

Visão do Direito



Pedro Salles

Sócio e advogado do Salles Nogueira Advogados, com atuação em Agronegócio e contratos comerciais



Fernanda Gouveia

Sócia e advogada do Salles Nogueira Advogados, com atuação em agronegócio e contratos comerciais



Fernando Macedo Netto

Sócio e advogado do Salles Nogueira Advogados, com atuação em agronegócio e contratos comerciais

Aspectos da locação de imóvel em zona rural

A questão da legislação aplicável à relação jurídica estabelecida entre proprietários e locatários ou arrendatários na locação de imóveis em zonas rurais é uma das mais discutidas no âmbito do direito imobiliário brasileiro. Em particular, a dúvida que costuma surgir é se essa relação será regida pelos dispositivos da Lei Federal 8.245/1991 (“Lei de Locações”) ou pela Lei Federal 4.504/1964 (“Estatuto da Terra”).

A resposta vai depender fundamentalmente da finalidade dada pelos locatários ou arrendatários ao imóvel objeto da locação, quando este estiver localizado em zona rural. Por um lado, a Lei de Locações dispõe sobre as locações dos imóveis em zonas urbanas para fins residenciais, para temporada (modalidade de locação residencial) ou para fins comerciais (arts. 1º, 46 e seguintes da Lei de Locações).

Por outro lado, o Estatuto da Terra regula, nos termos de seu art. 1º, “os direitos e obrigações concernentes aos bens

de imóveis rurais”, que, nos termos do art. 4º, inciso I, do Estatuto da Terra, são definidos como “o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização, que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer por meio de planos públicos de valorização, quer por meio de iniciativa privada”.

Analisando os conceitos legais verifica-se que o fator preponderante para a aplicabilidade de um ou outro regramento jurídico é precisamente a destinação e/ou utilização do imóvel locado, esteja ele em zona urbana ou rural, independentemente de sua localização geográfica ou de seu registro, seja ele na respectiva prefeitura ou no Sistema Nacional de Cadastro Rural.

O art. 3º do Decreto 59.566/66 (que regulamentou o Estatuto da Terra) conceituou o “contrato” de arrendamento rural como sendo aquele “pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural, parte ou partes do mesmo, incluindo,

ou não, outros bens, benfeitorias e ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, mediante certa retribuição ou aluguel, observados os limites percentuais da Lei”.

Muito embora o dispositivo acima faça expressa menção a imóvel rural para fins de conceito de contrato de arrendamento, esclarece que seu objeto deve necessariamente ser o exercício (no imóvel) de atividade de exploração agrícola, pecuária e/ou agroindustrial pelo arrendatário, enfatizando-se, assim, novamente o fator da destinação que será dada ao imóvel ou locação para a definição do regramento jurídico a ser adotado ao caso concreto.

Dessa forma, para que consideremos a aplicação dos dispositivos do Estatuto da Terra a um determinado arrendamento rural, é necessário que o imóvel tenha de fato destinação rural, sendo assim utilizado para fins de exploração de atividade de agroindustrial, agrícola e/ou pecuária,

de modo que, na hipótese de a locação deste mesmo imóvel em zona rural estar destinada à exploração de atividade econômica empresarial e/ou residencial, o contrato será regido pela Lei de Locações.

Vale, nesta mesma linha, refletir que, embora não seja comum, devem ser aplicadas as regras do Estatuto da Terra à locação de um imóvel em zona urbana quando a destinação seja, de fato, a exploração de atividade agroindustrial, agrícola e/ou pecuária.

Conclui-se, pois, que a questão da natureza rural ou urbana do imóvel para fins de aplicabilidade dos dispositivos da Lei de Locações ou do Estatuto da Terra não depende, em última análise, de sua localização geográfica, mas sim de sua efetiva utilização e da atividade que ali é exercida. Em um país onde a dinâmica rural e urbana está cada vez mais entrelaçada, compreender essas nuances é essencial para garantir que as relações sejam reguladas de forma adequada, protegendo os direitos de todas as partes envolvidas.

Visão do Direito



Bruna Trajano

Advogada especialista em direito público, compliance e proteção de dados do Briganti Advogados

Marco regulatório da IA será avanço para o Brasil

O Senado aprovou projeto que regulamenta a inteligência artificial (IA) no Brasil, o qual, se aprovado em definitivo, constituirá o Marco Legal e Regulatório da IA no país. O substitutivo ao projeto de lei 2338, de 2023, ainda seguirá para análise da Câmara dos Deputados, mas já representa grande avanço na regulamentação da matéria, aguardada por diversos setores da iniciativa privada e do Poder Público.

Entre os temas centrais do texto aprovado no Senado, destaca-se a preocupação com a segurança dos dados pessoais de pessoas vivas e falecidas, havendo previsão da criação de um Sistema Nacional de Regulação e Governança de Inteligência Artificial (SIA), que terá por finalidade a fiscalização e o cumprimento das regras do marco regulatório de IA no Brasil.

O referido sistema, se criado, será vinculado à Autoridade Nacional de

Proteção de Dados (ANPD), entidade que será responsável pela fiscalização e aplicação de sanções para aqueles que descumprirem as exigências legais, tais como multas que poderão chegar a R\$ 50 milhões ou 2% do faturamento bruto.

Isso porque, para utilização das mais diversas funcionalidades disponíveis no mercado, os usuários compartilham diversos tipos de dados pessoais, inclusive dados classificados como sensíveis pela Lei Geral de Proteção de Dados, e informações ligadas a negócios e transações que podem ter conteúdo sigiloso.

Também se verificam no texto aprovado no Senado disposições a respeito da classificação dos tipos de inteligência artificial, seu nível de risco e responsabilidade civil respectiva, o fomento à criação de códigos de boas práticas e de governança, instrumentos de um Programa de Integridade (“Compliance”) que estabeleçam as condições de

organização, o regime de funcionamento, os procedimentos, inclusive sobre reclamações das pessoas afetadas, as normas de segurança, os padrões técnicos, e as obrigações específicas para cada contexto setorial.

Sobre o tema, a ANPD recentemente trouxe publicação sobre a IA generativa, por meio da série “Radar Tecnológico”, reforçando que a inovação tecnológica deve estar em harmonia com a proteção de dados pessoais, alertando que esses eventualmente poderão ser tratados como dados comuns, sem o devido tratamento e anonimização, dado o grande fluxo de dados coletados em IA, o que conflita frontalmente com a LGPD.

Sem dúvida, a segurança no tratamento dos dados e informações cedidas pelos usuários é um dos principais temas diante da popularização e uso em massa das plataformas. Se, de um lado, o uso de tecnologias como IA representa o avanço

de como podemos otimizar o tempo gasto com atividades do dia a dia, por outro lado, reforça a necessidade de maior fiscalização e controle dessas práticas, visando resguardar direitos e delimitar responsabilidades dos operadores e desenvolvedores dessas plataformas.

Para a agenda de 2025, o tema certamente ganhará grande destaque, afetando diversos segmentos do mercado, especialmente no que diz respeito à implementação ou aprimoramento dos programas de integridade pelos desenvolvedores, distribuidores e aplicadores de IA. O avanço da regulamentação da IA reforça ainda mais a necessidade de inovação tecnológica aliada à proteção de dados, sendo imperativo que operadores e desenvolvedores se estruturarem por meio de programas de integridade elaborados segundo as disposições legais atuais, evitando prejuízos e sanções pelo Poder Público.