**ARRENDAMENTO**

O arrendamento e a parceria são contratos agrários que a lei reconhece, para o fim de posse ou uso temporário da terra, entre o proprietário, quem detenha a posse ou tenha a livre administração de um imóvel rural, e aquele que nela exerça qualquer atividade agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista.

Todos os contratos agrários reger-se-ão pelas normas do Decreto Federal nº 59.566/1966, as quais serão de obrigatória aplicação em todo o território nacional e irrenunciáveis os direitos e vantagens nele instituído, e ainda pelo Estatuto da Terra (Lei 4.504/1964).

Nos contratos agrários, qualquer que seja a sua forma, constarão obrigatoriamente, cláusulas que assegurem a conservação dos recursos naturais e a proteção social e econômica dos arrendatários e dos parceiros-outorgados a saber (**Fundamento artigo 13 do Decreto Federal 59.566/1966)**;

        I - Proibição de renúncia dos direitos ou vantagens estabelecidas em Leis ou Regulamentos, por parte dos arrendatários e parceiros-outorgados ([**art.13, inciso IV da Lei número 4.947-66**](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4947.htm#art13iv));

        II - Observância das seguintes normas, visando a conservação dos recursos naturais:

        a) prazos mínimos, na forma da [**alínea " b ", do inciso XI, do art. 95**](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4504.htm#art95xib)**e da**[**alínea " b ", do inciso V, do art. 96 do Estatuto da Terra**](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4504.htm#art96vb):

        - **de 3 (três), anos** nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura temporária e ou de pecuária de pequeno e médio porte; ou em todos os casos de parceria;

        - **de 5 (cinco), anos** nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura permanente e ou de pecuária de grande porte para cria, recria, engorda ou extração de matérias primas de origem animal;

        - **de 7 (sete), anos** nos casos em que ocorra atividade de exploração florestal;

        b) observância, quando couberem, das normas estabelecidas pela [Lei número 4.771, de 15 de setembro de 1965, Código Florestal](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4771.htm), e de seu [Regulamento constante do Decreto 58.016 de 18 de março de 1966](https://legislacao.planalto.gov.br/legisla/legislacao.nsf/viwTodos/8AC4C21708781A1E032569FA0056D4B7?OpenDocument&HIGHLIGHT=1,);

        c) observância de práticas agrícolas admitidas para os vários tipos de exportação intensiva e extensiva para as diversas zonas típicas do país, fixados nos [Decretos número 55.891, de 31 de março de 1965](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1950-1969/D55891.htm) e [56.792 de 26 de agôsto de 1965](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1950-1969/D56792.htm).

        III - Fixação, em quantia certa, do preço do arrendamento, a ser pago em dinheiro ou no seu equivalente em frutos ou produtos, na forma do [art. 95, inciso XII, do Estatuto da Terra](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4504.htm#art95xii) e do art. 17 deste Regulamento, e das condições de partilha dos frutos, produtos ou lucros havidos na parceria, conforme preceitua o [art.96 do Estatuto da Terra](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4504.htm#art96) e o art. 39 deste Regulamento.

        IV - Bases para as renovações convencionadas seguido o disposto no [artigo 95, incisos IV e V do Estatuto da Terra](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4504.htm#art95iv) e art. 22 deste Regulamento.

        V - Causas de extinção e rescisão, de acordo com o determinado nos artigos 26 a 34 deste Regulamento;

        VI - Direito e formas de indenização quanto às benfeitorias realizadas, ajustadas no contrato de arrendamento; e, direitos e obrigações quanto às benfeitorias realizadas, com consentimento do parceiro-outorgante, e quanto aos danos substanciais causados pelo parceiro-outorgado por práticas predatórias na área de exploração ou nas benfeitorias, instalações e equipamentos especiais, veículos, máquinas, implementos ou ferramentas a ele cedidos ([art. 95, inciso XI, letra " c "](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4504.htm#art95xic) e [art.96, inciso V, letra " e " do Estatuto da Terra](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4504.htm#art96ve));

        VII - observância das seguintes normas, visando à proteção social e econômica dos arrendatários e parceiros-outorgados ([art.13, inciso V, da Lei nº 4.974-66](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4947.htm#art13v)):

        a) concordância do arrendador ou do parceiro-outorgante, à solicitação de crédito rural feita pelos arrendatários ou parceiros-outorgados ([artigo 13, inciso V da Lei nº 4.947-66](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4947.htm#art13v));

        b) **cumprimento das proibições fixadas no**[**art. 93 do Estatuto da Terra**](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4504.htm#art93)**, a saber:**

        - prestação do serviço gratuito pelo arrendatário ou parceiro-outorgado;

        - exclusividade da venda dos frutos ou produtos ao arrendador ou ao parceiro-outorgante;

        - obrigatoriedade do beneficiamento da produção em estabelecimento determinado pelo arrendador ou pelo parceiro-outorgante:

        - obrigatoriedade da aquisição de gêneros e utilidades em armazéns ou barrações determinados pelo arrendador ou pelo parceiro-outorgante;

        - aceitação pelo parceiro-outorgado, do pagamento de sua parte em ordens, vales, borós, ou qualquer outra forma regional substitutiva da moeda;

        c) direito e oportunidade de dispor dos frutos ou produtos repartidos da seguinte forma ([art.96,inciso V, letra " f " do Estatuto da Terra](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4504.htm#art96vf)):

        - nenhuma das partes poderá dispor dos frutos ou dos frutos ou produtos havidos antes de efetuada a partilha, devendo o parceiro-outorgado avisar o parceiro-outorgante, com a necessária antecedência, da data em que iniciará a colheita ou repartição dos produtos pecuários;

        - ao parceiro-outorgado será garantido o direito de dispor livremente dos frutos e produtos que lhe cabem por força do contrato;

        - em nenhum caso será dado em pagamento ao credor do cedente ou do parceiro-outorgado, o produto da parceria, antes de efetuada a partilha.

Art 17. Para cálculo dos preços de arrendamento em cada imóvel rural, observar-se-ão, com base no [inciso XII do art. 95 do Estatuto da Terra](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4504.htm#art95xii) os critérios fixados nos parágrafos seguintes:

        § 1º Nos casos de arrendamento da área total do imóvel rural, a um ou mais arrendatários, **a soma dos preços de arrendamento não pode ser superior a 15% (quinze por cento) do valor da terra nua, fornecido na Declaração de Propriedade de imóvel rural e aceito para o Cadastro de Imóveis Rurai**s do IBRA, constante do recibo de pagamento do impôsto territorial rural (ITR)

        § 2º Nos casos de arrendamento parcial a um ou mais arrendatários, **a soma dos preços de aluguel não poderá exceder a 30% (trinta por cento) do valor das áreas arrendadas**, avaliado êsse com base no valor do hectare declarado e aceito, para o Cadastro de imóveis rurais do IBRA.

Art 21. Presume-se contratado pelo prazo mínimo de 3 (três) anos, o arrendamento por tempo indeterminado ([art. 95, II do Estatuto da Terra](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4504.htm#art95ii)).

        § 1º Os prazos de arrendamento terminarão sempre depois de ultimada a colheita, inclusive a de plantas forrageiras cultiváveis, após a parição dos rebanhos ou depois da safra de animais de abate. Em caso de retardamento da colheita por motivo de fôrça maior êsses prazos ficarão automaticamente prorrogados até o final da colheita ([art. 95, I, do Estatuto da Terra](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4504.htm#art95i)).

        § 2º Entende-se por safra de animais de abate, o período oficialmente determinado para a matança, ou o adotado pelos usos e costumes da região.

Art 26. O arrendamento se extingue:

        I - Pelo término do prazo do contrato e do de sua renovação;

        II - Pela retomada;

        III - Pela aquisição da gleba arrendada, pelo arrendatário;

        IV - Pelo distrato ou rescisão do contrato;

        V - Pela resolução ou extinção do direito do arrendador;

        VI - Por motivo de fôr maior, que impossibilite a execução do contrato;

        VII - Por sentença judicial irrecorrível;

        VIII - Pela perda do imóvel rural;

        IX - Pela desapropriação, parcial ou total, do imóvel rural;

        X - por qualquer outra causa prevista em lei.

        Parágrafo único. Nos casos em que o arrendatário é o conjunto familiar, a morte do seu chefe não é causa de extinção do contrato, havendo naquele conjunto outra pessoa devidamente qualificada que prossiga na execução do mesmo.

Art 31. É vedado ao arrendatário ceder o contrato de arrendamento, subarrendar ou emprestar total ou parcialmente o imóvel rural, sem prévio e expresso consentimento do arrrendador ([art. 95, VI, do Estatuto da Terra](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4504.htm#art95vi)).

        Parágrafo único. Resolvido ou findo o contrato, extingue de pleno direito o subarrendamento, salvo disposição convencional ou legal em contrário.

Art 32. Só será concedido o despejo nos seguintes casos:

        I - Término do prazo contratual ou de sua renovação;

        II - Se o arrendatário subarrendar, ceder ou emprestar o imóvel rural, no todo ou em parte, sem o prévio e expresso consentimento do arrendador;

        III - Se o arrendatário não pagar o aluguel ou renda no prazo convencionado;

        IV - Dano causado à gleba arrendada ou ás colheitas, provado o dolo ou culpa do arrendatário;

        V - se o arrendatário mudar a destinação do imóvel rural;

        VI - Abandono total ou parcial do cultivo;

        VII - Inobservância das normas obrigatórias fixadas no art. 13 dêste Regulamento;

        VIII - Nos casos de pedido de retomada, permitidos e previstos em lei e neste regulamento, comprovada em Juízo a sinceridade do pedido;

        IX - se o arrendatário infringir obrigado legal, ou cometer infração grave de obrigação contratual.

Art 34. Aplicam-se à parceria, em qualquer de suas espécies previstas no art. 5º dêste Regulamento, as normas da seção II, dêste Capítulo, no que couber, bem como as regras do contrato de sociedade, no que não estiver regulado pelo Estatuto da Terra.

Art 35. Na partilha dos frutos da parceria, a cota do parceiro-outorgante não poderá ser superior a ([art. 96, VI, do Estatuto da Terra](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4504.htm#art96vi)).

        I - 10% (dez por cento) quando concorrer apenas com a terra nua;

        II - 20% (vinte por cento) quando concorrer com a terra preparada e moradia;

        III - 30% (trinta por cento) caso concorra com o conjunto básico de benfeitorias, constituído especialmente de casa de moradia, galpões, banheiro para gado, cêrcas, valas ou currais, conforme o caso;

        IV - 50% (cinqüenta por cento), caso concorra com a terra preparada e o conjunto básico de benfeitorias enumeradas no inciso III, e mais o fornecimento de máquinas e implementos agrícolas, para atender aos tratos culturais, bem como as sementes e animais de tração e, no caso de parceria pecuária, com animais de cria em proporção superior a 50% (cinqüenta por cento) do número total de cabeças objeto da parceria;

        V - 75% (setenta e cinco por cento), nas zonas de pecuária ultra-extensiva, em que forem os animais de cria em proporção superior a 25% (vinte e cinto por cento) do rebanho onde se adotem a meação do leite e a comissão mínima de 5% (cinco por cento) por animal vendido.

Art 37. As parcerias sem prazo convencionado pelas partes, presumem-se contratadas por 3 anos ([art. 96, I, do Estatuto da Terra](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4504.htm#art96i)).

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](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4504.htm#art92%C2%A73)).

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.

Art 47. O arrendatário a quem não se notificar a venda, poderá depositando o preço, haver para si o imóvel arrendado, se o requerer no prazo de 6 (seis) meses, a contar da transcrição da escritura de compra e venda no Registro Geral de Imóveis local, resolvendo-se em perdas e danos o descumprimento da obrigação ([art. 92, § 4º, do Estatuto da Terra](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4504.htm#art92%C2%A74)).