

# ARRENDAMENTO E PARCERIA RURAL

ENTENDA A DIFERENÇA  
E FAÇA A ESCOLHA CERTA



Como escolher o contrato ideal para **proteger** seu patrimônio, **reduzir** riscos e **evitar** problemas futuros.



O melhor contrato não é o que paga menos imposto.  
É o que representa a realidade da relação entre as partes.



INFORMAÇÃO  
QUE ORIENTA



SEGURANÇA  
QUE PROTEGE



PLANEJAMENTO  
QUE GERA RESULTADOS



CONTABILIDADE  
QUE CAMINHA COM VOCÊ

**CINTHIA LEITE**

Contadora

Especialista Tributária no Agro

# O CONTRATO É O QUE ESTÁ ESCRITO NO TÍTULO?



**CONTRATO DE  
PARCERIA**

**VS**  
**OU**



**RELAÇÃO DE  
ARRENDAMENTO**



O nome dado pelas **PARTES** não é suficiente para definir a **NATUREZA** da relação jurídica.



A lei analisa como a relação acontece **na prática**, e não apenas o título do contrato.

# POR QUE ESSA ESCOLHA **IMPORTA?**



**TRIBUTAÇÃO**



**DIVISÃO  
DOS RISCOS**



**FORMA DE  
REMUNERAÇÃO**



**DIREITOS E  
OBRIGAÇÕES  
DAS PARTES**



**UM CONTRATO INADEQUADO PODE GERAR  
COBRANÇA TRIBUTÁRIA, CONFLITOS E  
DESCARACTERIZAÇÃO DA RELAÇÃO.**



# BASE LEGAL DOS CONTRATOS AGRÁRIOS



**Lei nº 4.504/1964**  
Estatuto da Terra



**Decreto nº 59.566/1966**



Legislação tributária aplicável



O contrato agrário não é um contrato totalmente livre. A legislação estabelece **proteções e regras obrigatórias** que devem ser respeitadas pelas partes.



O Estatuto da Terra estabelece as normas gerais sobre o uso temporário da terra e trata separadamente do arrendamento, no **art. 95**, e da parceria rural, no **art. 96**.

ESTATUTO DA TERRA  
LEI Nº 4.504/1964

DECRETO Nº 59.566/1966

CONTRATO  
AGRÁRIO

# O QUE É ARRENDAMENTO RURAL?



O proprietário cede o uso da terra, e o arrendatário paga uma **remuneração** determinada pelo uso.

## ELEMENTOS CENTRAIS



### CESSÃO DO USO DA TERRA

O proprietário disponibiliza a terra para o arrendatário.



### REMUNERAÇÃO PREVIAMENTE ESTABELECIDA

Valor ajustado entre as partes, em dinheiro ou percentual da produção.



### EXPLORAÇÃO POR CONTA DO ARRENDATÁRIO

O arrendatário toma as decisões e realiza a exploração da atividade.



### RISCOS DA PRODUÇÃO CONCENTRADOS NO ARRENDATÁRIO

Os riscos de perdas e variações da produção são do arrendatário.



**NO ARRENDAMENTO, PAGA-SE PELO USO DA TERRA.**



# O QUE É PARCERIA RURAL?



O Estatuto define parceria como a cessão do uso do imóvel, de bens ou até de animais para exploração rural, com **partilha dos frutos, produtos ou lucros e, sobretudo, dos riscos** do empreendimento.

Entre os riscos expressamente mencionados estão caso fortuito, força maior e variação dos preços da produção.

## ELEMENTOS CENTRAIS



### DIVISÃO DA PRODUÇÃO OU DO RESULTADO

Os frutos, produtos ou lucros da atividade são divididos entre as partes.



### PARTICIPAÇÃO PROPORCIONAL

Cada parte participa na proporção combinada, seja ela em bens, recursos, trabalho ou investimento.



### RISCO COMPARTILHADO

As partes dividem os riscos do empreendimento, inclusive perdas por caso fortuito, força maior e variação dos preços.



### POSSIBILIDADE DE PARCERIA AGRÍCOLA, PECUÁRIA, EXTRATIVA OU MISTA

A parceria pode ocorrer em diferentes modalidades de exploração rural.



**NA PARCERIA, COMPARTILHAM-SE RESULTADOS E RISCOS.**



# A PRINCIPAL DIFERENÇA

|  ARRENDAMENTO                       | PARCERIA                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Remuneração pelo uso da terra      | • Participação nos frutos ou resultados     |
|  Valor ou quantidade determinada    | • Percentual vinculado à produção           |
|  Risco predominante do arrendatário | • Riscos compartilhados                     |
|  Proprietário recebe pela cessão    | • Proprietário participa do empreendimento  |
|  Natureza próxima de locação rural | • Natureza associativa                     |



**A DIFERENÇA DECISIVA NÃO É DINHEIRO OU PRODUTO.  
É A EXISTÊNCIA OU NÃO DE COMPARTILHAMENTO REAL DOS RISCOS.**



Um arrendamento também pode ser quitado mediante produtos. E uma parceria pode prever uma quantidade prefixada como antecipação, desde que ao final seja realizado o **ajuste conforme o percentual e a produção efetivamente obtida**. O próprio Estatuto diz que essa prefixação ou eventual adiantamento não descaracteriza automaticamente a parceria.

# RECEBER SACAS SIGNIFICA PARCERIA?

NÃO NECESSARIAMENTE.

1



O proprietário recebe **1.000 sacas de soja** todos os anos, independentemente da produtividade ou do preço.



**CONCLUSÃO:**  
Indício de arrendamento, porque existe uma remuneração garantida e ausência de risco efetivo.

2



O proprietário recebe **20% da produção efetivamente colhida**. Se houver quebra de safra, sua participação também diminui.



**CONCLUSÃO:**  
Indício de parceria, porque existe participação no resultado e no risco.



O enquadramento definitivo depende do **conjunto das cláusulas** e da **execução prática** do contrato.





IMPACTO DA  
REFORMA  
TRIBUTÁRIA

# ARRENDAMENTO EM SACAS E A REFORMA TRIBUTÁRIA



**CONPEC**  
— Contabilidade do Agro —

*Um ponto de atenção para o produtor rural*



## POSSÍVEIS INCIDÊNCIAS

1



### 1ª OPERAÇÃO

Remuneração do arrendamento  
(pagamento em soja)

2



### 2ª OPERAÇÃO

Venda da soja recebida  
como pagamento.



## PONTO DE ATENÇÃO

O pagamento do arrendamento em produtos pode gerar repercussões tributárias distintas na remuneração do contrato e na posterior comercialização da produção recebida, exigindo análise da incidência do **IBS** e da **CBS** conforme a **regulamentação aplicável**.



PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO PASSA A SER **ESSENCIAL** NA DEFINIÇÃO DA FORMA DE REMUNERAÇÃO DO CONTRATO.

# CASO PRÁTICO: QUEBRA DE SAFRA



Imagine uma safra esperada de **10 mil sacas**.



## SITUAÇÃO A ARRENDAMENTO



O ocupante deve pagar  
**1.500 sacas**.



Mesmo que a colheita seja menor,  
a **obrigação contratual permanece**,  
ressalvadas as regras específicas  
e eventuais situações de força maior.



## SITUAÇÃO B PARCERIA



O proprietário recebe  
**20% da produção**  
efetivamente obtida.



Se a produção cair para  
**5 mil sacas**, sua participação  
cai proporcionalmente.



**QUEM SUPORTOU O RISCO DA QUEBRA?**

# LIMITES NA PARCERIA RURAL



O Estatuto da Terra estabelece limites para a participação do proprietário nos frutos, considerando aquilo que ele oferece:

somente a terra, terra preparada, moradia, benfeitorias, máquinas, animais e demais facilidades.

1



A participação não pode ser definida livremente **sem observar a lei**.

2



O percentual depende da **contribuição** de cada parte.

3



Quanto maior a estrutura fornecida pelo proprietário, **maior poderá ser sua quota** dentro dos limites legais.



Respeitar os limites legais é **proteger a parceria**, evitar conflitos e garantir **segurança jurídica e tributária** para ambos.



A parceria é construída sobre confiança, mas deve respeitar os limites legais para ser válida e segura para as partes.



CONTRATO DE  
PARCERIA RURAL

Proprietário

Parceiro

# DIREITOS PROTEGIDOS PELA LEI



O Estatuto prevê **diversas garantias**, entre elas:



Conclusão da **colheita**.



**Prazo mínimo** em determinadas situações.



Preferência na **renovação**.



Proteção em caso de **venda do imóvel**.



**Indenização por benfeitorias**, conforme as condições legais.



Continuidade do contrato mesmo com a **alienação do imóvel**.



No arrendamento, os prazos terminam somente **após a conclusão da colheita**.



O Estatuto também presume prazo mínimo de **três anos** quando o contrato é por tempo indeterminado e assegura **preferência na renovação** em igualdade de condições.



A alienação do imóvel não interrompe automaticamente os contratos de arrendamento ou parceria, pois o adquirente **se sub-roga** nos direitos e obrigações do antigo proprietário.



A lei existe para **equilibrar a relação** e **proteger** quem produz e quem investe na terra.

# O QUE O PROPRIETÁRIO NÃO PODE EXIGIR



**CONPEC**  
— Contabilidade do Agro —



O Estatuto da Terra **proíbe**, entre outras exigências:



Prestação **gratuita** de serviços;



**Exclusividade** na venda da colheita;



**Beneficiamento obrigatório** no estabelecimento do proprietário;



**Compra obrigatória** em seus armazéns;



Recebimento por **vales** ou **formas substitutivas** de moeda.



Essas vedações estão expressamente previstas no **art. 93** do Estatuto da Terra.



A legislação **limita cláusulas abusivas**, mesmo que as partes tenham assinado o contrato.



# ERROS QUE DESCARACTERIZAM OU FRAGILIZAM O CONTRATO



O CONTRATO DIZ UMA COISA.  
A **REALIDADE** MOSTRA OUTRA.

## ERROS COMUNS

-  1 Chamar de parceria, mas garantir **remuneração fixa**.
-  2 Não dividir as **perdas**.
-  3 Prever percentual, mas assegurar uma **quantidade mínima** sem ajuste final.
-  4 Proprietário não participar de qualquer **risco**.
-  5 Contrato **genérico** copiado da internet.
-  6 Operação prática **diferente** das cláusulas.
-  7 Notas fiscais e declarações **incompatíveis** com o contrato.
-  8 Ausência de **comprovação** das despesas e da partilha da produção.



A fiscalização analisa o **contrato**, os **documentos** e a **realidade** da operação.



# O FUTURO DOS CONTRATOS RURAIS

Os contratos rurais estão entrando em uma **nova era**.



Reforma Tributária



Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB)



Futuro CNPJ Rural



Integração de informações



Maior importância da documentação



O contrato deixa de ser apenas um documento e passa a integrar um **ambiente cada vez mais conectado**.



# AS INFORMAÇÕES COMEÇAM A CONVERSAR



**CONPEC**

— Contabilidade do Agro —



Mais **integração** significa maior necessidade de **coerência** entre as informações.

# COMO FAZER A ESCOLHA CERTA?



## ESCOLHA O ARRENDAMENTO QUANDO:



o proprietário deseja uma remuneração definida;



não pretende participar da produção;



não quer assumir os riscos do empreendimento;



o ocupante conduzirá a exploração por sua conta.



## ESCOLHA A PARCERIA QUANDO:



as partes desejam participar dos resultados;



existe divisão efetiva dos riscos;



o proprietário fornece terra, estrutura, animais ou outros bens;



a remuneração dependerá do desempenho da atividade.



**ALERTA:** Não se deve escolher a parceria apenas porque parece tributariamente mais vantajosa.



# CHECKLIST

## ANTES DA ASSINATURA

-  Quem **explorará** efetivamente a atividade?
-  Quem pagará os **insumos**?
-  Quem tomará as **decisões produtivas**?
-  Como os **frutos** serão divididos?
-  Quem assumirá uma **quebra de safra**?
-  Quem suportará a **variação de preços**?
-  Existe **remuneração mínima** garantida?
-  Qual é o **prazo**?
-  Como serão tratadas as **benfeitorias**?
-  A **documentação fiscal** refletirá o contrato?
-  O contrato está **compatível com a realidade**?



### FECHAMENTO:

A escolha certa é aquela que corresponde ao que **realmente acontecerá** na propriedade.

“

Não é o título do contrato que define se existe arrendamento ou parceria. É a forma como as partes dividem a **remuneração**, os **resultados** e, principalmente, os **riscos**.





**CONPEC**

— Contabilidade do Agro —

# Obrigada!

## FOI UM PRAZER COMPARTILHAR CONHECIMENTO

*e construir soluções para o agro!*

**VAMOS CONTINUAR CONECTADOS!**



**E-mail**

Cinthiarsleite@gmail.com



**Instagram**

@Cinthiarsleite



**Telefone / WhatsApp**

(67) 99809-8999

“

Conte comigo para transformar **desafios** em **resultados**  
e impulsionar o agro com segurança e estratégia!

