

Jurisprudência Cível

Rescisão contratual - Indenização - Cumulação de ações - Parceria agrícola - Alienação do imóvel - Direito de preferência - Inexistência - Ausência de causa da rescisão contratual - Alienante - Direitos e deveres - Sub-rogação pelo adquirente

Ementa: Ação de rescisão contratual e indenização. Parceria agrícola. Alienação do imóvel. Direito de preferência. Inexistência. Ausência de causa de rescisão contratual. Sub-rogação dos direitos e obrigações do alienante pelo adquirente.

- O ordenamento jurídico em vigor restringe o direito de preferência à hipótese de arrendamento, não havendo qualquer previsão legislativa no sentido de que tal figura poderia estender-se aos contratos de parceria agrícola. Inteligência do art. 92, § 3º, da Lei 4.504/64 (Estatuto da Terra).

- A venda do imóvel sobre o qual foi instituída a parceria agrícola não pode ser considerada como causa justificadora da rescisão contratual, pois a alienação não interrompe a vigência daquele contrato, ficando o adquirente sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0558.06.001419-5/001 - Comarca de Rio Pomba - Apelantes: Antônio Alves de Magalhães e outra - Apelado: Espólio de Fausto de Freitas, representado pela inventariante Tânia Maria de Freitas Silva - Relator: DES. ALVIMAR DE ÁVILA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 12ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO

Belo Horizonte, 16 de setembro de 2009. - *Alvimar de Ávila* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. ALVIMAR DE ÁVILA - Trata-se de recurso de apelação interposto por Antônio Alves de Magalhães e outra, nos autos da "ação resilitória contratual c/c reparação de danos, indenização e danos morais", movida em face de espólio de Fausto de Freitas, contra

decisão que julgou improcedente o pedido inicial (f. 107/119).

Os apelantes, em suas razões recursais, afirmam que em 1994 foi firmado contrato de parceria agrícola com o Sr. Fausto de Freitas e Sr.ª Geralda Canônico Freitas. Alegam que durante a vigência daquele contrato realizaram várias melhorias na propriedade, como cercas, construção de um paiol, galpão para motor, varanda, garagem, entre outras. Informam que sempre prestaram contas ao Sr. Fausto Freitas e que, com o falecimento deste, passaram a prestá-las à viúva, Sr.ª Geralda Canônico Freitas. Afirmam que, após o falecimento da referida senhora, a fazenda passou a ser de propriedade de uma das filhas do casal, apresentando-se para receber as prestações de conta, o Sr. Orlando Silva, genro do falecido Fausto Freitas. Sustentam que, em 2005, parte da fazenda foi vendida a terceiros, os quais pretendem a desocupação do imóvel, sem qualquer indenização. Defendem que o imóvel foi vendido sem qualquer notificação premonitória e que possuem direito de preferência na compra do imóvel objeto do contrato de parceria. Fundamentam seu pedido no art. 92, *caput* e §§ 1º, 3º e 6º, do Estatuto da Terra. Por fim, pretendem a rescisão do contrato em vigor, o ressarcimento pelos prejuízos ocasionados em razão do descumprimento de várias cláusulas contratuais, bem como a retenção das benfeitorias realizadas no imóvel (f. 120/125).

O apelado apresentou suas contrarrazões (f. 128/130), pugnando pela manutenção da sentença.

Conhece-se do recurso, por estarem presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

Compulsando os autos, observa-se que foi firmado contrato de parceria agrícola há mais 10 (dez) anos, que passou a vigorar por prazo indeterminado (f. 13).

Constata-se, ainda, que por essa parceria os parceiros outorgados, ora apelantes, ficaram encarregados de realizar o plantio e o cultivo da lavoura de milho, fumo, arroz e feijão, enquanto que aos parceiros outorgantes coube tão somente a cessão da gleba de terras para tal cultivo, tendo as partes ajustado que os frutos da lavoura seriam divididos em 50% (cinquenta por cento) para cada um.

Ocorre que os autores/apelantes alegam ter havido a venda dessas terras a uma terceira pessoa, tendo sido interrompido o contrato de parceria agrícola avençado.

Diante desses fatos, os apelantes ajuizaram a presente ação, buscando a rescisão contratual por entenderem ter havido o descumprimento de cláusula contra-

tual, por parte dos parceiros outorgantes, bem como pleiteando a indenização pelos prejuízos a eles causados.

Portanto, a questão debatida cinge-se à verificação da ocorrência de descumprimento do contrato de parceria agrícola em razão do pretense direito de preferência dos autores na aquisição do imóvel objeto da avença e sobre a possibilidade de indenização pelos prejuízos causados a eles.

Conforme bem elucidado pelo MM. Juiz de primeira instância, o contrato firmado pelas partes, à vista de suas características específicas, trata de parceria agrícola, e não de arrendamento rural.

Assim, a teor do que dispõe o art. 92, § 3º, da Lei 4.504/64 (Estatuto da Terra), não há de se falar em exercício de direito de preferência no caso de alienação de imóvel objeto de parceria rural.

Ora, da leitura atenta dessa norma legal, observa-se que o ordenamento jurídico em vigor restringe o direito de preferência à hipótese de arrendamento, não havendo qualquer previsão legislativa no sentido de que tal figura poderia estender-se aos contratos de parceria agrícola, tendo o Superior Tribunal de Justiça, inclusive, esposado sobre o tema. Confira-se:

Civil. Parceria agrícola. Direito de preferência.

O direito de preferência que se confere ao arrendatário rural não alcança o contrato de parceria.

Precedentes. Recurso conhecido pelo dissídio, mas improvido (STJ. REsp nº 264805/MG. Quarta Turma. Relator: Min. Cesar Asfor Rocha. DJ de 17.06.2002).

Parceria agrícola. Preempção.

O contrato de parceria agrícola não atribui ao parceiro o direito de preferência na aquisição do imóvel.

O disposto no art. 92, § 3º, do Estatuto da Terra aplica-se ao contrato de arrendamento.

Precedente. Recurso conhecido e provido (STJ. REsp nº 97405/RS. Quarta Turma. Relator: Min. Ruy Rosado de Aguiar. DJ de 15.10.1996).

Sendo assim, não há como se reconhecer aos autores/apelantes o direito de preferência na aquisição do imóvel em questão, sendo de se registrar, ainda, que a alienação daquelas terras não pode ser considerada como causa justificadora da rescisão do contrato avençado, pois a venda, em si, não caracteriza o descumprimento da parceria rural.

Registre-se, ainda, que, consoante o que dispõe o art. 92, § 5º, do Estatuto da Terra, a alienação do imóvel sobre o qual foi instituída a parceria agrícola não interrompe a vigência do contrato “ficando o adquirente sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante”.

Do mesmo modo, o art. 15 do Decreto nº 59.566/66, ao regulamentar a Lei 4.504/64 (Estatuto da Terra), dispõe:

A alienação de imóvel rural ou a instituição de ônus reais sobre ele não interrompe os contratos agrários, ficando o adquirente ou o beneficiário sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante ou do instituidor do ônus (art. 92, § 5º, do Estatuto da Terra).

Sobre o tema, a lição de Maria Helena Diniz:

O parceiro outorgante poderá alienar o imóvel rural ou instituir ônus real sobre ele (Lei nº 4.504, art. 92, § 5º; RT, 623:52, 506:178), hipótese em que o adquirente ou beneficiário ficará sub-rogado nos direitos e deveres do alienante ou do instituidor do ônus. (In *Código Civil anotado*. 7. ed., Saraiva, p. 926).

Nesse contexto, tem-se que a venda do imóvel objeto do contrato de parceria não é causa justificadora da rescisão do contrato, havendo, todavia, a sub-rogação do adquirente nos direitos e obrigações do alienante.

Assim, caso os adquirentes estejam impedindo a manutenção da parceria, dúvida não existe de que eles são responsáveis pelo ressarcimento do dano que disso advier, devendo os parceiros outorgados ingressar com ação própria contra eles.

Esse é o entendimento esboçado pelo colendo Superior Tribunal de Justiça:

Estatuto da Terra. Parceria agrícola. Alienação do imóvel.

A alienação do bem não interrompe o contrato de parceria, ficando o adquirente sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante (Lei 4.504/64, art. 92, § 5º).

Se o adquirente impede o prosseguimento da parceria, ele é o responsável pelo ressarcimento do dano que disso advier (STJ. REsp nº 144326/PR. Terceira Turma. Relator: Min. Eduardo Ribeiro. DJ de 21.08.2000).

Com essas considerações, tem-se que não merece qualquer censura a r. sentença hostilizada, que, constatando a inexistência do direito de preferência dos autores, não reconheceu nenhuma hipótese de descumprimento, pelos apelados, do contrato avençado, julgando, portanto, improcedente o pedido inicial.

Pelo exposto, nega-se provimento ao recurso, mantendo-se a r. sentença recorrida, por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Custas recursais, pelos apelantes, suspensa a exigibilidade do pagamento, nos termos do art. 12 da Lei 1.060/50.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES SALDANHA DA FONSECA e DOMINGOS COELHO.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO.

...