

Preferência de compra de imóvel rural é de quem explora atividade agrícola

A 3ª Turma do [Superior Tribunal de Justiça](#) reafirmou o entendimento de que não há direito de preferência para a aquisição de imóvel rural por arrendatários quando eles não atendem aos requisitos do [Estatuto da Terra](#), que exige a exploração direta e familiar da atividade agrícola.

Na origem, uma empresa em recuperação judicial solicitou autorização para vender uma fazenda para pagar os credores. O juízo autorizou a venda, mas, durante o procedimento, três membros de uma família alegaram que ocupam o imóvel por meio de um contrato de arrendamento rural e, por isso, teriam direito de preferência na compra, conforme previsão do artigo 92, parágrafos 3º e 4º, do Estatuto da Terra. Eles apresentaram uma proposta equivalente à da compradora e afirmaram que não haviam sido notificados sobre a alienação.

A empresa em recuperação alegou que o único contrato de arrendamento do imóvel já havia se encerrado meses antes da alienação, o que afastaria qualquer direito de preferência. Diante de decisões contrárias, em primeira e segunda instâncias, os supostos arrendatários recorreram ao STJ.

Função social

Ao avaliar o processo, o relator do recurso, ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, lembrou que o STJ já decidiu no sentido de que a existência de arrendamento rural não implica necessariamente o reconhecimento do direito de preferência para o arrendatário. Ele salientou que o Estatuto da Terra restringe esse direito ao chamado homem do campo, ou seja, àquele que cultiva a terra, fazendo cumprir a sua função social.

Esse entendimento tem por base o artigo 38 do Decreto 59.566/1966, que regulamentou o Estatuto da Terra e estabeleceu que os seus benefícios devem ser destinados apenas aos que exploram a atividade rural de forma pessoal e direta, usando a terra de maneira eficiente e correta. De acordo com o relator, seria necessário verificar, portanto, se o arrendatário atende a esses requisitos para que possa exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel.

No caso em análise — apontou o ministro —, os autos demonstraram que os recorrentes não residem no imóvel e que um deles possui outros imóveis, sendo considerados empresários do ramo agrícola, o que descaracteriza o perfil típico de homem do campo e afasta o direito de preferência.

“Inexistindo o direito de preferência, fica estabelecida a concorrência entre os proponentes, de modo que aquele que oferecer o maior preço em benefício da recuperação judicial deverá ficar com o imóvel”, concluiu o relator. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

Clique [aqui](#) para ler o acórdão
REsp 2.140.209

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-dez-10/preferencia-de-compra-de-imovel-rural-e-de-quem-o-cultiva-diz-stj-2/>

