

Guia completo sobre o arrendamento de propriedades rurais



Quem atua no agronegócio certamente já ouviu falar sobre um tema bastante comum entre produtores rurais: o arrendamento de propriedades rurais.

Devido a sua importância, o arrendamento rural é um assunto bastante comum, sendo debatido por muitos proprietários rurais. No ambiente rural, os contratos de arrendamento são utilizados com objetivos diferentes tanto por quem opta por alugar uma terra e nela produzir, quanto para quem a cede e lucra com uma forma de aluguel.

Nesse tipo de acordo entre as partes é estabelecido o uso integral ou parcial da propriedade rural com a finalidade de exploração agrícola, pecuária, da agroindústria extrativa ou mista, mediante o pagamento de aluguel para o dono da terra.

Mas, mesmo que esse tipo de negociação seja muito recorrente entre produtores rurais, há ainda muitas dúvidas e preocupações sobre esse tipo de contrato:

- Quem pode arrendar uma propriedade rural?
- Qual é a legislação que regulamenta essa prática?
- Por quanto tempo é possível arrendar uma área?
- Quais são os direitos e deveres do arrendador e do arrendatário?
- E muito mais...

De fato, essas dúvidas sobre o arrendamento de propriedades rurais são comuns dentro do meio agrícola. Por isso, contamos com a participação de especialistas em direito do agronegócio para destrinchar essa forma de cessão de terras entre duas partes.

Confira esse guia completo que elaboramos sobre o arrendamento de propriedades rurais e os detalhes dessa interessante estratégia de negociação.

6,3% das propriedades agropecuárias são arrendadas no Brasil

Antes de entrar no tema arrendamento de propriedades rurais propriamente dito, é preciso entender em qual necessidade esse tipo de negociação se enquadra. Para isso, veja o exemplo abaixo:

Imagine que você é proprietário rural de uma área rural, mas que por uma infelicidade não conseguiu mais tocar o negócio, ou recebeu uma herança e não tem interesse no agronegócio, ou resolveu investir em uma propriedade rural e não sabe qual destino dar a ela.

Agora imagine o outro lado. Você é um produtor rural com conhecimento técnico em agricultura ou pecuária e pretende expandir sua área de produção, mas não tem capital para investir na compra de novas áreas.

Para todos esses casos o arrendamento rural é, sem dúvidas, um caminho para trazer rendimentos para o proprietário, ou para ser uma fonte de renda para produtores rurais.

Por essa razão, o tema arrendamento de propriedades rurais vem ganhando em importância no Brasil. O Censo Agropecuário 2017, apresentado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) mostra isso.

Pelo Censo, os produtores que são proprietários das terras subiram de 76% em 2006 para 81% em 2017. Já as terras arrendadas estão colocadas na segunda maior proporção, com um total de 6,3% das propriedades sendo cedidas a arrendatários, embora a participação em hectares dessa modalidade tenha subido de 4,5% para 8,6% do total em área.

O que é o arrendamento de propriedades rurais?

O arrendamento é caracterizado como um termo do universo jurídico, que se refere ao contrato pelo qual uma pessoa ou empresa, que tem a propriedade de um bem, cede a outra o direito de uso e gozo por um período determinado, em troca de uma contribuição fixa ou reajustável (pagamento de uma espécie de aluguel).

Neste ambiente, o escritório de advocacia **Marques e Morais Sociedade de Advogados** explica que o arrendamento é um dos vários tipos de contratos existentes no âmbito do Direito do Agronegócio.

“No caso do contrato de Arrendamento o mesmo decorre de um acordo de vontades, entre o Arrendador e o Arrendatário, que tem como objeto o uso ou a posse temporária da terra, com finalidade de nela ser exercida a atividade agrícola, pecuária, agro-industrial, ou mista nos termos da Lei”.

Nessa transação, o arrendamento envolve:

- **Arrendatário:** parte usuária do bem arrendado, ou seja, que irá usufruir do mesmo;
- **Arrendador:** parte proprietária do bem arrendado, responsável por ceder os direitos de uso ao arrendatário.

Ou seja, esse tipo de negociação funciona como uma espécie de locação de propriedades rurais, onde uma pessoa cede à outra o direito de utilizar a área por determinado período. Em troca, o usuário efetua o pagamento pelo uso, geralmente de forma periódica – ou seja, mensal, semestral ou anual.

O arrendamento é regulamentado por legislações específicas

No ramo do Direito do Agronegócio existe um dirigismo contratual muito acentuado, a partir de legislações e normas criadas em contextos e épocas bem distintas da atual, sendo imperativa a aplicação deste conjunto de normas, em harmonia com o posicionamento dos tribunais superiores, especialmente o Superior Tribunal de Justiça – STJ, naqueles pontos controversos que frequentemente são objeto de debates.

Segundo os advogados da Marques e Morais, este dirigismo contratual está evidenciado no Art. 2º do Decreto nº 59.566/66, que regulamenta a Lei nº 4.504/64, também conhecido como Estatuto da Terra, e que assim conceituou:

“Art 2º - Todos os contratos agrários reger-se-ão pelas normas do presente regulamento, as quais serão de obrigatória aplicação em todo o território nacional e irrenunciáveis os direitos e vantagens nelas instituídos.”

Os advogados indicam que a previsão legal no tocante aos contratos agrários está destacada no Art. 92 do Estatuto da Terra:

“Art. 92 - A posse ou uso temporário da terra serão exercidos em virtude de contrato expresso ou tácito, estabelecido entre o proprietário e os que nela exercem atividade agrícola ou pecuária, sob forma de arrendamento rural, de parceria agrícola, pecuária, agroindustrial e extrativa, nos termos desta Lei.”

Com menção específica ao contrato de Arrendamento no Art. 95 do mesmo Estatuto da Terra, onde são elencados os princípios, bem como os elementos norteadores deste tipo de contratação.

Direitos e obrigações do arrendamento de propriedades rurais

O decreto 59.566/66, que dispõe sobre o capítulo IV do Título III do Estatuto da Terra e trata do uso ou posse temporária da terra, ou seja, do arrendamento, prevê diversas obrigações e direitos, tanto para o arrendador quanto para o arrendatário.

Para o arrendador, as obrigações são:

- Entrega da propriedade rural ao arrendatário na data estipulada, ou segundo usos e costumes da região;
- Garantir ao arrendatário o uso e gozo da propriedade arrendada durante o período de vigência do contrato;
- Fazer, no imóvel, as obras e reparos necessários durante o período de contrato;
- Pagar taxas, impostos, foros e toda e qualquer contribuição que incida sobre o imóvel rural arrendado, se de outra forma não houver convencionado.



Já o arrendatário deve:

- Pagar pontualmente o preço do arrendamento, pelo modo, nos prazos e locais combinados;
- Usar o imóvel rural conforme o convencionado, ou presumido, e a tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu, não podendo mudar sua destinação contratual;
- Levar ao conhecimento do arrendador, imediatamente, qualquer ameaça ou ato de contestação à posse ou direito de posse, ou qualquer ato em que o possuidor seja privado da posse, e ainda, de qualquer fato do qual resulte a necessidade da execução de obras e reparos indispensáveis à garantia do uso do imóvel rural;
- Fazer as benfeitorias úteis e necessárias ao imóvel, durante a vigência do contrato, salvo convenção em contrário;

São direitos de quem arrenda (arrendatário):

- Receber pontualmente o preço do Arrendamento, pelo modo, prazo e locais combinado;
- Ser sempre comunicado e de forma imediata, acerca de qualquer ameaça ou ato de contestação à posse ou direito de posse, ou qualquer ato em que sua posse seja privada, e ainda, da mesma forma comunicado de qualquer fato que resulte a necessidade de execução de obras e reparos indispensáveis à garantia do uso do imóvel;
- Receber o imóvel ao término do contrato de Arrendamento, tal como e nas condições que entregou.

Perfil das propriedades e prazos de contrato de arrendamento

Via de regra, o perfil das propriedades que são arrendadas é obviamente aquele que tem terras cultiváveis ou exploráveis do ponto de vista de plantio, pecuária, ou ainda que comporte atividades agroindustriais.

“As terras arrendáveis são aquelas áreas cujos proprietários não têm interesse ou condições de realizar essa exploração e que lhes é interessante o arrendamento, não deixando a área improdutiva e ainda auferindo lucros”, complementa o escritório de advocacia.

Os advogados especializados em agronegócio ressaltam ainda que é bastante comum que os arrendamentos ocorram entre “vizinhos”.

“Essa forma de negociação facilita a logística com transporte de insumos, mão-de-obra e maquinário, ou então, quando se trata de exploração para pecuária, ou transporte do gado”, dizem.

Por outro lado, o Estatuto da Terra e seu regulamento tratam do prazo dos contratos de arrendamento rural. A Lei estabelece os seguintes prazos mínimos:

- Três anos nos contratos em que houver exploração de lavoura temporária (soja, milho, trigo, etc.) e nos casos de pecuária de pequeno e médio porte;
 - Prazo mínimo de cinco anos quando houver exploração de lavoura permanente (café, laranja, uva, etc.) ou de pecuária de grande porte ou ainda para extração de matérias primas de origem animal;
 - Prazo mínimo de sete anos em casos de exploração florestal (eucalipto, pinus, etc.).
- Para todos os casos de parceria agrícola o prazo mínimo será de três anos.

Valores de arrendamento de propriedades rurais

Nos termos e em respeito à lei vigente, toda e qualquer pessoa física (capaz) ou jurídica proprietária de terras, e que a área objeto do arrendamento preencha os requisitos para exploração de atividade agrícola, pecuária, agroindustrial ou mista.

Dito isso, é preciso também entender quais são as regras relacionadas aos valores do arrendamento. Na legislação há um regramento a ser respeitado para a aplicação dos valores do Arrendamento, com previsão expressa no Art. 18 do Decreto nº 59.566/66, que afirma que o preço mínimo nunca será inferior ao preço mínimo oficial.

“Esse mínimo oficial de que fala a legislação decorre um critério estabelecido por órgãos integrantes da política nacional agrícola”, indica o escritório MARQUES E MORAIS SOCIEDADE DE ADVOGADOS.

Via de regra, os advogados do escritório explicam que os limites do arrendamento giram em torno de 15% (quinze por cento) do valor cadastral do imóvel, salvo os casos em que o arrendamento ocorre de forma parcial, onde esse limite máximo poderá chegar a 30% (trinta por cento), quando da exploração intensiva de alta produtividade e rentabilidade, oferecendo maior renda às partes.

“Entende-se que esse valor cadastral do hectare, seja aquele que consta na base de dados do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, e que também foi atribuído pelo proprietário na declaração do Imposto Territorial Rural - ITR”, completam.



Dicas para fazer um contrato de arrendamento de forma segura

Quando alinhado de acordo com todo o regramento do Estatuto das Terras, o arrendamento de propriedades rurais traz benefícios tanto para o dono da área quanto para o produtor que pretende “alugá-la” e nela produzir.

No entanto, é preciso observar algumas dicas importantes, para que a negociação seja mais segura para todos.

Por ser uma negociação que dura alguns anos, cabe ao arrendador saber com quem está negociando. Ele deve buscar informações na praça, consultar SPC, SERASA, consultar as certidões nas justiças estadual, federal e do trabalho, nas secretarias da fazenda municipais e estaduais.

Em segundo lugar, fazer um combinado e redigir um contrato, garantindo todos os direitos e obrigações das partes. A recomendação é buscar um especialista ou um advogado que será responsável pela elaboração deste contrato.

Do ponto de vista do arrendador, outros cuidados são também muito importantes quando da produção do contrato de arrendamento. Primeiramente é preciso conhecer a terra disponível e estar preparado para intempéries, realizando para isso uma avaliação tanto pelo arrendatário quanto pelo arrendador da área disponível.

É também muito importante se preocupar com a nutrição do solo, tanto no uso inicial do solo quanto no momento de devolução da área ao seu proprietário. Por isso, a recomendação é buscar orientações com engenheiros agrônomos para análise da região e ver as reais necessidades do solo, para, além de aumentar a produtividade, não degradá-lo.

Bônus:

Arrendamento x parceria agrícola: Conheça as diferenças

Até aqui percebemos que o arrendamento de terras é uma alternativa bastante viável para estimular a produção na pecuária e agricultura, gerando renda para as partes envolvidas. Mas, caso não opte pelo arrendamento, as partes podem também optar por um contrato de parceria agrícola.

A Parceria Rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a transferir a outra, o uso e gozo de imóvel rural com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, mediante a partilha de produtos ou lucros provenientes do negócio, assumindo os riscos decorrentes da produção.

Basicamente a diferença entre o contrato de Arrendamento em relação a Parceria Agrícola está, segundo os advogados da Marques e Morais Sociedade de Advogados, nos riscos que o proprietário assume nos respectivos contratos.

“Enquanto no Arrendamento o proprietário (Arrendador) apenas obtêm os frutos mediante um preço previamente pactuado, no contrato de Parceria Agrícola o proprietário (outorgante) participa dos “prós e/ou contras do negócio”, dependendo do sucesso do empreendimento, para que os frutos e eventuais produtos sejam repartidos de acordo com a limitação imposta na legislação”.

Outra diferença diz respeito à tributação. No arrendamento, o rendimento recebido pelo proprietário dos bens rurais cedidos é tributado como se fosse um aluguel comum. Já no contrato de parceria agrícola, as duas partes são tributadas como atividade rural na proporção que couber a cada uma delas.

Além disso, vale salientar que a parceria agrícola é mais ampla, pois poderá envolver entrega de animais, cria, recria e engorda, por exemplo.

Mas, independentemente do modelo de negociação adotado, cabe às partes ficarem atentas ao fazer um contrato de parceria ou de arrendamento, com a certeza de que todos os direitos e deveres estejam contidos nele, isso evita que cedente ou arrendatário tenham problemas futuros.



Conclusões

O arrendamento rural é ano após ano, uma das estratégias que mais cresce no agronegócio brasileiro. Esse tipo de negociação, disposto no Estatuto das Terras, funciona como uma espécie de locação, onde uma pessoa cede à outra o direito de utilizar suas terras por determinado período acordado entre as partes.

Mas, para que esse tipo de contrato seja vantajoso para ambas as partes é essencial que o arrendador e o arrendatário tenham ciência de seus direitos e obrigações dispostos na legislação.

Além disso, tanto o prazo de arrendamento quanto os valores acordados devem ocorrer de acordo com o disposto na legislação. O prazo de contrato varia de 3 a 8 anos e os valores giram em torno de 15% (quinze por cento) do valor cadastral do imóvel, salvo os casos em que o arrendamento ocorre de forma parcial, onde esse limite máximo poderá chegar a 30% (trinta por cento), quando da exploração intensiva de alta produtividade e rentabilidade.

Fique por dentro do mercado digital.agrishow.com.br

Conheça a Agrishow www.agrishow.com.br

Facebook: <https://www.facebook.com/agrishowLinkedin>

LinkedIn: <https://www.linkedin.com/company/agrishowoficial>

Twitter: <https://twitter.com/agrishowoficial>

Instagram: <https://www.instagram.com/feiraagrishowoficial/>

Youtube: <https://www.youtube.com/agrishowfeira>

Referências

<https://www.sunos.com.br/artigos/arrendamento/>;
https://www.agrolink.com.br/colunistas/prazo-minimo-para-contratos-de-arrendamento-rural_442085.html;
<https://agenciabrasil.ebc.com.br/geral/noticia/2019-10/censo-agropecuario-brasil-tem-5-milhoes-de-estabelecimentos-rurais>;
[https://www.corelaw.com.br/principais-diferencas-entre-contrato-de-parceria-e-contrato-de-arrendamento-rural/#:~:text=Desse%20modo%2C%20no%20contrato%20de,riscos%20e%20lucros%20do%20neg%C3%B3cio](https://www.corelaw.com.br/principais-diferencas-entre-contrato-de-parceria-e-contrato-de-arrendamento-rural/#:~:text=Desse%20modo%2C%20no%20contrato%20de,riscos%20e%20lucros%20do%20neg%C3%B3cio;).;
<http://domanskiadvocacia.com.br/2020/11/30/contrato-de-arrendamento-rural/>;

Confira mais conteúdos

[Arrendamento rural x Parceria agrícola: qual a diferença?](#)

[O que é arrendamento rural?](#)

[“O sucesso de uma propriedade depende dos olhos de quem planeja”](#)

[Como tornar a sua propriedade referência em alta produtividade?](#)

[“DUE DILIGENCE” NA AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADES](#)

