço e a melhor condição de pagamento.

3.4 SUBARRENDAMENTO

Alguns autores entendem que o direito de preferência não se aplica ao contrato de subarrendamento (DEMETRIO, 1980, p. 171; ALVARENGA, 1982, p. 101). Discordamos desse posicionamento com base no objetivo do direito de preferência, qual seja, de proteger a pessoa que está trabalhando a terra. Sendo este o subarrendatário, deve ter o direito de preferência, inclusive sobre o arrendatário, que repassou a exploração da terra para ele.

Costa (1993, p. 97) afirma que a jurisprudência não admite que se estenda o direito de preferência ao subarrendatário, porque se trata de restrição ao direito de propriedade e, portanto, impossível de interpretação ampliativa. Entretanto, discordava de tal posicionamento, visto ser o subarrendatário a trabalhar a terra:

> O direito de preferência obedece a razões econômico-sociais e o beneficiário da norma legal deve ser aquele que assume os riscos da exploração da terra, nela empenhando capital e trabalho. Não vemos a concessão do direito de preferência ao subarrendatário como aumento das restrições do direito de propriedade do arrendador, porque a restrição já está prevista em lei. Ocorreria, *in casu*, o deslocamento da titularidade da prelação do arrendatário ao subarrendatário.

Por sua vez, o artigo 30 da Lei do Inquilinato (BRASIL, 1991) admite expressamente o direito de preferência do sublocatário, quando a sublocação for autorizada pelo locador. No mesmo sentido, a jurisprudência italiana concede o direito de preferência ao subarrendatário, por ser o cultivador direto da terra (JESU, 2004, p. 13). Já no Brasil, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais decidiu pela existência de preferência do subarrendatário (Agravo de Instrumento n. 1.0024.08.102528-0/001).

Entendemos, dessa forma, conforme Peres (2016), que se o subarrendamento for autorizado pelo proprietário, o direito de preferência caberá ao subarrendatário, e não ao arrendatário, respeitando a proteção daquele que explora diretamente a terra.

3.5 ARRENDATÁRIO EMPRESA DE GRANDE PORTE

O direito de preferência para o contrato de arrendamento é legal, em razão de expressa previsão no Estatuto da Terra (BRASIL, 1964) e em seu Regulamento (BRASIL, 1966). O seu objetivo é o de proteger a atividade desenvolvida no imóvel rural, possibilitando àquele que cultiva se tornar proprietário da terra. Entretanto, em recente decisão do Superior Tribunal de Justiça, decidiu-se pela sua não aplicação quando o arrendatário for empresa rural de grande porte.

O Superior Tribunal de Justiça, interpretando o artigo 38 do Decreto 59.566/66, restringiu a aplicação das normas protetivas do Estatuto da Terra exclusivamente a quem explore a terra pessoal e diretamente, como típico homem do campo. Dessa forma, ao analisar o direito de preferência em arredamento realizado por empresa rural de grande porte, afastou a aplicação das normas protetivas do Estatuto da Terra. Entendeu-se, assim, pela prevalência do princípio da autonomia provada, concretizada na força obrigatória do contrato (*pacta sunt servanda*).

> *RECURSOS ESPECIAIS. CIVIL. DIREITO AGRÁRIO. LOCAÇÃO DE PASTAGEM. CARACTERIZAÇÃO COMO ARRENDAMENTO RURAL. INVERSÃO DO JULGADO. ÓBICE*
> *DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL A TERCEIROS. DIREITO DE PREFERÊNCIA. APLICAÇÃO DO ESTATUTO DA TERRA EM FAVOR DE EMPRESA RURAL DE GRANDE PORTE. DESCABIMENTO. LIMITAÇÃO PREVISTA NO ART. 38 DO DECRETO* 59.566/66. *HARMONIZAÇÃO DOS PRINCÍPIOS DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E DA JUSTIÇA SOCIAL. SOBRELEVO DO PRINCÍPIO DA JUSTIÇA SOCIAL NO MICROSSISTEMA NORMATIVO DO ESTATUTO DA TERRA. APLICABILIDADE DAS NORMAS PROTETIVAS EXCLUSIVAMENTE AO HOMEM DO CAMPO. INAPLICABILIDADE A GRANDES EMPRESAS RURAIS. INEXISTÊNCIA DE PACTO DE PREFERÊNCIA. DIREITO DE PREFERÊNCIA INEXISTENTE.*
> *1. Controvérsia acerca do exercício do direito de preferência por arrendatário que é empresa rural de grande porte. 2. Interpretação do direito de preferência em sintonia com os princípios que estruturam o microssistema normativo do Estatuto da Terra, especialmente os princípios da função social da propriedade e da justiça social. 4. Proeminência do princípio da justiça social no microssistema normativo do Estatuto da Terra. 5. Plena eficácia do enunciado normativo do art. 38 do Decreto 59.566/66, que restringiu a aplicabilidade das normas protetivas do Estatuto da Terra exclusivamente a quem explore a terra pessoal e diretamente, como típico homem do campo. 6. Inaplicabilidade das normas protetivas do Estatuto da Terra à grande empresa rural. 7. Previsão expressa no contrato de que o locatário/arrendatário desocuparia o imóvel no prazo de 30 dias em caso de alienação. 8. Prevalência do princípio da autonomia privada, concretizada em seu consectário lógico consistente na força obrigatória dos contratos ("pacta sunt servanda"). 9. Improcedência do pedido de preferência, na*

> *espécie. 10. RECURSOS ESPECIAIS PROVIDOS.* (REsp 1.447.082/TO, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 10/05/2016)

De acordo com a decisão, o Decreto que regulamenta o Estatuto da Terra (BRASIL, 1966), em seu artigo 38, estabeleceu que os benefícios nele previsto seriam restritos àqueles que explorem atividade rural direta e pessoalmente (como típico homem do campo), fazendo uso eficiente e correto da terra. Assim, a incidência do microssistema normativa do Estatuto da Terra deve seguir esta linha hermenêutica, restringindo o âmbito de proteção aos arrendatários e parceiros-outorgados que explorem direta e pessoalmente o imóvel rural.

Analisando o Estatuto da Terra como um microssistema normativo, entendeu-se que seus princípios orientadores são a função social da propriedade e a justiça social. Sob o prisma da função social da propriedade, a terra deve ser vista como um meio de produção que deve ser mantido em grau satisfatório de produtividade, observando as normas ambientais e trabalhistas. Dessa forma, no caso do arrendamento, o arrendatário tem total interesse em manter a terra produtiva, pois seria antieconômico pagar aluguel e deixar a terra ociosa.

Entretanto, de acordo com o Ministro Relator, deve-se analisar o princípio da função social da propriedade em conjunto com o princípio da justiça social. De acordo com este princípio, a propriedade deve estar desconcentrada das mãos dos grandes grupos econômicos e dos grandes proprietários, para que seja dado acesso à terra ao homem do campo e à sua família. Nesse sentido, o direito de preferência previsto no Estatuto da Terra atenderia ao princípio da justiça social quando o arrendatário fosse um homem do campo, pois possibilitaria que este permanecesse na terra, passando à condição de proprietário.

Porém, de acordo coma decisão, quando o arrendatário é uma grande empresa, desenvolvendo o agronegócio, o princípio da justiça social deixa de ter aplicabilidade, pois ausente a vulnerabilidade social que lhe é pressuposto. Dessa forma, apesar da aplicação do princípio da função social, não o é o princípio da justiça social.

Com essa decisão, o Superior Tribunal de Justiça afastou a aplicação do Estatuto da Terra ao caso em questão, visto o não cumprimento do princípio da justiça social. Em decorrência disso, afastou-se a aplicação do direito de preferência legal do microssistema do Estatuto da Terra, visto ser grande empresa do ramo pecuário. Assim, incide o disposto no Código Civil (BRASIL,

2002). Dessa forma, como não houve o estabelecimento de pacto de preferência, concluiu-se que a empresa arrendatária não possui direito de preferência na aquisição da propriedade.

De acordo com o entendimento do Ministro Relator, o entendimento contrário, pelo reconhecimento do direito de preferência, permitiria que grandes empresas rurais exercessem seu direito contra terceiros adquirentes, ainda que estes sejam homens do campo, invertendo-se, assim, a lógica do microssistema normativo do Estatuto da Terra.

CONCLUSÃO

O Estatuto da Terra tem como base a regulação de questões fundiárias. Alguns de seus institutos apresentam como objetivo a proteção do homem do campo, com destaque ao arrendatário, pois trabalhava a terra sem ter a sua propriedade. Entretanto, o direito agrário contemporâneo apresenta-se em contraposição a esse cenário, tendo como base a empresa agrária. O grau de especialização e de qualificação para o exercício da atividade agrária, fundamentada na teoria risco biológico, torna seu exercício mais complexo e traz consequências na interpretação e na aplicação das regras jurídicas. Dessa forma, alguns problemas são criados em razão de uma nova epistemologia do direito agrário, ainda não contemplada pela legislação agrária.

Observa-se, dessa forma, que a legislação agrária não atende de forma satisfatória aos desafios do direito agrário contemporâneo, transferindo ao Poder Judiciário e à doutrina a responsabilidade de definir a regulação das relações econômicas no âmbito agrário. Dentre as divergências verificadas, encontra-se a aplicação do direito de preferência na aquisição de imóvel rural objeto de contrato de arrendamento. O estudo do instituto demonstrou diversos pontos de conflitos e, dada a complexidade do tema, doutrina e jurisprudência apresentam entendimento contraditórios sobre a interpretação do instituto.

Analisando os pontos conflituosos, verifica-se que a nova epistemologia do direito agrário apresenta reflexo na jurisprudência, visto o entendimento do Superior Tribunal de Justiça de afastar a aplicação do direito de preferência na aquisição do imóvel rural em caso de arrendatário configurado como grande empresa de grande porte. Dessa modo, a vulnerabilidade do arrendatário presumida pelo Estatuto da Terra é afastada, devendo a análise ser casuística.

Em relação ao direito de preferência na alienação do imóvel rural objeto de contrato de arrendamento, entendemos: a) pela impossibilidade de obrigar o proprietário a desmembrar o imóvel rural; b) no silêncio da legislação agrária, caberá ao proprietário a escolha entre a preferência de área total ou parcial. c) no tocante a existência de pluralidade de arrendatários, pela existência de preferência entre os arrendatários, prevalecendo o critério econômico. Neste caso, terá preferência o arrendatário que oferecer o maior preço ou as melhores condições de pagamento; d) por sua vez, na existência de contrato de subarrendamento, pela aplicação do direito de preferência ao subarrendatário em detrimento do arrendatário, em razão da interpretação analógica da disposição da Lei do Inquilinato em relação à locação de imóvel urbano.

Por fim, no arrendamento realizado por empresa de grande porte, concordamos com a decisão do Superior Tribunal de Justiça em afastar a aplicação do Estatuto da Terra e, em consequência, o direito de preferência, justificando pela ausência de vulnerabilidade social do arrendatário.

Nesse caso, observa-se o reconhecimento da mudança nas relações agrárias, que assume uma vertente empresarial, afastando-se a vulnerabilidade social do arrendatário, presumida pelo Estatuto da Terra. Assim, com base em sua nova epistemologia, fundamentada na teoria da empresa, verifica-se uma mudança no objeto do direito agrário e, consequentemente, das implicações na interpretação e na aplicação da legislação agrária brasileira.

REFERÊNCIAS

ALVARENGA, O.M. **Curso de direito agrário**. Brasília: Fundação Petrônio Portella, 1982.

BARROS, W.P. **Curso de direito agrário**. 2. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1997.

BORGES, P.T. Institutos básicos de direito agrário. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 1998.

BRASIL. Código Civil. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 04 jun. 2016.

_____. **Decreto n. 59.566**, de 14 de novembro de 1966. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Antigos/D59566.htm>. Acesso em: 02 jun. 2016.

_____. **Estatuto da Terra**. Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm>. Acesso em: 02 jun. 2016.

_____. **Lei do Inquilinato**. Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm>. Acesso em: 05 jun. 2016.

CABELEIRA, I.S. **Dos contratos de arrendamento rural e parceria rural**. Rio de Janeiro: Aide, 1985.

CARROZZA, A. **Lezione sul diritto agrario**. v. 1. 2. ed. Milano: Giuffrè, 1988.

COELHO, F.L. **Contratos agrários**: uma visão neo-agrarista, Curitiba: Juruá, 2006.

COSTA, J.B. **Arrendamento rural**: direito de preferência. Goiânia: AB, 1993.

DE-MATTIA, F.M. Empresa agrária e estabelecimento agrário. **Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo**, v. 90, p. 133-164, 1995.

DEMETRIO, N. **Doutrina e prática do direito agrário**. São Paulo: Pró-livro, 1980.

FERREIRA, P. **Curso de direito agrário**. São Paulo: Saraiva, 1994.

FERRETTO, V. **Contratos agrários**: aspectos polêmicos. São Paulo: Saraiva, 2009.

JESU, G. **La prelazione legale agraria**: lineamenti dell'istituto e rassegna giurisprudenziale. Milano: Giuffrè, 2004.

LGOW, Carla Wainer Chalréo. **Direito de Preferência**. São Paulo: Atlas, 2013.

OPTIZ, S.C.B.; OPTIZ, O. **Curso completo de direito agrário**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

PERES, T.B. **Direito agrário**: direito de preferência legal e convencional. São Paulo: Almedina, 2016.

PETTERSEN, A.; MARQUES, N. **Uso e posse temporária da terra** (arrendamento e parceria). São Paulo: Pró-livro, 1977.

PONTES DE MIRANDA, F.C. **Tratado de direito privado**. v. 39. 2. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1962.

RAMOS, H.M.B. Contrato de arrendamento rural: teoria e prática. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2013.

RIZZARDO, A. **Contratos**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

SCAFF, F.C. **Direito agrário**: origens, evolução e biotecnologia. São Paulo: Atlas, 2012.

SODERO, F.P. Direito agrário e reforma agrária, legislação brasileira. São Paulo: 1968

TRENTINI, F. **Teoria geral do direito agrário contemporâneo.** São Paulo: Atlas, 2012.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato comentada**. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2014.