Conceito

Por meio do contrato de parceria, haverá a cessão da terra para exploração econômica com o concurso de parceiros e com os riscos do negócio, a fim de repartirem os resultados alcançados. Assim como no arrendamento, a exploração da terra será realizada por um terceiro (por um não-proprietário), mas, neste caso, em vez de um `aluguel` da terra, tem-se uma divisão dos riscos do negócio. O parceiro **outorgante** permite que o parceiro **outorgado** explore a terra.

Nos termos do artigo 96, §1º, Estatuto da Terra:

> **Art. 96.** Na parceria agrícola, pecuária, agroindustrial e extrativa, observar-se-ão os seguintes princípios: (...)
>
> § 1o Parceria rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso específico de imóvel rural, de parte ou partes dele, incluindo, ou não, benfeitorias, outros bens e/ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa vegetal ou mista; e/ou lhe entrega animais para cria, recria, invernagem, engorda ou extração de matérias-primas de origem animal, mediante partilha, isolada ou cumulativamente, dos seguintes riscos:
>
> I - caso fortuito e de força maior do empreendimento rural;
>
> II - dos frutos, produtos ou lucros havidos nas proporções que estipularem, observados os limites percentuais estabelecidos no inciso VI do caput deste artigo;
>
> III - variações de preço dos frutos obtidos na exploração do empreendimento rural.

O contrato de parceria tem natureza jurídica semelhante às sociedades, considerando que os parceiros agem como sócios pela divisão de lucros e riscos.

Modalidades

As parcerias podem ocorrer de diversas maneiras previstas no Estatuto da Terra. São as modalidades mais comuns do contrato de parceria:

- **Agrícola**: atividade de produção vegetal;
- **Pecuária**: atividades para cria, recria, invernagem ou engorda animal;
- **Extrativa**: atividade extrativa de produto agrícola, animal ou florestal;
- **Agroindustrial**: transformação de produto agrícola, pecuário (exceto as atividades relativas a porcos e frangos, que são reguladas por lei específica) ou florestal.

Descaracterização da parceria

Uma característica muito forte do contrato de parceria é a distribuição dos riscos do negócio, além dos resultados (natureza jurídica societária). Desse modo, caso as autoridades públicas verifiquem que uma determinada parceria é fraudulenta, por não haver distribuição dos riscos do negócio, deverá haver a autuação fiscal. Assim, a Receita Federal deverá atuar, reclassificando a tributação como sendo de arrendamento.

A prefixação de remuneração não descaracteriza o contrato de parceria. Porém, é necessário o ajuste ao final do contrato nos termos no artigo 96, §3º, do Estatuto da Terra:

> **Art. 96.** Na parceria agrícola, pecuária, agroindustrial e extrativa, observar-se-ão os seguintes princípios: (...)
>
> § 3o Eventual adiantamento do montante prefixado não descaracteriza o contrato de parceria.

Disposições legais

Previsões gerais

São aplicáveis à parceria e ao arrendamento:

- Código Civil;
- Estatuto da Terra (artigos 92 a 94);
- Decreto Federal nº 59.566/1966 (artigos 11 a 15);
- Lei Federal nº 4.947/1966 (artigo 13).

Previsões específicas

São aplicáveis somente à parceria:

- Estatuto da Terra (artigo 96);
- Decreto Federal nº 59.566/1966 (artigos 34 a 37).

Regramento supletivo

São normas de aplicabilidade supletiva (nos casos de omissão legal):

- Estatuto da Terra (artigo 96, VII);
- Decreto Federal nº 59.566/1966 (artigo 34);
- Sociedades e arrendamento

Prazo

O **prazo mínimo** para o contrato de parceria será de **3 (três) anos**, nos termos do artigo 13, II do Decreto Federal nº 59.566/1966:

> **Art. 13.** Nos contratos agrários, qualquer que seja a sua forma, contarão obrigatoriamente, cláusulas que assegurem a conservação dos recursos naturais e a proteção social e econômica dos arrendatários e dos parceiros-outorgados a saber; (...)
>
> II - Observância das seguintes normas, visando a conservação dos recursos naturais:
>
> a) prazos mínimos, na forma da alínea "b", do inciso XI, do art. 95 e da alínea "b", do inciso V, do art. 96 do Estatuto da Terra:
>
> - de 3 (três) anos nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura temporária e/ou de pecuária de pequeno e médio porte; ou **em todos os casos de parceria**;

Com a mesma ressalva existente no âmbito do contrato de arrendamento, há uma exceção a esse prazo. É a hipótese de a colheita não ser finalizada no período previsto, quando, então, o prazo do contrato de parceria poderá ser prorrogado até a conclusão da safra, a fim de preservar a relação e os investimentos aportados. Conforme o Estatuto da Terra:

> **Art. 96.** Na parceria agrícola, pecuária, agroindustrial e extrativa, observar-se-ão os seguintes princípios:
>
> I - o prazo dos contratos de parceria, desde que não convencionados pelas partes, será no mínimo de três anos, assegurado ao parceiro o direito à conclusão da colheita, pendente, observada a norma constante do inciso I, do artigo 95;

E ainda o Decreto Federal nº 59.566/1966:

> **Art. 37.** As parcerias sem prazo convencionado pelas partes, presumem-se contratadas por 3 anos.

Partilha de frutos

Com fundamento no artigo 96, VI do Estatuto da Terra e do artigo 35 do Decreto Federal nº 59.566/1966, a partilha de frutos ocorrerá da seguinte forma:

- **20%:** caberá ao parceiro outorgante (o que detém a terra) que oferecer ao parceiro outorgado apenas o imóvel, sem qualquer preparo para a atividade;
- **25%:** ao parceiro outorgante que oferecer a terra já preparada;

- **30%:** caberá ao parceiro outorgante na hipótese de oferecer ao parceiro outorgado terra preparada e moradia;
- **40%:** ao parceiro outorgante que oferecer a terra com um conjunto básico de benfeitorias;
- **50%:** ao parceiro outorgante que oferecer ao parceiro outorgado a terra preparada, com básico de benfeitorias, máquinas e implementos agrícolas, bem como sementes e/ou animais.

Pagamento

As normas aplicáveis ao pagamento são omissas. Deste modo, a doutrina e a jurisprudência pacificam o entendimento de que são aplicáveis as regras do arrendamento para conversão de frutos em dinheiro (interpretação dada aos artigos 18 e 19 do Decreto Federal nº 59.566/1966):

> **Art. 18.** O preço do arrendamento só pode ser ajustado em quantia fixa de dinheiro, mas o seu pagamento pode ser ajustado que se faça em dinheiro ou em quantidade de frutos cujo preço corrente no mercado local, nunca inferior ao preço mínimo oficial, equivalha ao do aluguel, à época da liquidação.
>
> Parágrafo único. É vedado ajustar como preço de arrendamento quantidade fixa de frutos ou produtos, ou seu equivalente em dinheiro.
>
> **Art. 19.** Nos contratos em que o pagamento do preço do arrendamento deva ser realizado em frutos ou produtos agrícolas, fica assegurado ao arrendatário o direito de pagar em moeda corrente, caso o arrendador exija que a equivalência seja calculada com base em preços inferiores aos vigentes na região, à época desse pagamento, ou fique comprovada qualquer outra modalidade de simulação ou fraude por parte do arrendador (art. 92, § 7º do Estatuto da Terra).

Direito de renovação

Também no contrato de parceria haverá o direito de renovação. Caberá ao parceiro outorgado, em igualdade de condições com terceiros alheios ao contrato de parceria, exercer preferência para firmar novo contrato de parceria com o parceiro outorgante.

> **Art. 96.** Na parceria agrícola, pecuária, agroindustrial e extrativa, observar-se-ão os seguintes princípios: (...)
>
> II - expirado o prazo, se o proprietário não quiser explorar diretamente a terra por conta própria, o parceiro em igualdade de condições com estranhos, terá preferência para firmar novo contrato de parceria;

Essa regra é **excetuada** quando houver exploração direta pelo proprietário da terra (parceiro outorgante), assim como no caso do arrendamento.

Porém, diferente do contrato de arrendamento, o contrato de parceria não admite o direito à renovação compulsória. Trata-se de uma omissão legal: se as partes não renovarem expressamente o contrato, a lei não prevê renovação automática (o contrato é considerado como encerrado).

Direito de preferência

Vimos que no contrato de arrendamento há o direito de preferência quando o arrendador tem interesse em vender sua terra. O arrendatário terá preferência para adquirir o imóvel em igualdade de condições com terceiros.

Contudo, no âmbito do contrato de parceria a legislação é omissa a respeito deste aspecto. Desse modo, doutrina e jurisprudência se posicionam no sentido de *não se aplicar o direito de preferência aos contratos de parceria*. Abaixo temos a ementa do julgado por meio do qual o Superior Tribunal de Justiça pacificou a matéria:

> STJ. REsp 264.805/MG, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, QUARTA TURMA, julgado em 21/03/2002, DJ 17/06/2002, p. 267:
>
> CIVIL. PARCERIA AGRÍCOLA. DIREITO DE PREFERÊNCIA. **O direito de preferência que se confere ao arrendatário rural não alcança o contrato de parceria.** Precedentes. Recurso conhecido pelo dissídio, mas improvido.