

RADAR ESGlaw

ESGlaw

REFORMA TRIBUTÁRIA & CONTRATOS AGRÁRIOS

ARRENDAMENTO RURAL PÓS-REFORMA TRIBUTÁRIA: SACAS OU DINHEIRO?

Por que a forma de receber o arrendamento deixou de ser um detalhe operacional: a cláusula que fixa o preço em produto e a nova camada de IBS e CBS sobre a cessão da terra.

Por Rafaela Aiex Parra

Advogada e Executiva ESGlaw

Por Priscila Babinski Garcia

Advogada

■ **Sumário Executivo**

Receber o arrendamento em sacas é prática antiga e legítima no campo. O que mudou foi o entorno: o cruzamento eletrônico de dados pela Receita Federal e a entrada do arrendamento no campo de incidência do IBS e da CBS transformaram uma escolha operacional em uma decisão tributária e contratual.

O arrendamento rural funciona, na essência, como um aluguel: o proprietário cede o uso e o gozo do imóvel rural mediante remuneração certa, sem assumir o risco do negócio agrícola — a retribuição é devida independentemente de a safra ser boa ou ruim. O Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964) admite que essa remuneração seja estabelecida em dinheiro ou no seu equivalente em produtos.

Na prática, porém, duas distorções se repetem. A primeira é contratual: cláusulas que fixam o próprio preço do arrendamento em sacas — muitas vezes em quantidades crescentes ano a ano —, quando a lei exige preço certo em dinheiro e admite apenas que o pagamento seja feito em produto equivalente.

A segunda é tributária: proprietários que recebem sacas do arrendatário e, ao comercializá-las, emitem nota fiscal de produtor como se fossem fruto da própria lavoura. Arrendamento, contudo, não é atividade rural — é rendimento de aluguel, e a forma de pagamento não altera a natureza jurídica do contrato.

Esta edição destrincha as duas frentes, mostra por que a Reforma Tributária tornou o tema mais sensível e indica o que revisar antes que o problema apareça — normalmente já acompanhado de juros e multa.

Conceitos essenciais

Termo	O que significa
Arrendamento rural	Cessão onerosa do uso e gozo do imóvel rural por retribuição certa. O proprietário não assume o risco da lavoura; o rendimento é aluguel.
Parceria agrícola	Exploração em que proprietário e parceiro-outorgado dividem riscos e resultados. O rendimento tem tratamento de atividade rural.
Preço x pagamento	O preço deve ser fixado em quantia certa em dinheiro; o pagamento é que pode ser feito em produto equivalente a esse valor.
IBS e CBS	Tributos do IVA dual que passam a alcançar locação, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis (art. 4º da LC nº 214/2025).
Título executivo	Qualidade que permite executar a dívida diretamente. Depende de valor líquido e certo — comprometido pela nulidade da cláusula de preço.

O PONTO CENTRAL

Arrendamento não é atividade rural: é rendimento de aluguel, tributado como tal, independentemente da forma de pagamento escolhida pelas partes. O que define a natureza jurídica do contrato é a sua causa — a cessão do uso da terra —, não o meio pelo qual a contraprestação é entregue.

■ Preço em dinheiro, pagamento em produto

A legislação agrária não proíbe receber em produto — ela proíbe fixar o preço em produto. O art. 95, XI, “a”, da Lei nº 4.504/1964, regulamentado pelos arts. 13, III, e 18 do Decreto nº 59.566/1966, exige que o preço do arrendamento seja expresso em quantia certa em dinheiro, admitindo que o pagamento se faça em quantidade de produto equivalente a esse valor.

A distinção parece sutil, mas é ela que sustenta a validade da cláusula. Contratos que fixam diretamente o preço em sacas — sobretudo em escala crescente ao longo dos anos de vigência — expõem-se ao risco de ter a cláusula declarada nula, por afronta ao art. 18, parágrafo único, do Decreto nº 59.566/1966 e ao próprio Estatuto da Terra.

Há também uma razão econômica por trás da exigência legal. Ao amarrar o preço à quantidade de produto, o arranjo transfere ao proprietário a variação de preço da commodity e aproxima o contrato de uma parceria, sem que as partes tenham pactuado partilha de riscos e resultados.

PREÇO ≠ PAGAMENTO

A DISTINÇÃO QUE VALIDA A CLÁUSULA

O preço é o valor devido pela cessão da terra e deve estar em reais. O pagamento é o modo de quitar esse valor — e pode ser feito em sacas equivalentes, apuradas pela cotação da praça definida em contrato.

Como a cláusula se comporta em cada redação

Elemento	Redação segura	Redação de risco
Preço	Quantia certa em dinheiro, por hectare/ano	Quantidade de sacas por hectare/ano
Pagamento	Em dinheiro ou em produto equivalente ao valor devido	Entrega de sacas sem referência a valor em reais
Reajuste	Índice ou critério objetivo previsto em contrato	Aumento progressivo da quantidade de sacas
Conversão	Cotação da praça e da data definidas em contrato	Conversão indefinida ou fixada só na entrega
Inadimplemento	Execução direta, com valor líquido e certo	Risco de perda da eficácia de título executivo

NA PRÁTICA

Fixar o preço em reais e prever o pagamento em produto equivalente custa uma linha de contrato — e preserva tanto a validade da cláusula quanto o costume regional de liquidar o arrendamento em sacas.

■ Jurisprudência dividida e o custo processual da nulidade

O entendimento não é unânime entre os tribunais. Cortes como o Tribunal de Justiça de Goiás e o Tribunal de Justiça do Mato Grosso já mitigaram a aplicação literal da legislação agrária, validando cláusulas que fixam o preço diretamente em produto, com apoio na boa-fé das partes e nos costumes regionais.

Em sentido oposto, o Tribunal de Justiça do Paraná, em linha com o Superior Tribunal de Justiça, tem mantido a aplicação literal da lei e declarado nula a cláusula que fixa o preço do arrendamento em produtos.

Corrente que abranda

TJ-GO e TJ-MT, entre outros, validam a cláusula de preço em produto com base na boa-fé objetiva e nos costumes regionais consolidados no meio rural.

Corrente literal

TJ-PR, alinhado ao STJ, aplica o Decreto nº 59.566/1966 na literalidade e declara nula a cláusula que fixa o preço do arrendamento em produtos.

O risco não aparece enquanto o contrato é cumprido. Ele aparece quando o arrendatário deixa de pagar e o proprietário precisa recorrer ao Judiciário: a nulidade da cláusula compromete a liquidez e a certeza do valor cobrado, e o contrato pode perder a eficácia de título executivo extrajudicial.

Na prática, em vez de uma execução direta e relativamente célere, o proprietário pode ser obrigado a ajuizar ação de conhecimento — para primeiro provar e liquidar o valor devido —, atrasando a cobrança por anos, justamente quando a liquidez do recebimento é o que sustenta o fluxo de caixa da família proprietária.

COMENTÁRIO ESGLaw

Confiar na corrente mais flexível é apostar em qual tribunal julgará o eventual litígio — variável que não está sob o controle do proprietário. Como a competência tende a seguir a localização do imóvel, o mesmo modelo de contrato pode ser validado em um estado e anulado em outro. Para quem já tem contratos fora do padrão legal, a alternativa não é necessariamente refazer tudo: é mapear a exposição e corrigir a redação nos aditivos e nas renovações.

O que revisar nos contratos em vigor

- Cláusula de preço — verificar se o valor está expresso em reais, com o produto figurando apenas como forma de pagamento.
- Critério de conversão — definir praça, fonte de cotação e data de referência para a conversão do valor em sacas.
- Registro e prova — conferir data de assinatura, reconhecimento de firma ou assinatura eletrônica e registro em cartório.

■ Arrendamento ou parceria? A pergunta que muda tudo

Antes de discutir a forma de pagamento é preciso responder a uma pergunta anterior: a situação concreta caracteriza arrendamento ou parceria? A distinção não é acadêmica — é ela que determina o tratamento tributário aplicável e o risco de autuação.

No arrendamento, o proprietário cede o uso e gozo do imóvel por retribuição certa e fixa e não assume o risco do negócio agrícola: recebe o valor combinado independentemente do resultado da safra. Juridicamente, essa retribuição é rendimento de aluguel. Na parceria, proprietário e parceiro-outorgado dividem riscos e resultados da exploração, em proporções previstas em contrato — e, por haver partilha efetiva de risco, o rendimento tem tratamento de atividade rural para fins fiscais.

É justamente a diferença de carga tributária que leva muitos contratos de arrendamento a serem tratados, na prática, como parceria. E é aí que mora o risco: o que a fiscalização examina é a realidade da operação, não o nome dado ao contrato.

A diferença que explica o incentivo

≈ 27,5%

ARRENDAMENTO

Alíquota efetiva de IR da pessoa física sobre rendimento de aluguel, na faixa superior da tabela.

≈ 5,5%

PARCERIA / ATIVIDADE RURAL

Alíquota efetiva usual na atividade rural, considerando as regras próprias de apuração.

Percentuais indicativos: variam conforme a apuração e as particularidades de cada caso.

Critérios de distinção

Critério	Arrendamento	Parceria
Risco do negócio	Do arrendatário — retribuição fixa	Compartilhado entre as partes
Natureza do rendimento	Aluguel (rendimento de capital)	Atividade rural
Forma de pagamento	Dinheiro ou quantidade equivalente em produto	Percentual da produção ou do resultado
Prova da natureza	Preço certo, independente do resultado	Partilha efetiva de riscos e resultados

ATENÇÃO

Contrato intitulado “parceria” que assegura quantidade fixa de produto, sem exposição real ao resultado da lavoura, tende a ser requalificado como arrendamento.

■ Receber em sacas e declarar como produção própria

Receber o arrendamento em sacas de soja, milho ou qualquer outro grão não converte esse recebimento em produção própria. O proprietário que recebe em produto e depois o vende está alienando um bem que recebeu como pagamento de aluguel — não um bem que ele mesmo produziu.

Quando emite nota fiscal de produtor rural sobre a venda dessas sacas, como se fossem fruto da própria lavoura, ele requalifica indevidamente a natureza do rendimento. O efeito é duplo: reduz artificialmente a carga tributária e cria exposição à autuação, porque a operação registrada não corresponde à realidade econômica subjacente.

Vale registrar que receber em produto também antecipa e multiplica eventos tributáveis: o valor do arrendamento deve ser convertido em reais e oferecido à tributação no recebimento, e a venda posterior pode gerar novo efeito fiscal caso haja variação de valor entre o recebimento e a alienação.

Por que a Receita Federal está de olho

O cruzamento eletrônico de informações é hoje a principal ferramenta de fiscalização, e o agronegócio está entre os setores mais monitorados. Contratos registrados em cartório, notas fiscais de produtor, declarações de ITR, GCAP e a própria declaração de ajuste anual são confrontados de forma cada vez mais automatizada. Quando o volume de sacas comercializado não é compatível com a área e a produtividade média da propriedade — mas é compatível com a soma da produção própria e do arrendamento recebido em produto —, o descompasso vira exatamente o tipo de sinal que aciona o fisco.

A conta quando a operação é questionada

75%

MULTA DE OFÍCIO

Percentual padrão sobre o imposto exigido em lançamento de ofício.

100%

MULTA QUALIFICADA

Sonegação, fraude ou conluio, conforme a Lei nº 14.689/2023.

150%

REINCIDÊNCIA

Repetição da conduta dolosa no prazo legal, na forma do art. 44, § 1º-A.

Além da multa, a revisão pode alcançar exercícios anteriores, com atualização e juros sobre os tributos não recolhidos.

“

O risco não está na saca. Está na declaração que transforma aluguel em produção própria — e essa é uma escolha que se corrige com contrato, não com sorte.”

Entendem Rafaela Parra e Priscila Babinski

■ O que a Reforma Tributária muda para o arrendador

Sob o sistema anterior, o arrendamento — assim como a locação e a cessão onerosa de imóveis — era alcançado apenas pelo Imposto de Renda incidente sobre os rendimentos auferidos, sem qualquer tributo sobre o consumo. Com a Reforma, o art. 4º da LC nº 214/2025 passa a enquadrar expressamente essas operações no campo de incidência do IBS e da CBS.

Na prática, o arrendador convive com uma camada de tributação inteiramente nova, que se soma ao Imposto de Renda. Para amenizar o impacto, o art. 261, parágrafo único, da LC nº 214/2025 prevê redução de 70% da alíquota padrão aplicável a essas operações.

Há ainda um regime opcional de transição: o art. 487 da LC nº 214/2025 permite que contratos por prazo determinado, firmados até a publicação da lei, recolham IBS e CBS por alíquota fixa de 3,65% sobre a receita bruta recebida, em caráter definitivo e sem apropriação de créditos. O benefício vai até o fim do prazo original do contrato ou até 31/12/2028, o que ocorrer primeiro.

Situação semelhante ocorre com a venda de produção rural: o produtor pessoa física com receita anual inferior a R\$ 3,6 milhões não é automaticamente contribuinte do IBS e da CBS, podendo optar por esse enquadramento; acima desse limite, passa a integrar o regime regular desses tributos.

Quadro comparativo — antes e depois da Reforma

Aspecto	Sistema anterior	Com a Reforma Tributária
Tributação do arrendamento	Apenas Imposto de Renda sobre o rendimento de aluguel	IR mais IBS e CBS sobre a operação (art. 4º)
Alíquota aplicável	Sem incidência de tributo sobre o consumo	Alíquota padrão com redução de 70% (art. 261)
Regime de transição	Inexistente	Opção pelos 3,65% sobre a receita bruta (art. 487)
Produção rural (PF)	Sem essa configuração de incidência para grande parte do setor	Regime regular acima de R\$ 3,6 milhões de receita anual

ATENÇÃO AOS REQUISITOS FORMAIS

O regime dos 3,65% alcança apenas contratos por prazo determinado firmados até a publicação da LC nº 214/2025, com data comprovada por firma reconhecida ou assinatura eletrônica e registro em cartório no prazo legal — ou disponibilização à Receita Federal e ao Comitê Gestor do IBS, nos termos do regulamento. Quem não registrou tempestivamente deve avaliar, caso a caso, se ainda alcança a via da disponibilização ao fisco.

■ As três perguntas que você precisa responder agora

As respostas a estas três perguntas determinam, ao mesmo tempo, o nível de exposição a uma autuação e o potencial de economia tributária dentro do novo desenho da Reforma.

1 Seu contrato é arrendamento ou parceria — na essência, e não apenas no nome? Verifique quem suporta o risco da lavoura e se há partilha efetiva de resultados.

2 Como você recebe o pagamento: em dinheiro ou em produto? Confira se o preço está fixado em reais e se há critério objetivo de conversão em sacas.

3 Como você declara esse rendimento hoje? Rendimento de aluguel e venda de produção própria têm tratamentos distintos e inconfundíveis.

■ Conclusão

O arrendamento continua sendo — e continuará sendo depois da Reforma Tributária — uma das formas mais seguras e previsíveis de monetizar a terra. A condição é operá-lo com precisão técnica: contrato bem caracterizado, preço fixado em dinheiro com pagamento eventualmente em produto, declaração compatível com a natureza de aluguel do rendimento e avaliação tempestiva do enquadramento no novo regime de IBS e CBS.

Ignorar essas frentes não elimina o risco: apenas adia o momento em que ele aparece, normalmente já acompanhado de juros, multa e revisão de exercícios anteriores.

VISÃO ESGLAW

A janela aberta pela Reforma vai além de regularizar contratos. É o momento de repensar a estrutura tributária das operações com terra sob a ótica do consumo — enquadramento como contribuinte, regimes de apuração, reduções de alíquota e regimes de transição —, sob pena de o proprietário ser surpreendido por uma carga que, até aqui, simplesmente não existia.

Referências

Lei nº 4.504/1964 (Estatuto da Terra), art. 95, XI, “a”.

Decreto nº 59.566/1966, arts. 13, III, e 18, parágrafo único.

Lei nº 8.023/1990 e Instrução Normativa SRF nº 83/2001 — tributação da atividade rural da pessoa física.

Lei nº 9.430/1996, art. 44, com as alterações da Lei nº 14.689/2023 (multas de ofício).

Emenda Constitucional nº 132/2023 e Lei Complementar nº 214/2025, arts. 4º, 261 e 487.

Conteúdo informativo. Não substitui análise individualizada do contrato e da situação fiscal de cada propriedade.