



B1

ISSN: 2595-1661

ARTIGO DE REVISÃO

Listas de conteúdos disponíveis em [Portal de Periódicos CAPES](#)

Revista JRG de Estudos Acadêmicos

Página da revista:

<https://revistajrg.com/index.php/jrg>



Contratos de Arrendamento e Parceria Rural: Aspectos Contábeis e Jurídicos

Rural Lease and Partnership Agreements: Accounting and Legal Aspects

DOI: 10.55892/jrg.v8i18.1795

ARK: 57118/JRG.v8i18.1795

Recebido: 17/12/2024 | Aceito: 03/01/2025 | Publicado *on-line*: 04/01/2025

João Henrique Gonçalves¹

<https://orcid.org/0009-0002-5356-4849>

<https://lattes.cnpq.br/8355331848027373>

Universidade Estadual do Tocantins (Unitins) –campus de Palmas, Tocantins, Brasil

E-mail: joaohenriquemeneses@gmail.com

José Fernando Bezerra Miranda²

<https://orcid.org/0000-0001-8134-2106>

<http://lattes.cnpq.br/8740725588483348>

Universidade Estadual do Tocantins (Unitins) –campus de Palmas, Tocantins, Brasil

E-mail: jose.fb@unitins.br

Beatriz Cilene Mafra Neves Bigeli³

<https://orcid.org/0000-0002-0264-9650>

<http://lattes.cnpq.br/4604273792583541>

Universidade Estadual do Tocantins (Unitins) –campus de Palmas, Tocantins, Brasil

E-mail: bcmafra34@gmail.com



Resumo

Os contratos de arrendamento e parceria rural desempenham papel fundamental na estruturação do agronegócio brasileiro, proporcionando acesso à terra e viabilizando a produção agrícola. Este estudo analisa os aspectos jurídicos e contábeis desses contratos, destacando suas diferenças, regulamentação e reflexos econômicos. Por meio de revisão bibliográfica e análise normativa, o artigo explora a legislação aplicável, os desafios na aplicação prática e as implicações contábeis, sugerindo diretrizes para melhorar a segurança jurídica e a eficiência financeira no setor rural.

Palavras-chave: Arrendamento rural, parceria rural, contabilidade no agronegócio, direito agrário, contratos rurais.

¹ Graduado em Direito.

² Doutorando em Educação pelo Educanorte e mestre em Educação pela UFT, Pós-graduado em Gestão Pública e um MBA em Docência do Ensino Superior e Auditoria contábil possui graduações em Pedagogia pela Faculdade UNIASSELVI, em Administração pelo Centro Universitário ITOP, e em Contabilidade pelas Faculdades Objetivo.

³ Possui graduação em Direito pela Universidade Católica de Goiás (2005). Especialista em Direito Público - Constitucional e Administrativo (Uni Anhanguera). Mestre em Programa de Mestrado Acadêmico - Planejamento e Desenvolvimento Regional (Unitau). Doutoranda em Direito pela Universidade Estácio de Sá.

Abstract

Rural lease and partnership agreements play a fundamental role in structuring Brazil's agribusiness, providing access to land and enabling agricultural production. This study analyzes the legal and accounting aspects of these agreements, highlighting their differences, regulation, and economic impacts. Through a bibliographic review and normative analysis, the article explores the applicable legislation, practical challenges, and accounting implications, suggesting guidelines to improve legal certainty and financial efficiency in the rural sector.

Keywords: *Rural lease, rural partnership, agribusiness accounting, agrarian law, rural contracts.*

1. Introdução

O agronegócio brasileiro ocupa uma posição de destaque no cenário nacional, desempenhando um papel estratégico no fortalecimento da economia e no atendimento às demandas internas e externas por produtos agropecuários. Nesse contexto, os contratos de arrendamento e parceria rural configuram-se como instrumentos jurídicos indispensáveis para disciplinar o acesso à terra, viabilizando a exploração econômica de imóveis rurais de forma organizada e em conformidade com o ordenamento jurídico.

O contrato de arrendamento rural, regulamentado pelo Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964) e pelo Decreto nº 59.566/1966, caracteriza-se pela cessão temporária do uso de imóvel rural mediante contraprestação pecuniária ou in natura, sendo amplamente adotado como alternativa ao investimento direto em propriedades rurais. Por sua vez, o contrato de parceria rural estabelece uma relação de cooperação entre as partes, baseada na divisão proporcional dos riscos e frutos da atividade explorada, revelando-se uma alternativa jurídica que alia flexibilidade contratual à necessidade de compartilhamento de responsabilidades no desenvolvimento de atividades agrícolas, pecuárias, extrativas ou agroindustriais.

A escolha entre essas modalidades contratuais, contudo, exige atenção às implicações legais, contábeis e tributárias, que variam significativamente de acordo com a natureza do contrato. O arrendamento rural, por exemplo, impõe ao arrendador a tributação sobre os valores recebidos como aluguel, enquanto ao arrendatário permite a dedução desses pagamentos como despesas operacionais no cálculo do Imposto de Renda. Já na parceria rural, ambos os contratantes são tributados como atividade rural, com possibilidade de apuração pelo regime do lucro real ou presumido, o que demanda análise minuciosa para garantir conformidade fiscal e eficiência econômica.

O presente artigo tem por objetivo analisar os aspectos jurídicos e contábeis inerentes aos contratos de arrendamento e parceria rural, destacando suas principais diferenças, regulamentações específicas e os reflexos tributários decorrentes de sua adoção. Por meio de uma abordagem técnica e normativa, busca-se contribuir para o aprimoramento das relações contratuais no âmbito do agronegócio brasileiro, propondo diretrizes que assegurem maior segurança jurídica e eficiência financeira às partes contratantes.

O estudo estrutura-se em etapas claras e sistemáticas. Inicialmente, a fundamentação teórica apresenta os conceitos e fundamentos jurídicos de cada modalidade contratual, incluindo a análise de obrigações e direitos das partes, conforme disposto na legislação vigente e na doutrina especializada. Em seguida, aborda-se a dimensão contábil e tributária, enfatizando as peculiaridades fiscais de

cada contrato e a importância do planejamento tributário na formalização e gestão dessas avenças.

Com essa abordagem, o artigo busca oferecer um referencial técnico-jurídico para operadores do direito, contadores e gestores rurais, promovendo uma compreensão mais aprofundada e detalhada das modalidades contratuais analisadas. Almeja-se, com isso, contribuir para a evolução das práticas contratuais no setor agrário, harmonizando os interesses das partes envolvidas e fortalecendo a sustentabilidade econômica e jurídica do agronegócio nacional.

1. Fundamentação Teórica

1.1. Aspectos Jurídicos dos Contratos Rurais

Contrato de Arrendamento Rural

O contrato de arrendamento rural é uma modalidade jurídica amplamente utilizada no agronegócio brasileiro, permitindo o uso temporário de imóveis rurais para exploração econômica mediante contraprestação pecuniária ou in natura. Conforme apontado por Antonino Moura Borges, esse contrato é fundamentado na relação obrigacional entre arrendador e arrendatário, assegurando a este último o uso e gozo da terra para atividades agrícolas, pecuárias, ou agroindustriais, nos limites estabelecidos pelo Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964) e pelo Decreto nº 59.566/1966. O autor destaca ainda que a liberdade contratual presente nos contratos agrários deve ser exercida em conformidade com os princípios da função social da terra e do interesse público, características que integram a essência das regulamentações do direito agrário no Brasil.

Entre as principais obrigações do arrendador, mencionadas por Moura Borges, incluem-se a entrega do imóvel em condições adequadas, a garantia do uso e gozo durante o período contratual e a realização de reparos necessários. Por outro lado, ao arrendatário cabem responsabilidades como o pagamento pontual do aluguel, o uso adequado do imóvel conforme estipulado no contrato e a devolução da terra ao término do vínculo, respeitando os termos acordados. A doutrina também enfatiza que, apesar de geralmente envolver valores fixados em dinheiro, o pagamento pode ser realizado em produtos, desde que respeitada a legislação vigente. Esse modelo contratual, ao garantir segurança jurídica e previsibilidade econômica, fortalece o setor agrário, sendo essencial para o desenvolvimento sustentável e equilibrado do agronegócio nacional.

O contrato de arrendamento rural, regulado pelos artigos 95 e 95-A da Lei nº 4.504/1964 (Estatuto da Terra) e pelo Decreto nº 59.566/1966, é uma modalidade contratual que assegura ao arrendatário o uso temporário de imóvel rural para atividades agrárias, mediante contraprestação financeira. Conforme o artigo 3º do Decreto nº 59.566/66, o arrendamento rural destina-se à exploração agrícola, pecuária, agroindustrial ou mista, podendo incluir benfeitorias e outros bens.

Este contrato configura uma relação jurídica de natureza obrigacional, na qual o arrendador, usualmente proprietário do imóvel, compromete-se a garantir o uso e gozo da terra, enquanto o arrendatário deve utilizá-la para os fins ajustados, respeitando os termos contratuais e legais.

Obrigações do Arrendador: Conforme o artigo 40 do Decreto nº 59.566/66, o arrendador tem como deveres principais:

Entregar o imóvel na data ajustada, em condições adequadas ao uso. Garantir o uso e gozo do imóvel durante o prazo contratual. Realizar reparos necessários e pagar encargos incidentes sobre o imóvel, salvo acordo em contrário. A doutrina também aponta obrigações adicionais, como a proibição de exigir serviços

gratuitos e o dever de indenizar benfeitorias úteis realizadas pelo arrendatário.

Obrigações do Arrendatário: Por outro lado, as obrigações do arrendatário incluem:

Pagar pontualmente o aluguel ajustado.

Usar o imóvel de maneira adequada e conforme o contrato.

Notificar o arrendador sobre atos que comprometam o uso do imóvel e realizar benfeitorias essenciais, salvo convenção diversa.

Restituir o imóvel ao término do contrato, salvo deteriorações naturais.

A doutrina reforça que o pagamento do arrendamento, embora geralmente fixado em dinheiro, pode ser realizado em produtos, como observado por Antonio Zanette. Entretanto, neste caso, o arrendador não compartilha dos riscos inerentes à atividade agrícola.

Contrato de Parceria Rural

O contrato de parceria rural por sua vez, regulamentado pelo artigo 96 do Estatuto da Terra e pelo Decreto nº 59.566/66, é uma modalidade contratual que se diferencia por estabelecer uma relação de cooperação entre o parceiro-outorgante, que cede a terra ou outros bens, e o parceiro-outorgado, que se compromete a explorar a propriedade para fins agrícolas, pecuários, agroindustriais ou extrativos. Conforme Antonino Moura Borges, a parceria rural destaca-se por sua natureza colaborativa, em que os riscos e frutos da atividade explorada são compartilhados entre as partes, respeitando os limites percentuais fixados em lei. O autor ainda reforça que essa modalidade é especialmente relevante no contexto do direito agrário, ao combinar flexibilidade contratual com o princípio da função social da terra, caracterizando-se como uma ferramenta essencial para o desenvolvimento sustentável do setor.

A parceria rural pode assumir diferentes modalidades, conforme o Decreto nº 59.566/66, incluindo a agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa e mista, cada uma delas definida pelo tipo de atividade desenvolvida na propriedade. Antonino Moura Borges explica que a regulamentação exige a formalização de cláusulas obrigatórias que detalhem as obrigações de cada parte, como a descrição da gleba, a partilha de riscos e frutos, e o prazo de vigência do contrato. Essa formalização não apenas garante segurança jurídica, mas também evita a descaracterização do contrato para outras figuras jurídicas, como o arrendamento, protegendo as partes de possíveis litígios e promovendo maior estabilidade nas relações contratuais no âmbito agrário.

Classificações da Parceria Rural: Conforme o artigo 5º do Decreto nº 59.566/66, a parceria rural pode ser:

Agrícola, destinada à produção vegetal.

Pecuária, envolvendo animais para reprodução ou engorda. Agroindustrial, para atividades de transformação de produtos. Extrativa, voltada à exploração de recursos vegetais ou animais. Mista, combinando as modalidades anteriores.

Características Distintivas: A principal diferença entre o arrendamento e a parceria rural reside na partilha de riscos e resultados. Enquanto no arrendamento o arrendador recebe uma retribuição fixa e não participa dos riscos da atividade, na parceria há divisão proporcional de lucros e prejuízos, conforme estipulado contratualmente. Antonio Zanette destaca que este compartilhamento de riscos é inerente à essência da parceria.

Considerações Comparativas

A título comparativo, o arrendamento rural assemelha-se a um contrato de aluguel,

com obrigações e garantias voltadas à previsibilidade financeira. Já a parceria rural requer maior alinhamento entre as partes, devido à divisão de responsabilidades e aos riscos associados. Ambas as modalidades, entretanto, demandam formalização detalhada e respeito às normas legais, visando segurança jurídica e eficiência econômica.

1.2. Aspectos Contábeis e Tributários dos Contratos Rurais

O contrato de arrendamento rural apresenta implicações contábeis e tributárias significativas, especialmente no contexto do agronegócio brasileiro. De acordo com a NBC TG 29 (R2), os ativos biológicos e produtos agrícolas devem ser mensurados inicialmente pelo valor justo, deduzido das despesas de venda. No caso específico do arrendamento rural, os valores pagos pelo arrendatário ao arrendador são tratados como despesas operacionais e podem ser deduzidos na apuração do Imposto de Renda, desde que estejam vinculados à atividade agrícola do arrendatário. Por sua vez, o arrendador deve reconhecer esses valores como receita tributável, sujeita à incidência de alíquotas progressivas de até 27,5%, o que impacta diretamente no planejamento tributário.

O tratamento contábil exige que o arrendatário registre os valores pagos ao arrendador como despesas operacionais, enquanto o arrendador deve contabilizar esses recebimentos como receitas tributáveis, seguindo o regime de competência. Essa distinção reflete o alinhamento às normas contábeis que buscam registrar adequadamente as transações realizadas. Além disso, a NBC TG 29 destaca a importância de mensurar e divulgar mudanças nos ativos biológicos relacionados às operações agrícolas, como o gado ou plantações vinculadas ao contrato, considerando os atributos significativos reconhecidos no mercado, como idade, qualidade e condições de comercialização.

A abordagem contábil também deve considerar o impacto das variações de preço de mercado e das mudanças físicas nos ativos biológicos utilizados no arrendamento. A norma encoraja a separação desses fatores nas demonstrações contábeis, promovendo maior clareza e transparência para avaliar o desempenho econômico do contrato. Por exemplo, a valorização de uma plantação devido ao crescimento ou melhora genética deve ser distinguida das flutuações de preço no mercado. Essa prática não apenas assegura maior precisão contábil, mas também contribui para a elaboração de relatórios financeiros mais úteis para as partes envolvidas e para a tomada de decisão no âmbito do agronegócio.

Tributação no Arrendamento: O Imposto de Renda (IR) sobre o arrendamento é tratado de maneira distinta para arrendadores e arrendatários:

- **Para o Arrendador:** A receita obtida com o arrendamento é considerada como aluguel e, portanto, tributada pelo IR, com alíquotas progressivas de até 27,5%. Por exemplo, em um arrendamento com receita de R\$ 1.000, o imposto devido seria de R\$ 275. Essa receita não é caracterizada como atividade rural, o que impacta diretamente na forma de tributação.
- **Para o Arrendatário:** Os valores pagos ao arrendador podem ser deduzidos como despesas operacionais na apuração do IR, desde que a atividade agrícola seja registrada como sua principal fonte de renda. Essa dedução reduz a base de cálculo do imposto, favorecendo o planejamento tributário do produtor.

Contrato de Parceria Rural

No contrato de parceria rural, tanto o parceiro-proprietário quanto o parceiro- produtivo compartilham receitas, despesas e riscos. Essa característica modifica o tratamento

contábil e fiscal, tornando a parceria uma atividade econômica conjunta.

Tributação na Parceria:

Para ambos os parceiros:

A receita é considerada oriunda da atividade rural. A apuração do IR pode ser feita com base no lucro real ou presumido:

Lucro Real: Cada parceiro declara suas receitas e despesas efetivas, tributando o saldo positivo conforme as alíquotas aplicáveis.

Lucro Presumido: Aplica-se a presunção de 20% sobre a receita bruta para determinar a base de cálculo do IR. Sobre essa base, incide a alíquota de até 27,5%, resultando em uma carga tributária efetiva de 5,5%. Por exemplo, para uma receita de R\$ 1.000, a base de cálculo seria R\$ 200, e o imposto devido, R\$ 55.

o

Registros Contábeis na Parceria:

Todos os custos e receitas devem ser registrados proporcionalmente, conforme o percentual estabelecido no contrato.

É recomendável a utilização de um Livro Caixa para detalhar despesas e receitas, evitando problemas na apuração tributária.

Importância do Planejamento Tributário

A escolha entre arrendamento e parceria rural impacta diretamente a carga tributária e os resultados financeiros das partes envolvidas. O planejamento tributário é essencial para alinhar expectativas e evitar inconsistências na declaração à Receita Federal. Por exemplo, inconsistências como declarar um contrato de arrendamento como parceria rural podem levar a autuações fiscais, especialmente em operações como a "Declara Grãos", conduzida pela Receita Federal.

Recomendações Práticas:

Formalizar contratos com cláusulas claras sobre a natureza da relação (arrendamento ou parceria).

Manter registros detalhados, incluindo notas fiscais e comprovantes de pagamento.

Consultar profissionais especializados para garantir conformidade tributária e segurança jurídica.

Com base nessas considerações, o planejamento contábil e tributário torna-se uma ferramenta indispensável para a gestão eficiente dos contratos rurais, mitigando riscos e otimizando resultados.

2. Conclusão

Os contratos de arrendamento e parceria rural desempenham papéis complementares e estratégicos no agronegócio brasileiro, ao regular o uso da terra e viabilizar a produção agrícola de forma adaptável às necessidades econômicas e produtivas das partes envolvidas. Este estudo abordou aspectos jurídicos e contábeis dessas modalidades contratuais, destacando suas peculiaridades e impactos fiscais.

No contrato de arrendamento, a previsibilidade financeira e a separação clara entre as obrigações do arrendador e do arrendatário favorecem uma relação contratual estável, mas implicam em uma carga tributária direta sobre a receita do arrendador, com alíquotas de até 27,5%. Já na parceria rural, a divisão proporcional de riscos e resultados exige maior alinhamento entre as partes, mas oferece flexibilidade tributária, com a possibilidade de apuração baseada no lucro real ou

presumido, que pode reduzir significativamente o imposto devido.

Os desafios identificados, especialmente no âmbito contábil e tributário, reforçam a importância de um planejamento detalhado e da formalização de contratos com cláusulas claras e compatíveis com a realidade prática. Além disso, o registro adequado de receitas, despesas e notas fiscais é indispensável para evitar problemas fiscais, especialmente em um cenário de fiscalização intensificada por parte da Receita Federal.

Conclui-se que a escolha entre arrendamento e parceria rural deve ser pautada não apenas por critérios econômicos, mas também por uma análise jurídica e contábil que assegure a conformidade legal, a eficiência financeira e a segurança jurídica das operações. A capacitação de produtores e gestores rurais, aliada ao suporte de profissionais especializados, emerge como uma estratégia essencial para o aprimoramento das práticas contratuais no setor. Assim, este estudo contribui para o fortalecimento das relações contratuais no agronegócio, promovendo maior transparência e equilíbrio nas relações entre os agentes envolvidos.

Referências

BRASIL. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra).**

BRASIL. **Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966.**

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. **Norma Brasileira de Contabilidade NBC TG 29: Ativo Biológico e Produto Agrícola.**

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Contratos.** São Paulo: Atlas, 2020.

MACHADO, Paulo Affonso Leme. **Direito Agrário Brasileiro.** São Paulo: Malheiros, 2019.

BORGES, Antonino Moura. **Curso Completo de Direito Agrário.** 5. ed. Campo Grande: Contemplar, 2016.

AEGRO. **Contratos Agrários:** entenda as modalidades e saiba qual é a mais vantajosa. Disponível em: <https://blog.aegro.com.br/contratos-agrarios/>. Acesso em: 12 dez. 2024.

FARIA, Aline. **As diferenças entre o contrato de arrendamento e o de parceria.** JusBrasil, 2023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/as-diferencas-entre-o-contrato-de-arrendamento-e-o-de-parceria/932518369>. Acesso em: 12 dez. 2024.

MORAIS, José. **Direito do Agronegócio:** a polêmica dos contratos agrários e a aplicação do IFRS 16. Conjur, 2018. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2018-set-14/direito-agronegocio-polemica-contratos-agrarios-aplicacao-ifrs-16/>. Acesso em: 12 dez. 2024.