

## Direito de preferência para compra da gleba no estatuto da terra: possibilidades para além do conceito vinculado de arrendatário

Right of first refusal to purchase the land in the Land Statute: possibilities beyond the  
linked concept of lessee

Lauro Henrique Fernandes Viana<sup>1</sup>

195

**Resumo:** O presente estudo tem por escopo discutir o direito de preferência quando da compra de gleba rural por parte do arrendatário, segundo as regras da Lei n. 4.504/64, o Estatuto da Terra<sup>2</sup>. O desenvolvimento das relações de uso e posse da terra agrícola desde a edição do Estatuto são elementos aqui estudados como fatores que originaram julgados diversos pelo Poder Judiciário, no que toca o direito de preferência. A divergência surge na medida em que o arrendatário não mais explora a área rural como o fazia na década de 1960, momento em que foi editada a norma. Dessa forma, questiona-se a possibilidade de conciliar o direito de preferência do Estatuto com a realidade atual do uso e posse da terra agrícola, em que o arrendatário não explora a terra diretamente, como exigia a legislação à época.

**Palavras-chave:** Direito agrário. Preferência. Arrendatário.

**Abstract:** The present study is intended to discuss the right of first refusal when purchasing rural land by the tenant, according to the rules of Law n. 4.504/64, or Statute of Land. The development of the relations of use and possession of agricultural land from the edition of the Statute are elements studied in here as factors that give rise to various judgments by the Judiciary, not that it concerns the right of first refusal. The divergence arises as the tenant no longer explores the rural area as he does in the 1960s, when it was published the Statute. In this way, the question arises about the possibility of reconciling the right of first refusal of the Statute with the current reality of the use and ownership of agricultural land, since the tenant

<sup>1</sup> Advogado especialista em Direito Público pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, atuante em temas de direito civil, empresarial e público. Graduado em Direito pelo Centro Universitário de Patos de Minas - UNIPAM. Foi monitor titular de Direito Civil e voluntário de Direito Constitucional do curso de Direito do Centro Universitário de Patos de Minas - UNIPAM. Foi bolsista do Programa Institucional de Bolsas de Iniciação Científica (PIBIC), no Centro Universitário de Patos de Minas - UNIPAM. Professor de Teoria Geral do Processo, Processo Civil, Direito Administrativo, Direito Tributário e Ética, Disciplinas e Prerrogativas, na Faculdade Patos de Minas FPM (2022 - Atual). Tem experiência na área de Direito, com ênfase em Direito Público, Civil e Empresarial. E-mail: laurofviana@hotmail.com

<sup>2</sup> BRASIL. Lei n. 4.504/1964, de 30 de novembro de 1964. Estatuto da Terra. Brasília, DF: *Planalto*. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/14504.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14504.htm)

Recebido em 17/08/2023  
Aprovado em 30/09 /2023

Sistema de Avaliação: *Double Blind Review*



does not explore the land directly, as required by legislation at the time.

**Keywords:** Agricultural law. Right of first refusal. Tenant.

## 1 INTRODUÇÃO

A Lei n. 4.504/1964<sup>3</sup>, que dispõe sobre o Estatuto da Terra, retrata a organização fundiária rural do país em meados do século XX, revelando um cenário jurídico em que os conflitos agrários se acentuavam e as dinâmicas de trabalho e uso da terra passavam por transformações. No mesmo sentido, o Decreto n. 59.566/1966<sup>4</sup>, regulamentou o Estatuto, na forma do art. 84, IV, da Constituição da República de 1988<sup>5</sup>.

Tratando sobre os contratos de parceria e arrendamento rural, o Estatuto ficou marcado por seu dirigismo contratual que parece não mais se coadunar com um contexto de atividade rural que avançou muito desde a década de 1960.

Em razão mesmo da importância da atividade para a produção do país, diversas questões reguladas pelo Estatuto têm sido levadas à apreciação pelo Poder Judiciário, fazendo com que os juízos tenham de adaptar as regras aí existentes à uma realidade socioeconômica diferente daquela que serviu de parâmetro ao legislador da época.

Dentre essas questões destaca-se aquela sobre o direito de preferência conferido pelo Estatuto ao produtor rural em relação à compra do imóvel, quando o proprietário coloca a gleba à venda. Isso porque, segundo a norma, o arrendatário possui preferência para a compra, mas o texto não informa qual a definição jurídica da figura do arrendatário. Tal encargo é cumprido pelo Decreto n. 59.566/1966<sup>6</sup>, para o qual o arrendatário deve realizar a exploração direta da área, com seu conjunto familiar residindo no imóvel e vivendo em mútua dependência com a terra, com assalariados em número que não ultrapassa o número de membros da família.

Assim, a problemática aqui abordada busca questionar como conciliar o direito de preferência do Estatuto<sup>7</sup> com a realidade atual do uso e posse da terra agrícola, em que o

<sup>3</sup> BRASIL. Lei n. 4.504/1964, de 30 de novembro de 1964. Estatuto da Terra. Brasília, DF: *Planalto*. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/14504.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14504.htm)

<sup>4</sup> BRASIL. Decreto n. 59.566, de 14 de novembro de 1966. Brasília, DF: *Planalto*. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/antigos/d59566.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm)

<sup>5</sup> BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: *Planalto*. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm).

<sup>6</sup> BRASIL. Decreto n. 59.566, de 14 de novembro de 1966. Brasília, DF: *Planalto*. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/antigos/d59566.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm). Art. 8.

<sup>7</sup> BRASIL. Lei n. 4.504/1964, de 30 de novembro de 1964. Estatuto da Terra. Brasília, DF: *Planalto*. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/14504.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14504.htm)

arrendatário não explora a terra diretamente como quer que o faça o Decreto, mas senão através de muitos colaboradores ou através de uma sociedade empresária.

Diante disso, o estudo proposto se justifica na importância de se desenvolver o conhecimento acerca do direito de preferência no contrato de arrendamento rural, uma vez que o Poder Judiciário tem sido bastante demandado nesse sentido. Por certo, o aprimoramento das relações jurídicas entre os envolvidos na questão da posse e propriedade rural, especialmente as que envolvam os operadores do Direito, é essencial ao exercício da resolução de conflitos. É o que se busca oferecer através do presente estudo.

Dessa forma, o objetivo geral do estudo proposto é realizar uma análise da legislação pertinente ao direito de preferência quando da compra do imóvel rural, por parte do arrendatário, como forma de verificar a validade de sua aplicação ao contexto atual.

Enquanto objetivos específicos, o primeiro deles é tratar sobre as regras gerais do instituto do arrendamento rural. Além disso, também é necessário analisar o direito de preferência para compra do imóvel por parte do arrendatário, bem como o tratamento que o tema recebe pelo Poder Judiciário no país. Por fim, objetiva-se questionar acerca de novas possibilidades de tratar o direito de preferência ao arrendatário, a partir da experiência do tema nos tribunais.

Para tanto, o presente artigo trata-se de uma pesquisa do tipo exploratória, onde se utilizou a pesquisa normativa-jurídica,<sup>8</sup> tendo por base a análise da legislação relacionada ao tema, a análise da jurisprudência formada pelo Poder Judiciário brasileiro, que demonstra de que forma os dispositivos legais são ao tema do direito de preferência para compra do imóvel rural, na forma do Estatuto da Terra. Os procedimentos de coleta foram desenvolvidos em fontes primárias e secundárias.<sup>9</sup> As fontes primárias foram pesquisadas em normas e na jurisprudência e, como fontes secundárias, principalmente, autores de ensino jurídico do direito agrário, para as definições conceituais em uma coleta de dados pelo método indutivo.<sup>10</sup> Ainda, quanto ao percurso metodológico, a análise foi realizada por meio da Teoria da Análise de Conteúdo.<sup>11</sup>

## 2 O ESTATUTO DA TERRA ENQUANTO NORMA DO SEU TEMPO

<sup>8</sup> BITTAR, Eduardo Carlos Bianca. *Metodologia da pesquisa jurídica: teoria e prática da monografia para cursos de direito*. 15.ed. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 230.

<sup>9</sup> LACAN, J. *Os complexos familiares (1938)*. Rio de Janeiro: Zahar, 1987. p.13.

<sup>10</sup> GIL, A. C. *Métodos e técnicas de pesquisa social*. 5.ed. São Paulo: Atlas, 1999. 202 p.

<sup>11</sup> BARDIN, Laurence. *Análise de Conteúdo*. 70. Ed. São Paulo: 2016. 229 p.

O momento em que foi criado o Estatuto da Terra<sup>12</sup>, na década de 1960, foi marcado por inúmeras transformações na relação entre produtores e trabalhadores rurais. Os produtores rurais alcançavam certo nível de organização, fazendo reverberar seus interesses através de diversas organizações e sindicatos ao longo de todo o país<sup>13</sup>. Por outro ângulo, os trabalhadores rurais, haviam conquistado diversos avanços em suas normas de proteção, das quais o Estatuto do Trabalhador Rural, Lei n. 4.214/1963<sup>14</sup>, talvez seja o maior expoente.

A reforma agrária, o principal dos conflitos agrários, era o mote do Estatuto da Terra. No entanto, visando conferir segurança jurídica aos envolvidos, a Lei n. 4.504/1964 foi além do instituto da reforma agrária para alcançar as relações jurídicas do meio rural não cobertas pelo vínculo trabalhista da Consolidação das Leis Trabalhistas – CLT, Decreto-Lei n. 5.452/1943<sup>15</sup>, e parcialmente reguladas pelo Estatuto do Trabalhador Rural.

Tanto é assim que o texto tratou pormenorizadamente dos contratos rurais relativos ao uso ou posse temporária da terra: o de arrendamento e o de parceria agrícola, pecuária, agro-industrial e extrativa. Esse cuidado no trato dos contratos possuía um objetivo claro: proteger os trabalhadores da terra, em um momento em que ainda era forte o coronelismo no campo e a legislação trabalhista amparava apenas o trabalhador urbano.

## 2.1 DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL NO ESTATUTO DA TERRA E SEU DECRETO REGULAMENTAR

O arrendamento rural, por seu turno, espécie de uso ou posse temporária da terra agrícola, foi regulamentado pelos artigos 92 a 95-A do Estatuto da Terra. O Decreto n. 59.566/66 define arrendamento rural da seguinte forma:

(...) 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, agro-industrial,

<sup>12</sup> BRASIL. Lei n. 4.504/1964, de 30 de novembro de 1964. Estatuto da Terra. Brasília, DF: *Planalto*. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/14504.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14504.htm)

<sup>13</sup> Arquivo Paulo de Assis Ribeiro/Arquivo Nacional (PAR). Correio da Manhã. Encontro de Viçosa – relatório e conclusões. Caixa 53, 1964m.

<sup>14</sup> BRASIL. Lei n. 4.214/1963, de 02 de março de 1963. Estatuto do Trabalhador Rural, DF: *Planalto*. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/1950-1969/14214.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1950-1969/14214.htm)

<sup>15</sup> BRASIL. Decreto-Lei n. 5.452/1943, de 1º de maio de 1943. Consolidação das Leis Trabalhistas. Brasília, DF: *Planalto*. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del5452.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del5452.htm)

extrativa ou missa, mediante, certa retribuição ou aluguel, observados os limites percentuais da lei.

Bem assim, para o Decreto n. 59.566/66<sup>16</sup>, arrendatário é a pessoa e/ou seu conjunto familiar. A norma regulamentadora ainda aponta que exploração direta é aquela em que o arrendatário assume os riscos do empreendimento, cultivando-o direta e pessoalmente com seu conjunto familiar, caso o tenha, residindo no imóvel e em mútua dependência, utilizando assalariados em número menor que o de familiares.

Diante disso, é possível perceber que o Decreto n. 59.566/66 qualifica a forma de posse que deve ter o arrendatário, ao passo que, se a posse ocorre de forma diferente, não é possível classificá-la como arrendamento.

No entanto, a prática dos contratos agrários leva a entender que arrendamentos são realizados a todo momento sem que a figura do arrendatário preencha todos os requisitos do art. 8º do Decreto n. 59.566/66. É natural, por exemplo, que pessoas jurídicas figurem como arrendatárias em contratos, assim como produtores rurais que não exploram a terra diretamente, senão através de funcionários, e raro é aquele produtor rural que reside no imóvel arrendado.

Assim, a realidade dos fatos suprimiu a vontade do legislador para que a relação comercial do arrendamento pudesse subsistir ao longo das décadas. Até mesmo porque uma área produtiva deve ser explorada para que se atenda à função social da propriedade<sup>17</sup>. Razão pela qual não faz sentido que se impeça o arrendamento pelo simples desalinhamento da legislação com a figura do arrendatário do século XXI.

Nesse sentido, o engessamento da norma em comparação com as demandas atuais da posse e propriedade da terra indicam certo anacronismo, em que pese a relevância da legislação quando da sua promulgação.

## 2.2 A FIGURA DO ARRENDATÁRIO NO ESTATUTO DA TERRA

O arrendatário, na forma do Decreto n. 59.566/1966, é o produtor rural que realiza exploração direta da área, com seu conjunto familiar residindo no imóvel e vivendo em mútua dependência com a terra, com assalariados em número que não ultrapasse o número de membros da família.

<sup>16</sup> BRASIL. Decreto n. 59.566, de 14 de novembro de 1966. Brasília, DF: *Planalto*. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/antigos/d59566.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm)

<sup>17</sup> BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: *Planalto*. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm). Art. 5º, XXIII.

Ao criar um conceito fechado de arrendatário, o objetivo tanto do Estatuto<sup>18</sup> quanto do Decreto, naturalmente, era a proteção social e econômica dos cultivadores diretos e pessoais, asseverando regras de proteção que não poderiam ser renunciadas<sup>19</sup>.

A lógica é de uma relação entre uma parte hipossuficiente, a quem se deve dar proteção social, e outra proprietária do meio de produção, da terra agricultável. Além disso, existe aí uma finalidade de interesse público, de fazer cumprir a função social da propriedade rural. Com esse mecanismo, que coaduna a hipossuficiência com a função social da propriedade rural, se possibilitaria o acesso à terra a lavradores que não detivessem o direito de propriedade.

No entanto, o arrendatário que as normas mencionadas buscavam alcançar tem sido substituído por um arrendatário que, em que pese não detenha a propriedade da terra, detém ampla capacidade econômica, o que o faz prescindir de toda proteção social derivada das regras estabelecidas pelo Estatuto da Terra e seu Decreto<sup>20</sup>.

Por todos, veja-se o Recurso Especial REsp 1.447.082/TO<sup>21</sup>, em que o Ministro Relator do Superior Tribunal de Justiça Paulo de Tarso Sanseverino firmou jurisprudência no sentido de diferenciar a empresa rural de grande porte do arrendatário mencionado pelo Decreto, para fins de concessão ou não do direito de preferência.

No julgado, o voto do Ministro Relator identifica que a sociedade empresária arrendatária não explora direta e pessoalmente a área agrícola, mas sim através de inúmeros funcionários, com complexa cadeia de produção que mais se assemelha a uma linha de produção industrial do que à antiga figura do arrendatário descrita pelo Decreto.

Diante disso, certo é que são cada vez mais raros os contratos de arrendamento firmados entre proprietário e arrendatário hipossuficiente. Atualmente, a partir do conceito de empresa rural de grande porte alinhavado pelo Superior Tribunal de Justiça – STJ, resta claro que existem novos agentes diferentes daqueles descritos na década de 1960 pelas normas sob estudo.

<sup>18</sup> BRASIL. Lei n. 4.504/1964, de 30 de novembro de 1964. Estatuto da Terra. Brasília, DF: *Planalto*. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/14504.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14504.htm)

<sup>19</sup> BRASIL. Lei n. 4.504/1964, de 30 de novembro de 1964. Estatuto da Terra. Brasília, DF: *Planalto*. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/14504.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14504.htm). Art. 2.

<sup>20</sup> BRASIL. Decreto n. 59.566, de 14 de novembro de 1966. Brasília, DF: *Planalto*. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/antigos/d59566.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm)

<sup>21</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.447.082/TO. Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Brasília, DF, 13 de maio de 2016. Disponível em <https://www.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.exe/ITA?seq=1526691&tipo=0&nreg=201400780431&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20160809&formato=PDF&salvar=false>.

### 2.3. A FIGURA DO ARRENDATÁRIO NAS RELAÇÕES CONTEMPORÂNEAS DE POSSE E USO DA TERRA

O cenário agrícola do país se alterou em grande medida desde a edição do Estatuto da Terra e seu Decreto Regulamentar. Nesse movimento, três instrumentos<sup>22</sup> foram determinantes para a modernização da agricultura: a) crédito subsidiado, para a compra de insumos modernos e financiamento de capital; b) investimentos em ciência e tecnologia, a partir da Embrapa e cursos acadêmicos; c) extensão rural pública e, mais recentemente, extensão rural privada.

Além disso, os autores ainda apontam que a disponibilidade de fatores de produção, como terras agricultáveis, insumos modernos e empreendedores engajados, contribuiu para o aumento da eficiência da agricultura, para além das ações governamentais.

Dessa forma, um reflexo natural do avanço tecnológico da agricultura no país foi a alteração dos personagens envolvidos no processo de produção agrícola. O arrendatário não é mais aquele descrito no Estatuto da Terra<sup>23</sup>, mas sim a empresa rural de grande porte, quando não outro agente semelhante.

Diante disso, o dirigismo contratual do Estatuto da Terra parece não mais encontrar função no cenário atual. De se dizer que, no âmbito rural, é natural que conflitos sejam solucionados consensualmente, sem a necessidade de intervenção do Poder Judiciário. Exemplo mesmo é a aquisição de glebas mediante contrato de promessa de compra e venda, que é comum que se preveja pagamentos a perder de vista e cuja transferência da propriedade só se aperfeiçoa através de escritura pública passados vários anos<sup>24</sup>.

A despeito disso, a judicialização de temas do Estatuto da Terra tem se tornado cada vez mais comum, notadamente porque as relações dos produtores rurais com a terra são diferentes daquelas que a norma tutelou na década de 1960.

<sup>22</sup> ALVES, Eliseu Roberto de Andrade; CONTINI, Elisio; GASQUES, José Garcia. Evolução da produção e produtividade da agricultura brasileira. In: ALBU-QUERQUE, A. C. S.; SILVA, A. G. da (orgs.). Agricultura tropical: quatro déca-das de inovações tecnológicas, institucionais e políticas. Brasília, DF: Embrapa Informação Tecnológica, 2008. v.1, p. 67. Disponível em <https://ainfo.cnp-tia.embrapa.br/digital/bitstream/item/153552/1/Evolucao-da-producao.pdf>. Acesso em 20 fev. 2021.

<sup>23</sup> BRASIL. Lei n. 4.504/1964, de 30 de novembro de 1964. Estatuto da Terra. Brasília, DF: *Planalto*. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/14504.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14504.htm)

<sup>24</sup> BUENO, Francisco de Godoy. Contratos Agrários: novas modalidades e cláusulas obrigatórias. São Paulo: Almedina Brasil, 2023. 230 p.

### 3 DO DIREITO DE PREFERÊNCIA AO ARRENDATÁRIO, CONSIDERADAS AS ALTERAÇÕES NO CONTEXTO DO CONTRATO AGRÁRIO DE ARRENDAMENTO

O art. 92, §3º, do Estatuto da Terra<sup>25</sup>, informa que, 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 exercer o direito de perempção em trinta dias a contar da notificação.

É sabido que o arrendatário não é mais aquele dos artigos 7º e 8º do Decreto n. 59.566/1966<sup>26</sup>, conquanto são raros os casos em que há hipossuficiência entre proprietário da terra agrícola e arrendatário explorador.

Diante disso, a tarefa de conciliar o direito de preferência do Estatuto e Decreto regulamentar com a realidade atual do uso e posse da terra agrícola, tem se tornado um desafio aos operadores do Direito.

A solução apresentada pelo Poder Judiciário é aquela do REsp 1.447.082/TO<sup>27</sup>, em que o STJ afastou o direito de preferência do arrendatário que não se enquadrava no conceito do Decreto, por ser uma empresa rural de grande porte.

A despeito disso, é sabido que o Estatuto da Terra já teve sua disciplina alterada em diversos pontos: a reforma agrária foi amplamente alterada pela Constituição de 1988<sup>28</sup>, em seu art. 184; o conceito de latifúndio foi revogado também pelo texto constitucional, no seu art. 185, passando as propriedades a ser classificadas como pequenas, médias e grandes; a função social da propriedade foi explorada de outros ângulos pelo art. 186.

Dessa forma, a solução parece perpassar por uma nova abordagem da legislação em relação ao direito de preferência. Assim, na medida em que o arrendatário do Decreto n. 59.566/1966 já foi praticamente extinto pelo avanço social e econômico das relações de uso e posse da terra, a opção mais correta dos operadores seria permitir que a preferência se estendesse ao arrendatário de fato.

<sup>25</sup> BRASIL. Lei n. 4.504/1964, de 30 de novembro de 1964. Estatuto da Terra. Brasília, DF: *Planalto*. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/14504.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14504.htm)

<sup>26</sup> BRASIL. Decreto n. 59.566, de 14 de novembro de 1966. Brasília, DF: *Planalto*. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/antigos/d59566.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm)

<sup>27</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.447.082/TO. Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Brasília, DF, 13 de maio de 2016. Disponível em <https://www.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.exe/ITA?seq=1526691&tipo=0&nreg=201400780431&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20160809&formato=PDF&salvar=false>.

<sup>28</sup> BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: *Planalto*. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm).

É natural, ou mais justo, que aquele que detém a posse da gleba através do contrato agrário de arrendamento tenha preferência na compra e venda, desde que respeitadas as mesmas condições de preço e pagamento do comprador que não detém a posse.

Diante disso, a via da alteração legislativa por certo solucionaria a questão através do exercício da competência primária do Poder Legislativo, que é normatizar as relações sociais conflituosas.

Não obstante, seria salutar à solução dos conflitos levados ao Poder Judiciário que os juízos adotassem a tese de que, não importa a qualificação do arrendatário, terá o mesmo o direito de preferência à que alude o Estatuto da Terra, ressalvadas as particularidades contratuais de cada caso.

#### 4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente estudo buscou investigar o direito de preferência previsto no Estatuto da Terra<sup>29</sup> para a compra da área rural, que se dá em favor da figura do arrendatário descrita nos artigos 7º e 8º do Decreto n. 59.566/1966<sup>30</sup>. Para tanto, a pesquisa se valeu dos conceitos jurídicos positivados nas normas mencionadas, bem como nas definições estabelecidas pelos estudiosos do tema e seus desenvolvimentos no Poder Judiciário.

Foi possível constatar que o Estatuto da Terra e seu decreto regulamentar têm sido superados pelos avanços sociais, econômicos e tecnológicos dos agentes envolvidos nas dinâmicas de uso, posse, propriedade e exploração da terra rural, fazendo com que tais normas não mais encontrem paralelo ou relevância para práticas agrícolas adotadas nos dias atuais.

Diante disso, o estudo buscou analisar pormenorizadamente o instituto do direito de preferência previsto no art. 92, §3º do Estatuto da Terra, como forma de observar como os agentes envolvidos reagem ao mecanismo, notadamente os produtores rurais e seus conflitos levados ao Poder Judiciário.

Dessa forma, foi possível concluir que as normas vigentes, o Estatuto da Terra e seu Decreto regulamentar, não mais se coadunam com as práticas sociais correntes, na medida em que a figura do arrendatário descrita pelo Decreto n. 59.566/1966 dificilmente é encontrado na realidade rural atual do país.

<sup>29</sup> BRASIL. Lei n. 4.504/1964, de 30 de novembro de 1964. Estatuto da Terra. Brasília, DF: *Planalto*. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4504.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm)

<sup>30</sup> BRASIL. Decreto n. 59.566, de 14 de novembro de 1966. Brasília, DF: *Planalto*. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/antigos/d59566.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm)

Por fim, a conclusão vai no sentido de que a alteração legislativa para conceitos que abarquem a preferência para qualquer arrendatário, sem que o agente seja qualificado em razão da uma suposta hipossuficiência, seria a medida ideal para que os conflitos não desaguassem no Poder Judiciário para definição se há ou não direito de preferência para uma parte ou outra.

De outro lado, o posicionamento do Poder Judiciário no sentido de que qualquer arrendatário detém a preferência, não só aquele hipossuficiente, também seria uma medida importante e imediata, até que fosse promulgada nova legislação ou alteração legislativa.

Não obstante, seria salutar à solução dos conflitos levados ao Poder Judiciário que os juízos adotassem a tese de que, não importa a qualificação do arrendatário, terá o mesmo o direito de preferência à que alude o Estatuto da Terra, ressalvadas as particularidades contratuais de cada caso.

## REFERÊNCIAS

ALVES, Eliseu Roberto de Andrade; CONTINI, Elisio; GASQUES, José Garcia. Evolução da produção e produtividade da agricultura brasileira. In: ALBU-QUERQUE, A. C. S.; SILVA, A. G. da (orgs.). *Agricultura tropical: quatro décadas de inovações tecnológicas, institucionais e políticas*. Brasília, DF: Embrapa Informação Tecnológica, 2008. v.1, p. 67. Disponível em <https://ainfo.cnp-tia.embrapa.br/digital/bitstream/item/153552/1/Evolucao-da-producao.pdf>. Acesso em 20 fev. 2021.

Arquivo Paulo de Assis Ribeiro/Arquivo Nacional (PAR). Correio da Manhã. Encontro de Viçosa – relatório e conclusões. Caixa 53, 1964m.

BARDIN, Laurence. *Análise de Conteúdo*. 70. Ed. São Paulo: 2016. 229 p.

BITTAR, Eduardo Carlos Bianca. *Metodologia da pesquisa jurídica: teoria e prática da monografia para cursos de direito*. 15. Ed. São Paulo: Saraiva, 2017. P. 230.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: *Planalto*. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm)

BRASIL. Decreto-Lei n. 5.452/1943, de 1º de maio de 1943. Consolidação das Leis Trabalhistas. Brasília, DF: *Planalto*. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del5452.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del5452.htm)

BRASIL. Decreto n. 59.566, de 14 de novembro de 1966. Brasília, DF: *Planalto*. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/antigos/d59566.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm)

BRASIL. Lei n. 4.214/1963, de 02 de março de 1963. Estatuto do Trabalhador Rural, DF: *Planalto*. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/1950-1969/14214.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1950-1969/14214.htm)

BRASIL. Lei n. 4.504/1964, de 30 de novembro de 1964. Estatuto da Terra. Brasília, DF: *Planalto*. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/14504.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14504.htm)

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.447.082/TO. Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Brasília, DF, 13 de maio de 2016. Disponível em <https://www.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.exe/ITA?seq=1526691&tipo=0&nreg=201400780431&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20160809&formato=PDF&salvar=false>.

BUENO, Francisco de Godoy. *Contratos Agrários: novas modalidades e cláusulas obrigatórias*. São Paulo: Almedina Brasil, 2023. 230 p.

LACAN, J. *Os complexos familiares* (1938). Rio de Janeiro: Zahar, 1987. p.13.

GIL, A. C. *Métodos e técnicas de pesquisa social*. 5.ed. São Paulo: Atlas, 1999. 202 p.