

CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL PARA EXPLORAÇÃO DE LAVOURA TEMPORÁRIA

ARRENDADOR: AROLDO FERNANDES GUIMARAES, brasileiro, casado, aposentado, inscrito no RG sob o nº 0028140214 SSP/BA, e CPF sob o nº 009.055.265-20, casado em União Estável com LUCIMAR BARBOSA SANDE GUIMARÃES inscrito no RG sob o nº 0152347704, SSP/BA e CPF sob o nº 273.227.345-72, residente e domiciliado na Rua José augusto andrade nº 18, Bairro Jardim Candeias, Cidade de Vitória da Conquista/BA.

ARRENDATÁRIO: GIOVANA VASCONCELOS MENEZES, brasileira, solteira, pecuarista, inscrita no RG sob o nº 21992511-95, SSP/BAe CPF sob o nº 036.774.085-04, residente e domiciliada na Av. Luís Eduardo Magalhães, nº 195, Bairro Candeias, Cidade de Vitória da Conquista/BA.

Que doravante serão referidos apenas como ARRENDADOR e ARRENDATÁRIO, têm entre si, justo e acordado, o que mutuamente aceitam e outorgam, mediante as cláusulas e condições seguintes, que reger-se-ão pela Lei Federal 4.504/64 e pelo Decreto n. 59.566/66:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO DO CONTRATO

1.1. O objeto do presente contrato é uma gleba de terras com 535,5100(ha) (quinhentos e trinta e cinco) hectares conforme fotos e laudo de vistoria em anexo, situada no Fazenda Conjunto Ipanema, situado na zona do riachao de Cambiriba, rio pedra, do município e comarca de iguaí-BA com área total de 535,5100 (ha) (quinhentos e setenta e seis) hectares, conforme registro nº R-3 da matrícula 6201, do Cartório de Registro de Imóveis de da cidade de iguaí/BA, cadastrado no INCRA sob o nº 323.047.010.273; de propriedade do ARRENDADOR.

1.2. Integra a área arrendada a seguinte benfeitoria:

Fazenda toda cercada, Pastos divididos em piquetes com excelente quantidade de capim;

Todos os piquetes tem colchos cobertos para sal e água encanadas para os bebedouros;



Giovana Vasconcelos Menezes

A fazenda possui fartura de água com 25 nascentes;

A fazenda possui 03 currais grandes e 02 currais pequenos para manejo, sendo 01 curral dos grandes coberto e com tronco, balança, brequête e embarcador; Possui energia elétrica e energia solar; 04 casas grandes para moradia, sendo que 01 casa é energia solar, 01 casa com energia elétrica, água encanada; 01 casa sede grande, 01 casa grande para gerente; 01 depósito grande para armazenamento de insumos; Possui um enorme pomar com muitas frutas, sendo Banana, Laranja Lima, Abacates, Pocã, Carambola, Acerola, Maçã, Limão, Manga, Goiaba, Graviola, Abil, Jabuticaba, etc;

1.3. São anexos ao presente contrato: (i) laudo de vistoria, o qual descreve detalhadamente o imóvel e o seu estado de conservação, no momento da sua entrega ao ARRENDATÁRIO; e, (ii) georreferenciamento da área arrendada e croqui.

1.4. O uso da gleba delimitada no item 1.1. além dos limites fixados por este instrumento, sem autorização expressa do ARRENDADOR, acarretará em esbulho possessório, ficando o ARRENDATÁRIO sujeito a rescisão contratual e aplicação de multa e demais penalidade previstas neste contrato, bem como, às sanções civis e criminais previstas na legislação aplicável.

1.5. As partes poderão acordar a substituição da área arrendada por outra equivalente no mesmo imóvel rural, ou ainda, o aumento da área, desde que o façam expressamente por termo aditivo, mantidas as mesmas condições e direitos pactuados no presente instrumento.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PREÇO

2.1. O preço do arrendamento da gleba objeto do presente contrato será de **R\$ 336.000,00** (trezentose e trinta e seis mil reais) por ano, **R\$ 28.000,00** (vinte e oito mil reais) por mês que deverão ser pagos no quinto dia útil de cada mês, em moeda corrente ou transferência/depósito bancário conforme orientação do ARRENDADOR, o qual deverá registrar o pagamento em recibo que será entregue ao ARRENDATÁRIO.

2.2. O preço será reajustado anualmente (ano agrícola), de acordo com o INPC.


Glauco Vasconcelos, *Glauco*
Digitalizado com CamScanner

2.3. A falta ou atraso do pagamento do valor do arrendamento na forma e prazo estipulado, bem como das despesas que incidam sobre a gleba arrendada por mais de 30 dias, são causas de rescisão do contrato, ficando o ARRENDATÁRIO sujeito a multa equivalente ao valor de 01 (um) mês de arrendamento, mais os valores devidos até então.

2.4. Em caso de atraso no pagamento do arrendamento no prazo estipulado, será aplicada automaticamente multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do arrendamento, juros de mora de 2% (dois por cento) ao mês, e correção monetária pelo INPC sobre o valor devido.

2.5. Não havendo pagamento do arrendamento, será realizada a cobrança por meio de escritório de advocacia, e ficará o ARRENDATÁRIO sujeito ao pagamento dos honorários advocatícios no valor de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito atualizado, independentemente das multas e demais cominações legais.

2.6. Os honorários advocatícios de 20% descritos no item anterior, se aplicam para qualquer outra medida judicial ou extrajudicial adotada em desfavor do ARRENDATÁRIO.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL E USO DO SOLO

3.1. O ARRENDATÁRIO declara expressamente que a área arrendada será destinada a atividade pecuária, juntamente com seu conjunto familiar, os quais já exercem a atividade consistente em criação de gado, ficando acertado que a destinação diversa a esta, constituirá a rescisão do contrato.

3.2. O ARRENDATÁRIO não poderá subarrendar, alugar, emprestar ou ceder a gleba arrendada objeto do presente contrato e, tampouco, alterar a sua destinação, sem o prévio e expresse consentimento do ARRENDADOR, sob pena de rescisão contratual e consequente despejo.

3.3. O ARRENDATÁRIO poderá criar animais domésticos, desde que não venham a causar prejuízos na propriedade ou nas lavouras de terceiros.

3.4. Obriga-se o ARRENDATÁRIO a observar as normas ambientais, preservando os recursos naturais da propriedade arrendada, as áreas de Preservação Permanente e de Reserva Legal, vedada a utilização destas últimas mesmo mediante manejo sustentado.


Gianna Vasconcelos Mendes

3.5. Para a prática de qualquer atividade que demande prévio licenciamento ambiental, fica o ARRENDATÁRIO obrigado à obtenção dele, arcando com as cominações legais em caso de omissão.

3.6. São por conta do ARRENDATÁRIO os materiais, sementes, insumos e tudo o mais que for necessário para o cultivo ou exploração da propriedade.

3.7. A administração dos serviços e serem executados no imóvel arrendado será de inteira responsabilidade do ARRENDATÁRIO, assim como a contratação de pessoal para auxiliá-lo na execução do trabalho, assumindo, isoladamente, com exclusão expressa da responsabilidade solidária ou subsidiária do ARRENDADOR, as responsabilidades de natureza civil, trabalhista, previdenciária e tributária decorrentes da contratação de pessoal para realização dos trabalhos de qualquer natureza no imóvel arrendado, cabendo ao ARRENDATÁRIO pagar os salários e demais encargos trabalhistas devidos aos empregados, dispensá-los, indenizá-los, etc, bem como o ressarcimento dos danos materiais que venham a ser causados pela ação ou omissão desse pessoal, durante a realização de qualquer trabalho na área arrendada.

CLÁUSULA QUARTA - DOS PRAZOS

4.1. O prazo de arrendamento da área objeto do presente contrato é de 15 (quinze) anos, com início em 01 de março de 2024.

4.2. No caso do ARRENDATÁRIO iniciar qualquer cultura cujos frutos não possam ser colhidos antes de terminado o prazo de arrendamento, deverá ajustar, previamente com o ARRENDADOR, a forma de pagamento do uso da terra por esse prazo excedente.

4.3. O ARRENDATÁRIO terá direito à renovação do presente contrato, devendo o ARRENDADOR notificar o ARRENDATÁRIO das propostas recebidas em até 06 (seis) meses antes do término do prazo.

4.4. Na ausência de notificação, o contrato considera-se automaticamente renovado, exceto se o ARRENDATÁRIO, nos 30 (trinta) dias seguintes ao término do contrato, não manifeste sua desistência ou formule nova proposta.


Giovana Vasconcelos Mendes

4.5. O direito à renovação não poderá ser exercido, se no prazo de 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, o ARRENDADOR, por via de notificação extrajudicial, declarar sua intenção de retomar o imóvel.

CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS

5.1. O ARRENDATÁRIO declara que realizou vistoria no imóvel e gleba arrendada, o qual encontra-se em condições adequadas para o uso ao qual se destina.

5.2. O ARRENDATÁRIO, ao término do contrato, terá direito à indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis que realizou, desde que devidamente comprovadas por nota fiscal, vedado reter o pagamento do arrendamento como forma de compensação, salvo se autorizado pelo ARRENDADOR.

5.3. As benfeitorias voluptuárias, por sua vez, somente serão indenizadas se expressamente autorizadas pelo ARRENDADOR;

5.4. Se as benfeitorias necessárias e úteis forem feitas às expensas do ARRENDADOR, aumentando os rendimentos da gleba, o valor do arrendamento poderá ser elevado proporcionalmente a esse aumento.

CLÁUSULA SEXTA - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

6.1. No caso de alienação do imóvel arrendado, o ARRENDATÁRIO terá direito à preferência para adquirir a gleba arrendada, em igualdade de condições com terceiros, devendo o ARRENDADOR dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca, valendo-se os meios digitais.

6.2. A comunicação deverá conter as condições do negócio e, em especial, o preço e a forma de pagamento, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

6.3. Após sua notificação, o ARRENDATÁRIO terá o prazo de 30 (trinta) dias corridos e improrrogáveis, para manifestar-se, de maneira inequívoca, sobre a aceitação da proposta.

6.4. Se o ARRENDATÁRIO não for notificado da venda, poderá, depositando o preço integral, adjudicar a gleba arrendada, se o requerer no prazo


Giovana Dasconcelos Menezes

improrrogável de 06 (seis) meses, a contar da transcrição do ato da alienação no Registro do Imóvel.

6.5. Se o imóvel rural em venda estiver sendo explorado por mais de um ARRENDATÁRIO, o direito de preferência só poderá ser exercido para a aquisição total da área.

6.6. O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda, não se limitando, mas incluindo, venda por decisão judicial; quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial; permuta; doações; integralização de capital; cisão; fusão; incorporação; constituição da propriedade fiduciária.

CLÁUSULA SÉTIMA - DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES

7.1. Do ARRENDADOR:

- i. Entregar ao ARRENDATÁRIO a gleba arrendada descrita na Cláusula Primeira, com suas pertencas, em estado de servir ao uso a que se destina, e a mantê-lo nesse estado, pelo tempo do contrato, salvo cláusula expressa em contrário;
- ii. Garantir ao ARRENDATÁRIO, durante o tempo de vigência do contrato, o uso pacífico da gleba arrendada;
- iii. Resguardar o ARRENDATÁRIO dos embaraços e turbações de terceiros;
- iv. Responder pelos vícios e defeitos, anteriores ao arrendamento;
- v. Fornecer ao ARRENDATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas;

7.2. Do ARRENDATÁRIO

- i. Servir-se do imóvel para os usos convencionados, conforme natureza e circunstâncias, bem como, trata-lo como se dono fosse;
- ii. Pagar pontualmente o preço do arrendamento pelo modo, prazos e local ajustado;
- iii. Levar ao conhecimento imediato do ARRENDADOR, o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como,


Giovana Vasconcelos Almeida

eventual turbção de terceiros e todas as intimações ou avisos de autoridades públicas recebidas na área arrendada, sob pena de ser responsabilizado pelos prejuízos decorrentes da sua inércia;

- iv. Restituir o imóvel, ao término do contrato, no estado em que o recebeu, conforme laudo de vistoria, salvo deteriorações naturais ao uso regular, somente não respondendo por deteriorações ou prejuízos a que não deu causa;
- v. Zelar e cuidar a terra, sobretudo com a aplicação de fertilizantes e utilização de técnicas modernas de cultivo e investimento em calcário, adubo e demais nutrientes, evitando o esgotamento do solo;
- vi. Realizar a imediata reparação dos danos verificados ou nas suas instalações, provocados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;
- vii. Fazer na gleba arrendada, durante a vigência do contrato, as benfeitorias úteis e necessárias, inclusive para a preservação dos recursos naturais;
- viii. Obriga-se, por si e seus dependentes, a conservar os recursos naturais existentes no imóvel e a obedecer as normas técnicas e legislação em geral, visando a preservação meio ambiente em geral, do solo e o combate à erosão;
- ix. Tomar as providências cabíveis junto às concessionárias de serviços públicos, dentro de 30 dias contados da assinatura do presente contrato, a fim de transferir para o seu nome as contas de consumo de água e esgoto, luz, se houver, sob pena de incorrer em infração contratual, respondendo, ademais, por estas contas durante o arrendamento, ainda que lançadas em nome de terceiros, bem como, de eventuais indenizações por dano moral ou material que der causa.
- x. Cumprir todos os prazos estipulados e os supervenientes, que se vencerão independentemente de interpelação, notificação ou aviso, judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA OITAVA - DO TÉRMINO DO CONTRATO

8.1. Ao término do contrato de arrendamento e não havendo prorrogação, ou em caso de desistência do ARRENDATÁRIO, a gleba arrendada assim como suas benfeitorias, deverão ser entregues ao ARRENDADOR, limpa, conservada, e em pleno funcionamento, ainda que rescindido


Giovana Dalcioneles Menezes

antecipadamente, salvo deterioração natural, independente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sob pena de despejo.

8.2. Quando da desocupação e entrega da gleba arrendada, o ARRENDATÁRIO liquidará o arrendamento e deverá apresentar os comprovantes de que estão completamente quitadas todas as despesas que deu causa.

8.3. O ARRENDATÁRIO poderá rescindir o contrato, a qualquer tempo, por simples notificação extrajudicial, sem necessidade de justa causa, observados as condições de entrega da gleba arrendada. Contudo, o valor do arrendamento anual será integralmente devido até o término do prazo estipulado.

8.4. O ARRENDADOR poderá rescindir o contrato, a qualquer tempo, no caso de descumprimento do pactuado no presente instrumento, sem prejuízo da cobrança de multa, despesas e valor do arrendamento.

CLÁUSULA NONA - CONDIÇÕES GERAIS


9.1. O ARRENDATÁRIO não poderá reter o pagamento do arrendamento mensal ou outros encargos, sob a alegação de não atendimento de suas eventuais exigências.

9.2. É de responsabilidade exclusiva do ARRENDATÁRIO, a contratação, se necessária, de pessoas para exercer as atividades agrícolas, devendo seguir rigorosamente as normas e leis trabalhistas, não podendo ultrapassar o prazo estabelecido para o encerramento deste contrato.

9.3. A parte que infringir qualquer cláusula deste contrato deverá pagar a multa equivalente a um ano de arrendamento.

9.4. É vedado ao ARRENDATÁRIO a colocação de placas, bandeiras, cartazes, painéis, antenas, ou quaisquer outras, na área arrendada, sem a prévia e expressa autorização do ARRENDADOR.

9.5. O ARRENDATÁRIO obriga-se por si e sua família, a respeitar toda legislação, normas e regulamentos municipais, estaduais e federais, principalmente a legislação ambiental em geral, ficando responsável por eventuais multas e danos materiais ou extrapatrimoniais a que der causa, sem prejuízo de eventual ação judicial regressiva.


Giovanni Vasconcelos Menezes

9.6. O ARRENDATÁRIO, se responsabiliza em zelar pela limpeza e conservação da área arrenda, vedadas quaisquer alterações no imóvel sem a prévia e expressa autorização do ARRENDADOR.

9.7. É facultado ao ARRENDADOR vistoriar, por si ou seus procuradores, sempre que achar conveniente, para a certeza do cumprimento das obrigações assumidas neste contrato.

9.8. O ARRENDADOR não se responsabiliza por eventuais danos sofridos pelo ARRENDATÁRIO e seus dependentes, visitantes, convidados ou outros, no interior da área arrendada.

CLÁUSULA DÉCIMA – DISPOSIÇÕES FINAIS

10.1. O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir de sua assinatura.

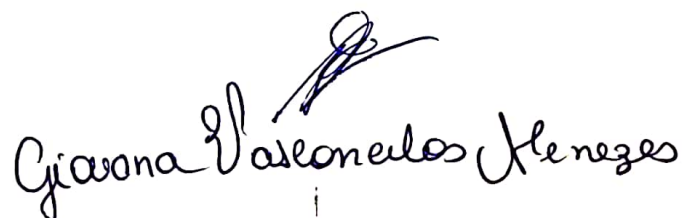
10.2. Os contratantes elegem o foro da comarca de especificar, local em que se situa o imóvel, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para resolver qualquer litígio que porventura venha a surgir em razão do presente contrato.

10.3. Fazem parte do presente instrumento os documentos que descrevem o imóvel objeto desse contrato, bem como as orientações dos ARRENDADORES aos ARRENDATÁRIOS.

10.4. Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

E, por estarem justas e convencionadas as partes assinam o presente **CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE IMÓVEL RURAL PARA FINS DE EXPLORAÇÃO PECUÁRIA**, em três vias de igual teor, juntamente com 2(duas) testemunhas que a tudo presenciaram.

Vitória da Conquista, 01 de março de 2024


Cyrona Vasconcelos Almeida

Aroldo Fernandes Junior

Luciano Alex Barbosa

Nome e assinatura dos ARRENDANTES

Giovana Vasconcelos Menezes

Nome e assinatura dos ARRENDATÁRIOS

Testemunhas:

Jose Victor Ribeiro da Silva

Luciano Alex Barbosa

