

Informativo
**PECUÁRIA
DE PRECISÃO**
Novos Desafios para 2025





Rafael Armênio

Advogado – Especialista em Direito do Agronegócio
Armênio Advocacia Agro
E-mail: rafael.armenio@armenioadvocacia.com.br

TUDO O QUE VOCÊ PRECISA SABER SOBRE ARRENDAMENTO RURAL DE FORMA RESUMIDA E DESCOMPLICADA

O Arrendamento Rural é um instituto muito utilizado para quem deseja utilizar terras de terceiros para exploração agrícola, pecuária ou outras atividades rurais sem adquirir a propriedade. Esse instrumento é regulado por leis específicas que garantem direitos e deveres às partes envolvidas, promovendo segurança jurídica em um setor vital para a economia.

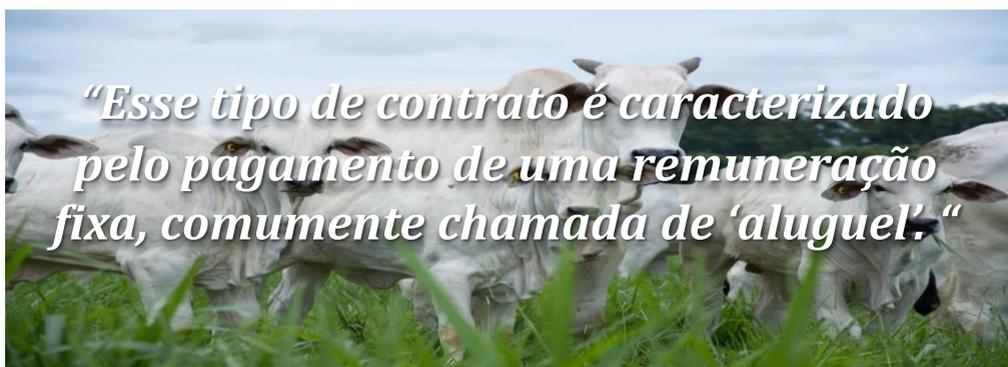
Neste artigo, você encontrará informações imprescindíveis sobre como funciona o Arrendamento Rural, a diferença entre ele e a

parceria rural, prazos mínimos legais, direitos do arrendatário, entre outros tópicos cruciais para quem atua no setor.

O QUE É ARRENDAMENTO RURAL?

O Arrendamento Rural é uma relação contratual na qual o proprietário de um imóvel rural, chamado de ARRENDADOR, cede o uso e gozo da terra, ou parte dela, a uma pessoa interessada, conhecida como ARRENDATÁRIO, em troca de um pagamento fixo. O arrendatário utiliza a terra para desenvolver atividades agrícolas, pecuárias, extrativistas, agroindustriais ou mistas, conforme acordado em contrato.

Esse tipo de contrato é caracterizado pelo pagamento de uma remuneração fixa, comumente chamada de “aluguel”. O valor acordado não varia com base nos resultados obtidos pelo arrendatário, ou seja, mesmo que a produção sofra perdas por motivos como condições climáticas adversas, o aluguel deverá ser pago integralmente.



O contrato pode abranger tanto a totalidade quanto uma parte da propriedade, podendo incluir benfeitorias como instalações, equipamentos ou outras facilidades essenciais para a exploração da atividade rural.

PRINCIPAIS REGRAS DO ARRENDAMENTO RURAL

De acordo com o Decreto n.º 59.566/66, que regulamenta o Arrendamento Rural no Brasil, o contrato deve seguir regras específicas que asseguram os direitos e deveres de ambas as partes.

•**Forma de Pagamento:** O valor do arrendamento é ajustado em moeda corrente, mas o pagamento pode ser feito em produtos, desde que o valor corresponda ao preço de mercado local ou oficial na época do pagamento.

•**Prazo do Contrato:** Pode ser determinado ou indeterminado, mas deve permitir a conclusão das atividades planejadas, como colheitas ou ciclos de criação de animais.

•**Prorrogação por Força Maior:** Caso eventos imprevistos, como adversidades climáticas, prejudiquem a conclusão das atividades, o contrato pode ser prorrogado pelo tempo necessário para finalizar a produção.

Essas disposições conferem estabilidade ao arrendatário, permitindo que ele desenvolva suas atividades sem interrupções desnecessárias.

LEIS QUE REGULAM O ARRENDAMENTO RURAL

O Arrendamento Rural é regido por dois instrumentos principais:

1. Estatuto da Terra (Lei 4.504/64): Define os princípios fundamentais e a função social das propriedades rurais, além de estipular diretrizes gerais para contratos agrários.

2. Decreto n.º 59.566/66: Regula detalhadamente os contratos de arrendamento e parceria rural, estabelecendo prazos, formas de pagamento e regras específicas.

Essa legislação se diferencia das regras aplicáveis a imóveis urbanos, como as previstas na Lei do Inquilinato, apresentando diretrizes específicas e ajustadas à realidade das atividades agrícolas.

PRAZOS MÍNIMOS PARA O ARRENDAMENTO RURAL

Os contratos de Arrendamento Rural devem seguir prazos mínimos que variam conforme o tipo de atividade desenvolvida. Esses prazos garantem tempo suficiente para que o arrendatário recupere os investimentos realizados e obtenha lucro, caso contrário, a atividade se torna arriscada:

- **3 anos:** Atividades de lavoura temporária e pecuária de pequeno ou médio porte.
- **5 anos:** Lavouras permanentes e pecuária de grande porte, incluindo criação, recriação, engorda ou exploração de matérias-primas animais.
- **7 anos:** Exploração de florestas ou atividades relacionadas ao manejo florestal.

PRINCIPAIS DIFERENÇAS ENTRE ARRENDAMENTO RURAL E PARCERIA RURAL

Embora ambos envolvam a utilização de terras rurais, o Arrendamento Rural e a parceria rural possuem diferenças marcantes, e são comumente confundidas por muitas pessoas:

No contexto das atividades rurais, é fundamental compreender as diferenças entre Arrendamento Rural e parceria rural, pois cada modalidade possui características específicas que influenciam nas obrigações, responsabilidades e benefícios das partes envolvidas.

Arrendamento Rural:

O Arrendamento Rural, como já dito, é um contrato pelo qual o

proprietário de um imóvel rural (arrendador) cede o uso e gozo da terra a outra pessoa (arrendatário) por um período determinado ou indeterminado, mediante o pagamento de um valor fixo previamente acordado, conhecido como aluguel.

Parceria Rural:

Na parceria rural, o proprietário (parceiro outorgante) cede o uso de seu imóvel a outro indivíduo (parceiro outorgado) para a exploração de atividades agrícolas, pecuárias ou mistas.

Diferentemente do arrendamento, ambos os parceiros compartilham os riscos, custos e resultados da produção, dividindo lucros ou prejuízos conforme estipulado no contrato.

A participação nos frutos da parceria é variável e pode ser ajustada de acordo com a contribuição de cada parte, seja com terra, trabalho, insumos ou equipamentos.

Principais Diferenças:

- **Assunção de Riscos:** No arrendamento, o arrendatário assume todos os riscos da atividade produtiva, enquanto na parceria, os riscos são compartilhados entre as partes.
- **Remuneração:** O arrendamento prevê um pagamento fixo ao proprietário, independentemente dos resultados da produção. Já na parceria, a remuneração do proprietário é variável e depende dos lucros ou prejuízos obtidos.

•**Participação na Atividade:** No arrendamento, o proprietário não participa da atividade produtiva, limitando-se a ceder o imóvel. Na parceria, há uma colaboração mútua, podendo o proprietário contribuir com recursos adicionais além da terra.

•**Tributação:** Os rendimentos do arrendamento são tributados como aluguel, enquanto na parceria, os rendimentos são considerados resultados da atividade rural, podendo haver diferenças significativas na tributação de cada modalidade.

A escolha entre arrendamento e parceria rural deve considerar fatores como a disposição para assumir riscos, a necessidade de participação na gestão da atividade e as implicações fiscais de cada modalidade.

É recomendável consultar um profissional especializado para orientar na decisão mais adequada às necessidades específicas de cada caso.

DIREITOS DO ARRENDATÁRIO

Os direitos do arrendatário são assegurados tanto pelo Estatuto da Terra quanto pelo Decreto n.º 59.566/66. Entre os principais direitos, destacam-se:

1.Preferência na Compra do Imóvel: Caso o proprietário decida vender a propriedade, o arrendatário tem o direito de adquiri-la em igualdade de condições com outros interessados.

2.Concluir Colheitas ou Atividades em Curso: Mesmo após o encerramento do contrato, o arrendatário pode terminar os trabalhos necessários para não sofrer prejuízo.

3.Renovação Automática: Se não houver notificação por parte do arrendador no prazo legal, o contrato é renovado automaticamente.

Além dos pontos já mencionados, o arrendatário possui outros direitos previstos na legislação, que reforçam a segurança jurídica dessa relação contratual:

4.Indenização por Benfeitorias Necessárias ou Úteis: Caso o arrendatário realize melhorias que aumentem a produtividade ou valorizem o imóvel, ele tem direito à indenização pelo proprietário, salvo se houver cláusula específica em contrário no contrato. Benfeitorias classificadas como voluptuárias, ou seja, de interesse exclusivamente estético, não são obrigatoriamente indenizáveis.

5.Prorrogação do Contrato em Caso de Força Maior: Em situações de força maior, como desastres naturais, que impeçam a conclusão de atividades planejadas, a legislação assegura a prorrogação do contrato, permitindo ao arrendatário finalizar suas operações sem penalizações.

6.Respeito aos Usos e Costumes Locais: O arrendatário tem o direito de conduzir suas atividades agrícolas conforme os costumes locais e boas práticas aceitas na região, evitando abusos ou imposições desarrazoadas por parte do arrendador.

7. Notificação Prévia em Casos de Alteração Contratual: O Estatuto da Terra determina que quaisquer mudanças no contrato, como aumento de aluguel ou alteração das condições de uso, só podem ocorrer mediante notificação com antecedência mínima, garantindo o direito de negociação.

Considerações Importantes: Esses direitos protegem o arrendatário e garantem a continuidade de sua atividade econômica, promovendo estabilidade no setor rural. No entanto, para que sejam exercidos de forma eficaz, é fundamental que o contrato esteja devidamente formalizado e alinhado à legislação vigente.

TRIBUTAÇÃO NO ARRENDAMENTO RURAL

Os valores recebidos pelo arrendador a título de aluguel são tributados de forma semelhante aos aluguéis urbanos:

- **Pessoa Física:** O pagamento está sujeito à tabela progressiva do Imposto de Renda (IRPF).
- **Pessoa Jurídica:** A tributação ocorre por meio do IRPJ e da CSLL.

Não há incidência de tributos rurais sobre o arrendamento, uma vez que essa modalidade não configura atividade rural direta.

Nesse sentido, quando falamos de Arrendamento Rural, não haverá a transferência do risco do negócio rural pelo arrendatário ao arrendador, sendo então, direito daquele que arrenda a terra, a remuneração que foi pactuada contratualmente, independentemente do resultado da exploração agrícola, do valor de mercado da commodity ou mesmo das condições climáticas favoráveis.

Feitas essas considerações, quando a remuneração ao arrendador for feita por meio de contrato de arrendamento, os valores que forem recebidos serão tributados da mesma forma que um aluguel urbano. Assim, deverá ser aplicada a tabela progressiva do Imposto de Renda Pessoa Física (IRPF), ou pelo IRPJ e pela CSLL, quando se tratar de pessoa jurídica. Nesse tipo, não haverá a incidência dos tributos incidentes na atividade rural, justamente por não se tratar de atividade rural, nos termos do artigo 2º da Lei 8.023/1990.

COMO É CALCULADO O VALOR DO ARRENDAMENTO RURAL?

O valor do “aluguel” deve observar limites estabelecidos em lei e deve constar de forma clara nos respectivos contratos:

- **15% do valor do imóvel:** Quando o arrendamento abrange toda a propriedade.
- **30% do valor da parte arrendada:** Para contratos que envolvam apenas uma porção específica do imóvel.

Embora o pagamento deva ser fixado em dinheiro, a legislação permite que seja quitado por meio de produtos, respeitando o valor de mercado à época da

liquidação. Por isso é de extrema importância que esse contrato seja elaborado por um profissional Advogado especialista na área do Agronegócio.

CONSEQUÊNCIAS PELO DESCUMPRIMENTO DO ARRENDAMENTO RURAL

O descumprimento das cláusulas do contrato pode levar à rescisão contratual, com obrigatoriedade de indenização por parte do responsável por eventuais perdas e danos decorrentes do descumprimento. Situações como não pagamento do aluguel ou uso do imóvel para finalidades diferentes das estipuladas, são consideradas violações graves e que podem levar à rescisão contratual por descumprimento da outra parte.

CONCLUSÃO

O Arrendamento Rural é uma ferramenta essencial para impulsionar atividades agrícolas, permitindo que propriedades sejam produtivas mesmo quando não exploradas diretamente por seus proprietários. No entanto, como envolvem aspectos jurídicos e financeiros relevantes, é fundamental que ambas as partes conheçam os direitos e obrigações para evitar problemas futuros.

A contratação de um advogado especializado e a elaboração de contratos claros e detalhados são passos indispensáveis para garantir um arrendamento seguro e eficaz.

Para mais informações sobre contratos agrários e assuntos jurídicos, acesse: www.armenioadvocacia.com.br ou entre em contato pelo nosso Whatsapp: (16) 98165-4669.





Rogério Marchiori Coan
Zootecnista – Doutor em Produção Animal
Diretor Técnico da Coan Consultoria.
E-mail: rogerio@coanconsultoria.com.br

DIFERIMENTO ESTRATÉGICO DE PASTAGENS NA PRÁTICA

Na maioria dos sistemas de exploração de pastagens é praticamente impossível manter constante a oferta de forragem de alta qualidade durante o ano todo, uma vez que a estacionalidade de produção forrageira determina oscilações marcantes na oferta quantitativa e qualitativa da forragem ao longo do ano, conforme pode ser observado na Figura 1, que caracteriza a taxa de acúmulo (kg MS/ha/dia) e de demanda (kg MS/U.A/dia) em uma propriedade de recria e engorda.

Em um sistema de produção que pretende ser eficiente e competitivo, torna-se essencial eliminar as fases negativas do

sistema, proporcionando condições ao animal para se desenvolver normalmente durante todo o ano, a fim de que se alcancem as condições de

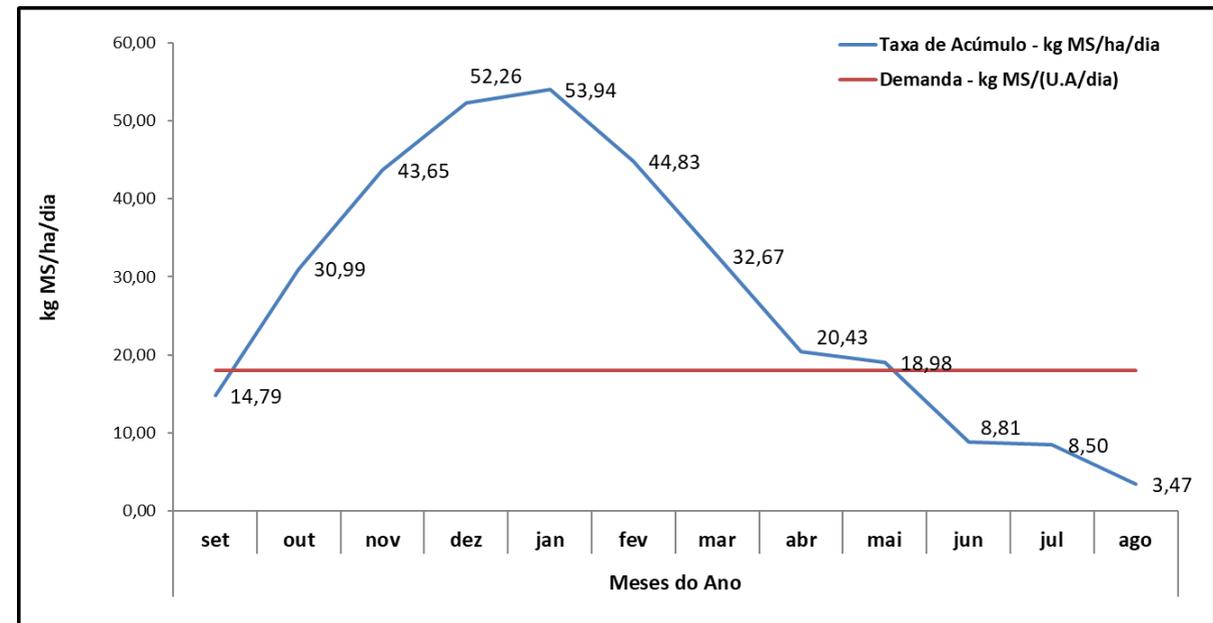
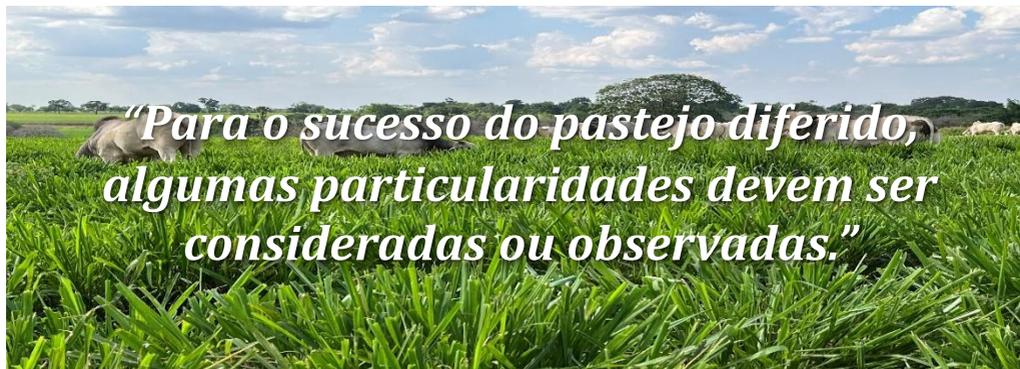


Figura 1. Curva de taxa de acúmulo (kg MS/ha/dia) e demanda (U.A./dia).

abate, peso e/ou terminação mais precocemente. Para isto, faz-se necessário manter o suprimento de forragem em equilíbrio com os **requerimentos nutricionais dos animais**.

Neste contexto, uma das tecnologias de melhor aplicação e melhor relação benefício/custo para o pecuarista é a utilização do pastejo diferido. Esta tecnologia consiste na reserva estratégica de uma ou mais áreas de pastagem do sistema de produção, para que se obtenha um maior acúmulo de massa de forragem a ser utilizado no período seco, visando diminuir a diferença existente entre a taxa de lotação animal da estação das águas e secas, bem como os níveis de ganho de peso e produtividade (@s/ha/ano).

Para o sucesso do pastejo diferido, algumas particularidades devem ser consideradas ou observadas, como: espécie forrageira a ser diferida, manejo do pastejo antes do diferimento, metas de desempenho (ganho de peso vivo x produtividade), estratégia nutricional a ser utilizada e benefício/custo da suplementação.

A espécie forrageira é o fator mais importante no sucesso da implantação do pastejo diferido. Espécies de crescimento ereto, como gramíneas dos gêneros *Panicum* e *Penisetum* têm uma grande restrição ao diferimento, uma vez que estas, ao serem diferidas apresentam uma grande quantidade e proporção de caule, fator este que limita consideravelmente o consumo da forragem pelos animais no período seco do ano.

As espécies de crescimento prostrado, como gramíneas do gênero *Brachiaria* e *Cynodon* são as mais recomendadas, uma vez que quando diferidas não apresentam limitações de consumo pelos animais, pois acumulam maior quantidade de folha em relação ao caule.

O manejo da área antes do diferimento influi significativamente na composição da pastagem na época de acesso dos animais ao pastejo. Áreas manejadas com altura de resíduo pós-pastejo maiores ou em sub-pastejo, tendem a apresentar maiores quantidades de caule, enquanto áreas manejadas com alturas de resíduo pós-pastejo menores, apresentam menores quantidades de caule e, conseqüentemente, melhor valor nutritivo.

Dessa forma, o manejo ideal para o diferimento é aquele em que antes da época de reserva (fevereiro/março) seja efetuado um pastejo na altura de manejo recomendada para espécie em questão (Tabela 1). Na sequência deve-se realizar, se possível, a adubação nitrogenada, com doses que podem variar de 30 a 50 kg de N/ha. Exemplificando, em uma área de Braquiarião (*Braquiaria brizantha* cv. *Marandu*) e tendo como adubo base a uréia (46% de N), a adubação deverá ser de 65 a 110 kg de uréia/ha.

Para efeito de planejamento, o pecuarista deve escalonar o diferimento das áreas de pastagem de acordo com o critério de utilização. De maneira geral, recomenda-se que 1/3 da área a ser utilizada seja diferida no mês de fevereiro e 2/3 da área no mês de março. Com isso, as áreas diferidas em fevereiro serão utilizadas no início das secas e as de março no meio até o final das secas. Vale ressaltar, que em muitas situações é necessário potencializar a taxa de lotação de outras áreas de pastagem da propriedade, visando o diferimento das demais. Para isso, o pecuarista pode fazer uso de adubações mais intensivas, níveis mais elevados de suplemento, objetivando, neste último caso, no efeito associativo

substitutivo (substituir consumo de forragem por suplemento) e o confinamento de “sequestro”. Essa ultima tecnologia pode entregar excelente resultado, tendo em vista a possibilidade de concentração de grande numero de animais em um piquete ou especificamente no confinamento da propriedade.

Tabela 1. Altura de manejo de algumas gramíneas utilizadas para o diferimento.

Capim	Altura (cm) do capim quando os animais	
	Entram no pasto	Saem do pasto
<i>Braquirão / Piatã</i>	40 - 50	20 - 25
<i>MG-5</i>	40 - 50	20 - 25
<i>Coast-Cross / Tifton 85</i>	25 - 30	12 - 15

Com relação ao manejo nutricional a ser adotado após o diferimento das áreas de pastagens, vale lembrar que a estratégia nutricional deve estar diretamente relacionada com o objetivo a ser atingido, seja de manutenção da condição corporal ou até

taxas de desempenho mais elevadas. É importante ressaltar, no entanto, que o sucesso de qualquer programa nutricional está intimamente relacionado com a elevada disponibilidade de forragem e, conseqüentemente, esta associada a uma taxa de lotação adequada, que será definida em função da categoria animal, área diferida, período de ocupação e nível de suplementação.

A Tabela 2 apresenta os tipos de suplemento normalmente utilizados durante o período das secas, ponderando sobre estimativas de consumo e desempenho (ganho de peso).

Por fim, é importante lembrar que associado a estas informações, há ainda que se considerar os aspectos relacionados à estrutura da propriedade (cochos, bebedouros e aguadas), manejo dos animais, alimentos utilizados na formulação do(s) suplemento(s), características do suplemento e custos, uma vez que é em função dessas variáveis que a tecnologia terá ou não viabilidade econômica em sua adoção na propriedade.



Tabela 2. Tipos de suplemento e estimativa de consumo e desempenho no período das secas em pastagens diferidas.

Tipo de Suplemento	Consumo - g/ kg P.C	GMD Estimado - kg/dia *
Supl. Mineral + Uréia	0,03 a 0,05	0,0 a 0,05
Supl. Proteico de Baixo Consumo	0,10 a 0,20	0,10 a 0,3
Supl. Proteico Energético de Alto Consumo	0,30 a 0,50	0,4 a 0,6
Ração Semiconfinamento	0,80 a 1,20	0,7 a 1,2
Terminação Intensiva a Pasto (TIP)	1,60 a 2,00	1,2 a 1,6

