



By @kakashi_copiador

RESUMO

Ao proprietário é vedado exigir do arrendatário ou do parceiro:

-  Prestação de serviço gratuito
-  Exclusividade da venda da colheita
-  Obrigatoriedade do beneficiamento da produção em seu estabelecimento
-  Obrigatoriedade da aquisição de bens em seus armazéns ou barracões
-  Aceitação de pagamento em quaisquer formas regionais substitutivas da moeda

Quando, excepcionalmente, podem ser arrendadas ou dadas em parceria terras de propriedade pública?

Razões de segurança nacional o determinarem

Áreas de núcleos de colonização pioneira, na sua fase de implantação, forem organizadas para fins de demonstração

Foram motivo de posse pacífica e a justo título, reconhecida pelo Poder Público, antes da vigência do ET

Quanto ao arrendamento rural, quais princípios devem ser observados?

Os prazos de arrendamento terminarão sempre depois de ultimada a colheita, inclusive a de plantas forrageiras temporárias cultiváveis

- No caso de retardamento da colheita por motivo de força maior, considerar-se-ão esses prazos prorrogados nas mesmas condições, até sua ultimação

Presume-se feito, no prazo mínimo de três anos, o arrendamento por tempo indeterminado, observada a regra do item anterior

O arrendatário, para iniciar qualquer cultura cujos frutos não possam ser recolhidos antes de terminado o prazo de arrendamento, deverá ajustar, previamente, com o arrendador a forma de pagamento do uso da terra por esse prazo excedente

Em igualdade de condições com estranhos, o arrendatário terá preferência à renovação do arrendamento, devendo o proprietário, até 6 meses antes do vencimento do contrato, fazer-lhe a competente notificação extrajudicial das propostas existentes

- Não se verificando a notificação extrajudicial, o contrato considera-se automaticamente renovado, desde que o arrendador, nos 30 dias seguintes, não manifeste sua desistência ou formule nova proposta, tudo mediante simples registro de suas declarações no competente Registro de Títulos e Documentos

O direito de preferência não prevalecerá se, no prazo de 6 meses antes do vencimento do contrato, o proprietário, por via de notificação extrajudicial, declarar sua intenção de retomar o imóvel para explorá-lo diretamente ou por intermédio de descendente seu

Sem expresso consentimento do proprietário é vedado o subarrendamento

Poderá ser acertada, entre o proprietário e arrendatário, cláusula que permita a substituição de área arrendada por outra equivalente no mesmo imóvel rural, desde que respeitadas as condições de arrendamento e os direitos do arrendatário

O arrendatário, ao termo do contrato, tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis; será indenizado das benfeitorias voluptuárias quando autorizadas pelo proprietário do solo

- Enquanto o arrendatário não for indenizado das benfeitorias necessárias e úteis, poderá permanecer no imóvel, no uso e gozo das vantagens por ele oferecidas, nos termos do contrato de arrendamento e das disposições anteriores

Constando do contrato de arrendamento animais de cria, de corte ou de trabalho, cuja forma de restituição não tenha sido expressamente regulada, o arrendatário é obrigado, findo ou rescindido o contrato, a restituí-los em igual número, espécie e valor

O arrendatário não responderá por qualquer deterioração ou prejuízo a que não tiver dado causa

Na regulamentação do ET, serão complementadas as seguintes condições que, obrigatoriamente, constarão dos contratos de arrendamento:

- a) limites da remuneração e formas de pagamento em dinheiro ou no seu equivalente em produtos
- b) prazos mínimos de arrendamento e limites de vigência para os vários tipos de atividades agrícolas
- c) bases para as renovações convencionadas
- d) formas de extinção ou rescisão
- e) direito e formas de indenização ajustadas quanto às benfeitorias realizadas

A remuneração do arrendamento, sob qualquer forma de pagamento, não poderá ser superior a 15% do valor cadastral do imóvel, incluídas as benfeitorias que entram na composição do contrato, salvo se o arrendamento for parcial e recair apenas em glebas selecionadas para fins de exploração intensiva de alta rentabilidade, caso em que a remuneração poderá ir até o limite de 30%

A todo aquele que ocupar, sob qualquer forma de arrendamento, por mais de cinco anos, um imóvel rural desapropriado, em área prioritária de Reforma Agrária, é assegurado o direito preferencial de acesso à terra

Quais são as cláusulas obrigatórias do contrato de parceria?

- A) quota-limite do proprietário na participação dos frutos, segundo a natureza de atividade agropecuária e facilidades oferecidas ao parceiro
- B) prazos mínimos de duração e os limites de vigência segundo os vários tipos de atividade agrícola
- C) bases para as renovações convencionadas
- D) formas de extinção ou rescisão
- E) indenizações por benfeitorias levantadas com consentimento do proprietário
- F) obrigações por danos causados pelo parceiro, por práticas predatórias na área de exploração
- G) obrigações por danos causados pelo parceiro nas benfeitorias, nos equipamentos, ferramentas e implementos agrícolas cedidos
- H) direito e oportunidade de dispor sobre os frutos repartidos

Os percentuais sobre a produção, na parceria, não podem ser superiores a:

A) 20%

- Quando concorrer apenas com a terra nua

B) 25%

- Quando concorrer com a terra preparada

C) 30%

- Quando concorrer com a terra preparada e moradia

D) 40%

- Quando concorrer com o conjunto básico de benfeitorias (casa, galpões, banheiro para gado, cercas, valas, currais, etc.)

E) 50%

- Quando concorrer com a terra preparada, o conjunto básico de benfeitorias e o fornecimento de máquinas e implementos agrícolas, sementes, animais de tração, animais de cria etc.

F) 75%

- Nas zonas de pecuária ultraextensiva em que forem os animais de cria em proporção superior a 25% do rebanho e onde se adotarem a meação do leite e a comissão mínima de 5% por animal vendido

Quais são as espécies de parceria rural?

A) Agrícola

- Quando o objeto da cessão for o uso de imóvel rural ou de partes do mesmo, com o objetivo de nele ser exercida a atividade de produção vegetal

B) Pecuária

- Quando o objetivo da cessão forem animais para cria, recria, invernagem ou engorda

C) Agroindustrial

- Quando o objeto da cessão for o uso do imóvel rural, ou de partes e/ou maquinaria e implementos, para transformação de produto rural

D) Extrativa

- Quando o objeto da cessão for o uso de imóvel rural, ou de partes e/ou animais, para atividade extractiva agrícola, animal ou florestal

E) Mista

- Quando o objeto da cessão abrange mais de uma das modalidades anteriores de parceria