

Perda da propriedade extingue o contrato de arrendamento rural, decide STJ

A perda da propriedade de um imóvel rural pelo arrendador implica a extinção do contrato de arrendamento. E ele não tem o direito de ser mantido na posse da área até o término previsto para a relação contratual.



Freepik

Contrato de arrendamento rural foi extinto porque o proprietário perdeu a área arrendada em disputa judicial

Essa conclusão é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que negou provimento ao recurso especial do arrendatário de duas áreas rurais que foi surpreendido ao saber que elas mudaram de dono por causa de uma decisão judicial.

O antigo proprietário, que assinou os contratos de arrendamento, perdeu os terrenos para um terceiro. No momento da assinatura do acordo, não havia nas matrículas quaisquer averbações acerca da existência de ações judiciais.

O arrendatário tentou manter a posse dos terrenos, onde fazia exploração rural, alegando ser um terceiro de boa-fé. Para ele, os novos proprietários deveriam se sub-rogar nos direitos e obrigações dos antigos, mantendo o contrato de arrendamento.

Fim do arrendamento rural

O Tribunal de Justiça de Minas Gerais rejeitou essa tentativa, posição que foi confirmada pelo STJ por unanimidade, conforme o voto do relator do recurso especial, ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Essa conclusão decorre do fato de o contrato de arrendamento rural ser regido por uma lei especial: o [Estatuto da Terra \(Lei 4.504/1964\)](#). Assim, as normas do [Código Civil](#) só se aplicam de maneira subsidiária.

O estatuto tem uma regra que protege o arrendatário, mas apenas nos casos em que a propriedade muda por motivo de alienação ou imposição de ônus real ao imóvel. Ela consta do artigo 92, parágrafo 5º.

Nesses casos previstos na lei, quem explora a terra graças ao arrendamento pode continuar a atividade conforme a previsão contratual.

Sub-rogação inexistente

Já o [Decreto 59.566/1966](#), que regulamenta uma série de dispositivos do Estatuto da Terra, prevê no artigo 26, inciso VIII, que o arrendamento se extingue pela perda da propriedade do imóvel rural.

“Em caso de perda da propriedade pelo arrendador, decorrente de decisão judicial, não se verifica a sub-rogação”, resumiu Cueva, para quem obrigar o novo proprietário a se manter na relação contratual seria impor-lhe um encargo com o qual não consentiu.

“Nessas condições, não cabe exigir que o espólio tenha de ajuizar ação autônoma de rescisão contratual ou de despejo para que possa ser imitado na posse da área, uma vez que o contrato de arrendamento extinguiu-se com a perda da propriedade pelos arrendadores.”

Clique [aqui](#) para ler o acórdão REsp 2.187.412

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-fev-25/perda-da-propriedade-extingue-o-contrato-de-arrendamento-rural-diz-stj/>