

**CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADE RURAL PARA EXPLORAÇÃO  
AGROPECUÁRIA**

São partes neste instrumento:

**ARRENDADOR:**

**Elias Vale de Miranda**, brasileiro, fazendeiro, inscrito no CPF sob o n. 079.983.416-53, residente na Cidade de Esmeraldas, Estado de Minas Gerais, na Avenida Feliciano Alves Diniz n. 571, Bairro Fernão Dias, CEP 35740-000;

**ARRENDATÁRIOS:**

**Marcelo Teixeira Vieira**, brasileiro, solteiro, advogado, portador da carteira de identidade MG-14.666.580, inscrito no CPF sob o n. 112.329.256-67, residente na Cidade de Esmeraldas, Estado de Minas Gerais, na Rua Maria Anita Avelar Costa n. 117, Bairro Belvedere, CEP 35740-000; e **João Francisco Estevão Costa Muniz**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade MG-10.070.271, inscrito no CPF sob o n. 102.139.486-64, residente na Cidade de Contagem, Estado de Minas Gerais, na Rua Rio Orenoco n. 952, Bairro Novo Riacho.

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente **Contrato de Arrendamento de Propriedade Rural Para Exploração Agropecuária**, que se regerá pelas cláusulas e pelas condições descritas abaixo.

**OBJETO DO CONTRATO**

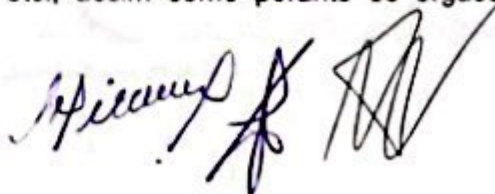
**Cláusula 1ª.** O presente contrato tem como objeto o arrendamento da fazenda denominada Nossa Senhora Aparecida do Paraopeba, localizada no município de Esmeraldas - MG, de propriedade do **ARRENDADOR**, livre de ônus ou quaisquer dívidas, conforme comprova o título de propriedade.

**Parágrafo único.** O **ARRENDADOR** também cede aos **ARRENDATÁRIOS** a utilização das instalações como cocheira, pocilga, galpão oficina, uma casa de caseiro, uma casa sede avarandada, caixas d'água, cochos, etc., com exceção apenas da área de uma casa sede na parte de trás da casa de caseiro (casa, quintal, pomar), pagando por isto, um valor mensal.

**Cláusula 2ª.** A fazenda cedida, na data da assinatura deste contrato, pelo **ARRENDADOR** aos **ARRENDATÁRIOS**, é constituída de uma área de aproximadamente 220 hectares, incluindo cocheiras e cochos destinados a criação de cavalos, muares, ovinos, bovinos e confinamento para engorda de gado bovino e ovinos.

**GADO E TERRAS**

**Cláusula 3ª.** A responsabilidade sobre os animais colocados na fazenda será dos **ARRENDATÁRIOS**, incluído vacinas, remédios, rações etc., assim como perante os órgãos fiscalizadores.





**Cláusula 4ª.** Para preservação das terras objeto deste contrato, toda benfeitoria efetuada deverá ser autorizada pelo **ARRENDADOR** por escrito e caso ao final do contrato o proprietário não tenha interesse nas mesmas deverão retornar ao estado original às custas dos **ARRENDATÁRIOS**.

**Parágrafo único.** O **ARRENDADOR** se compromete a entregar a fazenda objeto do presente Contrato com os pastos todos roçados e as cercas em perfeito estado, sendo obrigação dos **ARRENDATÁRIOS** a manutenção deles, bem como a manutenção das instalações elétricas, bomba e poço d'água.

**Cláusula 5ª.** Serão de responsabilidade dos **ARRENDATÁRIOS** todas as despesas trabalhistas com seus funcionários.

**Cláusula 6ª.** O pagamento referente aos gastos com energia elétrica será de responsabilidade dos **ARRENDATÁRIOS**.

**Cláusula 7ª.** A responsabilidade de cadastramento e declarações junto ao INCRA e ou órgãos governamentais, incluindo declarações de ITR será do **ARRENDADOR**.

**Cláusula 8ª.** Fica autorizado aos **ARRENDATÁRIOS** colocar responsáveis (funcionário), residindo na casa do caseiro com sua família.

#### **PRAZO**

**Cláusula 9ª.** O presente arrendamento terá o lapso temporal de 04 (quatro) anos, iniciando sua vigência em 01 de outubro de 2022, findando-se no dia 01 de outubro de 2026, data a qual a propriedade arrendada deverá ser restituída pelos **ARRENDATÁRIOS**, completamente desocupada, juntamente com os bens existentes nesta, nas condições as quais foram entregues, efetivando-se independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

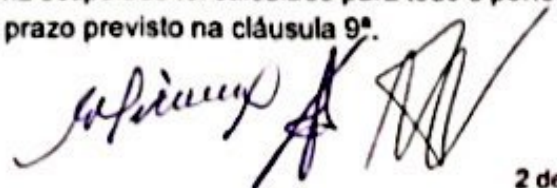
**Parágrafo único:** Havendo acordo entre as partes o presente contrato poderá ser prorrogado mediante novas condições acertadas. Este contrato é feito em caráter irrevogável e irretratável, não comportando às partes o direito de arrependimento, estendendo-se seus efeitos aos seus herdeiros e sucessores.

**Cláusula 10ª.** O contrato poderá ser rescindido por ambas as partes, em qualquer tempo, mediante aplicação da multa correspondente a três meses de aluguel e desde que comunicado com 60 (sessenta) dias de antecedência.

#### **PREÇO DO ARRENDAMENTO**

**Cláusula 11ª.** O valor a ser pago pelo arrendamento das terras será de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) por mês, devendo ser pago no até o dia 18 (dezoito) do mês vencido.

**Parágrafo único:** O valor acima estipulado remunera o aluguel de toda a propriedade à exceção do citado na cláusula 1ª, parágrafo único. O valor acima estipulado foi calculado para todo o período do contrato e não será reajustado até que se finde o prazo previsto na cláusula 9ª.



**Parágrafo segundo:** Os **ARRENDATÁRIOS** se comprometem em efetuar adiantamento correspondente ao pagamento dos 02 (dois) primeiros meses do presente contrato no ato de sua assinatura.

**Cláusula 12ª.** Todos os pagamentos efetuados entre os contratantes serão precedidos de recibo, valendo, entretanto, o comprovante de depósito efetuado no banco: SICOOB, agência 3117, conta corrente nº 183.

**Cláusula 14.** Os **ARRENDATÁRIOS** não podem transferir o presente instrumento, subarrendar, ceder ou emprestar o imóvel objeto do presente contrato ou parte dele, sem prévio e expresso consentimento do **ARRENDADOR**, bem como não pode mudar a destinação do imóvel expressa neste contrato. A violação desta cláusula importará na extinção do contrato e, consequentemente, no despejo dos **ARRENDATÁRIOS**.

**Parágrafo primeiro:** Os **ARRENDATÁRIOS** ficam autorizados a plantar (milho, sorgo, aveia, capineiras etc.) destinadas à alimentação dos animais, cujos custos, riscos e resultados serão de sua inteira responsabilidade.

**Parágrafo segundo:** Fica facultado ao **ARRENDADOR** manter até 03 (três) animais de tração (equinos, asininos, muare) e até 03 (três) vacas para fornecimentos de leite para seu consumo sendo de sua inteira responsabilidade o fornecimento de alimentação, remédios, vacinas e manutenção em geral da saúde animal.

**Cláusula 15ª.** O contrato poderá ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

#### **DO FORO**

**Cláusula 16ª.** As partes elegem o foro da Cidade de **ESMERALDAS – MG**, onde se situa o imóvel para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes da execução e cumprimento do contrato, inclusive para as ações de despejo e de cobrança de aluguel, se necessárias.

Por estarem assim juntos e contratados, firmam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor, juntamente com 02 (duas) testemunhas.

Esmeraldas – MG, 01 de outubro de 2022.

  
**ELIAS VALE MIRANDA**  
ARRENDADOR

  
**JOÃO FRANCISCO ESTEVÃO COSTA MUNIZ**  
ARRENDATÁRIO

  
**MARCELO TEIXEIRA VIEIRA**  
ARRENDATÁRIO