

# CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE IMÓVEL RURAL

Entre:

**Jose Aparecido de Oliveira**, casado, nacionalidade: brasileiro, profissão: motorista, carteira de identidade (RG) n.º 393672335, expedida por SSP, CPF n.º 121.543.228-32, residente em: Sítio Nossa Senhora Aparecida, no Córrego do Marangaba, no município de Dirce Reis - SP, doravante denominado **ARRENDADOR**,

e:

**Renato Lucas Afonso Pereira**, casado, , nacionalidade: brasileiro, profissão: empresário, carteira de identidade (RG) n.º 489661609, expedida por SSP, CPF n.º 412.515.538-00, residente em: Rua Marechal Rondon, nº 565, bairro Jardim Aclimação, Jales – São Paul, CEP: 15700-238, doravante denominado **ARRENDATÁRIO**.

As partes têm entre si justo e contratado o arrendamento de imóvel rural abaixo descrito, que se regerá pelas cláusulas e condições abaixo descritas.

## CLÁUSULA 1ª - DO OBJETO

O **ARRENDADOR** e o **ARRENDATÁRIO** acima qualificados, firmam entre si, o presente contrato de arrendamento do imóvel rural cadastrado no INCRA conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) nº 601.225.002.259-0, situado em:

**CHACARA BOA ESPERANÇA**, Córrego do Marimbondo, Zona Rural, Dirce Reis - SP, CEP: 15715-000

§ 1º. Por meio deste instrumento contratual, será cedida ao **ARRENDATÁRIO** uma área do imóvel rural, totalizada em 7 (sete) hectares, **contendo área de pastagem, curral e um canavial**.

§ 2º. O presente contrato é acompanhado de um laudo de vistoria, que descreve o imóvel rural e o seu estado de conservação no momento em que o mesmo foi entregue ao **ARRENDATÁRIO**.

§ 3º. O presente contrato obriga os ora contratantes, seus herdeiros ou sucessores, a qualquer título, e consubstancia e substitui todas as tratativas, escritas ou não, entre eles mantidas, razão pela qual são consideradas totalmente cumpridas.

§ 4º. O imóvel rural objeto deste contrato deverá ser utilizado pelo **ARRENDATÁRIO** ou seus familiares para atividades de pecuária de pequeno e médio porte, mais especificamente para:

**Criação de gado e**

**Agricultura (plantio de milho e BRS Capiçu)**

*Renato* *Jose*

§ 5º. Não será permitida, em hipótese alguma, a mudança de uso e destinação do imóvel rural, sem prévio e expresse consentimento de propriedade do **ARRENDADOR**.

§ 6º. Qualquer financiamento que o **ARRENDATÁRIO** faça perante particulares ou instituições financeiras, para custear as fases do plantio, serão de sua inteira responsabilidade, sendo que lhe fica vedado oferecer em garantia as terras arrendadas e seus acessórios.

## **CLÁUSULA 2ª – DO USO DA TERRA**

O **ARRENDATÁRIO** se obriga e usar terra de conformidade com as normas técnicas, de modo a impedir a erosão do solo, empregando materiais e insumos que não degradem sua qualidade, observando as normas de segurança estabelecidas para o uso de agrotóxicos e aquelas destinadas ao controle de pragas, arcando com as penalizações impostas pelas autoridades competentes por descumprimento de tais normas.

§ 1º. 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.

§ 2º. 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.

§ 3º. São por conta do **ARRENDATÁRIO** os materiais, sementes, insumos e tudo o mais que for necessário para o cultivo ou exploração da propriedade.

## **CLÁUSULA 3ª - DA VEDAÇÃO AO SUBARRENDAMENTO E EMPRÉSTIMO DO IMÓVEL RURAL**

O **ARRENDATÁRIO** não poderá ceder, alugar ou subarrendar o imóvel rural, quer no todo, ou em parte, sob qualquer título, sem a prévia e formal autorização do **ARRENDADOR**, sob pena de rescisão do presente contrato.

## **CLÁUSULA 4ª - DO VALOR DO ARRENDAMENTO**

O valor mensal do arrendamento, livremente ajustado pelas partes, é de **R\$ 960,00** (setecentos reais).

§ 1º. O pagamento do referido arrendamento terá vencimento todo dia 10 (dez) de cada mês vencido.

§ 2º. O pagamento do referido arrendamento será efetuado em dinheiro ou via transferência bancária, entregue para o **ARRENDADOR** ou para terceiro previamente especificado por ele.



§ 3º. Durante a vigência deste contrato, assim como em uma eventual prorrogação, ficará a encargo do **ARRENDATÁRIO** o pagamento da totalidade das contas de consumo e uso de energia/luz, gás, água e esgoto, que venham a incidir sobre o imóvel rural por ora arrendado, sendo inclusive responsável por eventuais multas e infrações que venha dar causa.

§ 4º. As partes também acordam, que ficará a encargo do **ARRENDADOR** o pagamento da totalidade do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), assim como outros impostos, taxas e tributos que incidam sobre o imóvel rural ora arrendado.

§ 5º. Caso o **ARRENDATÁRIO** não efetue o pagamento do arrendamento até a data firmada neste contrato, ficará obrigado a pagar multa de 10% (dez por cento) sobre o valor devido, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária apurada conforme variação do IGP-M no período.

#### **CLÁUSULA 5ª - DO PRAZO DO ARRENDAMENTO**

O presente contrato de arrendamento tem prazo de 20 (vinte) meses, com início em **01/10/2023**.

§ 1º. Caso o **ARRENDATÁRIO** queira iniciar qualquer cultura cujos frutos não possam ser recolhidos 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.

§ 2º. Fica assegurada ao **ARRENDATÁRIO** a preferência, em igualdade de condições, na renovação do presente contrato, desde que tenha cumprido integralmente todas as cláusulas que lhe competem.

§ 3º. Findo o prazo estipulado para o arrendamento, se o **ARRENDATÁRIO** permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem a oposição do **ARRENDADOR**, presumirá prorrogado o arrendamento nas mesmas condições ajustadas por tempo indeterminado.

§ 4º. A renovação automática não prevalecerá se, no prazo de 6 (seis) meses antes do vencimento deste contrato, o **ARRENDADOR**, por via de notificação extrajudicial, declarar sua intenção de retomar o imóvel para explorá-lo diretamente ou por intermédio de descendentes seus.

#### **CLÁUSULA 6ª - DOS DEVERES DO ARRENDATÁRIO**

Sem prejuízo de outras disposições deste contrato, constituem deveres do **ARRENDATÁRIO**:

- I. pagar pontualmente o preço do arrendamento, pelo modo e prazos definidos neste instrumento;
- II. utilizar o imóvel rural conforme o convencionado, ou presumido, e a tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu, não podendo mudar sua destinação

Renato Jose

contratual;

III. levar ao conhecimento do **ARRENDADOR**, imediatamente, qualquer ameaça ou ato de contestação à posse ou direito de posse, ou qualquer ato em que o possuidor seja privado da posse, e ainda, de qualquer fato do qual resulte a necessidade da execução de obras e reparos indispensáveis à garantia do uso do imóvel rural;

IV. fazer as benfeitorias úteis e necessárias ao imóvel rural, durante a vigência do contrato, salvo convenção em contrário;

V. **devolver o imóvel rural, ao término do contrato, tal como o recebeu, salvo as deteriorações naturais ao uso regular** (cercas em bom estado de conservação, pasto formado e em bom estado);

VI. responder por qualquer prejuízo resultante do uso predatório, culposo ou doloso, quer em relação à área cultivada, quer em relação às benfeitorias, equipamentos, máquinas, instrumentos de trabalho e quaisquer outros bens a ele cedidos pelo **ARRENDADOR**;

VII. respeitar os direitos e vantagens estabelecidas no Estatuto da Terra e em seu regulamento;

VIII. permitir ao **ARRENDADOR** ou seu mandatário o direito de realizar vistoria do imóvel rural mediante combinação prévia de dia e hora.

#### **CLÁUSULA 7ª - DOS DEVERES DO ARRENDADOR**

Sem prejuízo de outras disposições deste contrato, constituem deveres do **ARRENDADOR**:

I. entregar o imóvel rural com suas pertenças e em estado de servir ao uso proposto;

II. garantir ao **ARRENDATÁRIO** o uso pacífico do imóvel rural arrendado durante a vigência deste contrato;

III. fornecer recibo de todos os pagamentos efetuados pelo **ARRENDATÁRIO**;

IV. responder por quaisquer defeitos ou vícios, anteriores ao arrendamento, realizando as obras necessárias para o reparo.

V. fica o **ARRENDADOR** vedado de exigir do **ARRENDATÁRIO**:

-prestação de serviço gratuito;

-exclusividade da venda da colheita;

-obrigatoriedade do beneficiamento da produção em seu estabelecimento;

-obrigatoriedade da aquisição de gêneros e utilidades em seus armazéns ou barracões;

-aceitação de pagamento em "ordens", "vales", "borós" ou outras formas regionais substitutivas da moeda.

*Renato José*



### **CLÁUSULA 8ª - DAS BENFEITORIAS NECESSÁRIAS, ÚTEIS E VOLUPTUÁRIAS**

As benfeitorias necessárias não terão o direito de retenção ou indenização, mesmo que a autorização tenha sido submetida e autorizada pelo **ARRENDADOR**.

§ 1º. As benfeitorias úteis não terão o direito de retenção ou indenização, mesmo que a autorização tenha sido submetida e autorizada pelo **ARRENDADOR**.

§ 2º. As benfeitorias voluptuárias não terão o direito de retenção ou indenização, restando ao **ARRENDATÁRIO** no fim da locação, modificar o imóvel rural para retornar à maneira que lhe foi entregue.

### **CLÁUSULA 9ª - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

No caso de alienação do imóvel arrendado, o **ARRENDATÁRIO** terá preferência para adquiri-lo em igualdade de condições, devendo o **ARRENDADOR** dar-lhe conhecimento da venda, a fim de que possa exercer o direito de perempção dentro de trinta dias, a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo.

§ 1º. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

§ 2º. Ocorrendo a comunicação da venda do imóvel rural pelo **ARRENDADOR** deverá o **ARRENDATÁRIO** emitir a resposta em 30 (trinta) dias, a partir da comunicação inicial.

§ 3º. Não ocorrendo a comunicação da venda do imóvel rural pelo **ARRENDADOR**, poderá o **ARRENDATÁRIO** depositar o preço e haver para si, o imóvel arrendado, se o requerer no prazo de 6 (seis) meses, a contar da transcrição do ato de alienação no Registro de Imóveis.

§ 4º. O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação.

### **CLÁUSULA 10ª - DA EXTINÇÃO DO CONTRATO**

Ocorrerá a extinção do presente contrato quando:

- I. ocorrer o término do prazo do contrato e do de sua renovação;
- II. ocorrer a retomada do imóvel rural pelo **ARRENDADOR**;
- III. caso ocorra a aquisição da gleba arrendada, pelo **ARRENDATÁRIO**;
- IV. se houver distrato ou rescisão do contrato;
- V. ocorrendo resolução ou extinção do direito do **ARRENDADOR**;
- VI. por motivo de força maior, que impossibilite a execução do contrato;
- VII. por sentença judicial irrecorrível;

*Renato José*

- VIII. pela perda do imóvel rural;
- IX. pela desapropriação, parcial ou total, do imóvel rural;
- X. por qualquer outra causa prevista em lei.

### CLÁUSULA 11ª - DA RESCISÃO

O presente instrumento ser rescindido, sem gerar direito a indenização ou qualquer ônus para o **ARRENDADOR**, caso o imóvel rural seja utilizado de forma diversa da estabelecida neste instrumento.

### CLÁUSULA 12ª - DO DESCUMPRIMENTO

Caso ocorra o descumprimento de qualquer cláusula deste contrato, por qualquer uma das partes, acarretará rescisão imediata deste contrato.

§ 1º. As partes estipulam que o infrator pagará multa no valor de **R\$19.200,00** (desenove mil e duzentos reais).

§ 2º. Qualquer condescendência do **ARRENDADOR** para com o **ARRENDATÁRIO**, quanto ao cumprimento de qualquer cláusula do presente contrato, constituirá mera tolerância e não importará em alteração ou modificação das cláusulas contratuais.

### CLÁUSULA 13ª - DO FORO

Fica desde já eleito o foro da comarca de Jales, SP para serem resolvidas eventuais pendências decorrentes deste contrato.

Por estarem assim certos e ajustados, firmam os signatários este instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

Jales, SP, 06 de Outubro de 2023

Jose Ap. Oliveira  
**ARRENDADOR: José Aparecido de Oliveira**

Renato Lucas Afonso Pereira  
**ARRENDATÁRIO: Renato Lucas Afonso Pereira**

REGISTRO CIVIL  
DIRCE REIS - SP

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e  
Tabelião de Notas do Munic. de Dirce Reis-SP  
Rua Antonio Fulconi, 2618- B. Eduardo Cavalin. Cel: (17) 93614-1181  
Reconheço a(s) firma(s) de Jose Aparecido de Oliveira e Renato Lucas Afonso Pereira.  
Dirce Reis-SP,  
Em test.º 05 OUT 2023  
☒ José Henrique Perez Barbosa - Oficial 2450 por ato

REGISTRO CIVIL  
DIRCE REIS - SP

Valido somente com o Selo de Autenticidade

VALOR ECONOMICO  
C10273AA0005085  
C10273AA0005084