

CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

ARRENDANTE: JOSÉ VICENTE DA SILVA, brasileiro, empresário, casado no regime de separação de bens, nascido em 26/04/1969, portador do CPF/MF nº. 731.855.746-72, e do RG nº. MG 4.312.324, endereço comercial: Rua José Gonçalves Borges nº 407 – Alfredo Freire I – Uberaba-MG;

ARRENDATÁRIO: VICTOR FURTADO COPADJIC, brasileiro, solteiro, gerente comercial de indústria gráfica, inscrito no CPF sob o nº 369.961.298-85, RG sob o nº 34.816.158, telefone para contato (11) 99876-7379, com endereço comercial à Rua Vieira De Melo, 395, Parque das Américas, Cep. 02356-000, São Paulo-SP.

FIADORES: CLÁUDIO COPADJIC, brasileiro, casado, aposentado, inscrito no CPF sob o nº 642.832.088-68, Rg sob o nº 7.616.029-4 e **DELZIRA FURTADO DE MENEZES COPADJIC**, brasileira, casada, aposentada, ambos com endereço na cidade de São Paulo-SP, à Rua Curupite, 261, Vila Mazzei, CEP. 02.308-140, Tel. (11) 2991-3878, (11) 99974-4237 e (11) 99893-5189, declarando desde já sua pronta renúncia a quaisquer benefícios de ordem previstos no código civil.

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de arrendamento, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições descritas no presente.

DO OBJETO DO CONTRATO

CLÁUSULA PRIMEIRA – O **ARRENDANTE** é senhor e possuidor de um imóvel rural situada à BR262, KM 8, na Cidade de Veríssimo, Estado de Minas Gerais, denominada Fazenda Pianconis, livre de ônus ou quaisquer dívidas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O imóvel entregue no momento da assinatura do contrato, pelo **ARRENDANTE** ao **ARRENDATÁRIO**, sendo disponibilizado para o **ARRENDATÁRIO** uma área 60,00 hectares.

DA DURAÇÃO E VIGÊNCIA

CLÁUSULA SEGUNDA – O prazo de vigência do presente contrato será de 05 (cinco) anos, compreendendo o período de 10/02/2023 a 10/02/2028, salvo descrito no **PARÁGRAFO ÚNICO DA MESMA CLÁUSULA**. Findo o prazo acima estabelecido, o **ARRENDATÁRIO** se compromete a desocupar o imóvel, entregando-o ao **ARRENDANTE** livre de pessoas e de coisas, com todos os melhoramentos e/ou benfeitorias, sem qualquer direito de reclamar retenção ou mesmo indenização, renunciando a quaisquer direitos sobre as áreas ora arrendadas, bem assim sobre eventuais benfeitorias, melhoramentos ou construções que fizer edificar.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Ao término do primeiro período contratual, caso haja interesse das partes na renovação deste contrato, este poderá ser renovado por igual período ou outro em comum acordo entre as partes, decorrido o prazo mencionado sem a manifestação das partes, seu silêncio será interpretado como renovação automática desde contrato, onde as partes poderão rescindir o contrato, mediante aviso por escrito com no mínimo de 60 (sessenta) dias de antecedência.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O imóvel está sendo entregue ao **ARRENDATÁRIO** livre e desimpedido de ônus de qualquer natureza e de pessoas e coisas, obrigando-se os mesmos a restituí-lo ao **ARRENDANTE** nas mesmas condições.

DA EXPLORAÇÃO E CUIDADOS DO IMÓVEL

CLÁUSULA TERCEIRA - O **ARRENDATÁRIO** compromete-se a explorar no imóvel arrendado atividade pecuária ou agropecuária, criando gados ou outros animais que lhe convier, ou plantações de escolha do **ARRENDATÁRIO**, e não poderá subarrendar ou emprestar, no todo ou em parte as áreas objeto deste contrato,

bem como os seus acessórios, sem autorização escrita do **ARRENDANTE**, tudo nos termos do artigo 95, VI, do Estatuto da Terra.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O **ARRENDATÁRIO** responderá por eventuais danos decorrentes da má conservação e/ou utilização das áreas arrendadas, respondendo, ainda, pelos ônus de sua atividade, tributários, ambientais etc., isentando o **ARRENDANTE** por quaisquer obrigações trabalhistas decorrentes da contratação de funcionários, os quais não terão quaisquer vínculos com o **ARRENDANTE**.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O **ARRENDATÁRIO** também ficará responsável pela renovação de licenças ambientais, cadastros, taxas, de pagamento anual junto a propriedade rural, bem como, taxas exclusivas para a sua atividade na área.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Em caso de eventual abandono das áreas rurais ora arrendadas, ou degradação por falta de zelo, cuidados, manutenções, colocando em risco as áreas e a cultura, o **ARRENDANTE** terá direito à imediata imissão na posse do imóvel arrendado, com o que desde já anuem o **ARRENDATÁRIO**, que não impedirá de o **ARRENDATÁRIO** arcar com todos os prejuízos causados e multas fixadas junto ao presente contrato.

DO VALOR

CLÁUSULA QUARTA - O preço do presente arrendamento fica estabelecido livremente entre as partes, obrigando-se o **ARRENDATÁRIO** a pagar ao **ARRENDANTE** um valor de R\$ 3.300,00(três mil e trezentos reais) todo dia 20 de cada mês.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O **ARRENDANTE** acordou com o arrendatário, a carência do pagamento do arrendamento durante os 04(quatro) primeiros meses, iniciando assim o pagamento a partir do dia 10 de junho de 2023.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Os pagamentos se tratam de mês vincendos, iniciando o pagamento no dia 20 de junho de 2023, assim sucessivamente até dia 20 de cada mês.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O pagamento será efetuado através de boletos bancários, que serão disponibilizados pelo **ARRENDANTE**.

PARÁGRAFO QUARTO: Estes valores serão reajustados anualmente, conforme acordado por escrito pelas partes, caso não cheguem a um acordo, será utilizado o índice do (IGPM ou IGP ou IPC, etc.), (FGV), sendo escolhido o mais vantajoso ao **ARRENDATÁRIO**, podendo vir a não ter reajuste se acordado entre as partes.

PARÁGRAFO QUINTO – O não pagamento na data aprezada enseja a imediata aplicação de multa moratória de 10% (dez por cento), a qual não exclui a aplicação da cláusula penal constante de multa rescisória prevista em cláusula específica no contrato em epígrafe, bem como a incidência de juros de 2% (dois por cento) ao mês, até o efetivo pagamento do débito, e ainda as eventuais despesas extrajudiciais e judiciais com cobrança, incluindo, custas, despesas processuais, perdas e danos no valor da contratação referente aos honorários advocatícios, honorários de sucumbência desde já fixados em 20% sobre o valor do débito.

PARÁGRAFO SEXTO – Qualquer financiamento que porventura o **ARRENDATÁRIO** fizer perante particulares ou instituições para custear a exploração do presente arrendamento, serão de sua inteira responsabilidade, sendo que lhes fica vedado oferecer em garantia o imóvel ora arrendado, **SALVO**, com permissão do **ARRENDANTE** por escrito.

DA ANUÊNCIA

CLÁUSULA QUINTA – O **ARRENDANTE** declara ao **ARRENDATÁRIO**, pretendente de financiamento junto a instituições bancárias, tem a sua irrestrita e irrevogável autorização para, em regime de arrendamento, explorar a atividade de

pecuária ou agropecuária, no imóvel descrito neste contrato em **CLÁUSULA PRIMEIRA**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O **ARRENDANTE** autoriza, o **ARRENDATÁRIO** a oferecer, em garantia de financiamentos a ele concedidos, durante toda a sua vigência, totalidade da produção a ser auferida pelo empreendimento financiado no referido imóvel, bem como os materiais agrários e os semoventes de propriedade do **ARRENDATÁRIO**, ali localizados, resguardando o prazo e as condições da **CLÁUSULA QUINTA E SEUS PARÁGRAFOS**.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Fica vedado ao **ARRENDATÁRIO**, oferecer a propriedade em garantia de contratos de quaisquer espécies, sob pena de nulidade e rescisão do presente contrato, recaiando nas multas previstas junto a este instrumento.

PARÁGRAFO TERCEIRO – O **ARRENDANTE** declara ciente do direito que assiste à instituição de fiscalizar e vistoriar os empreendimentos financiados, por conseguinte, os bens vinculados, localizados na mencionada propriedade, concordando que ditos bens ali permaneçam até a final liquidação das dívidas pertinentes, mantendo-se essa condição mesmo no caso de alienação do Imóvel.

PARÁGRAFO QUARTO – O **ARRENDANTE** compromete-se levar ao conhecimento da instituição, previamente à consumação do fato, a notificação do **ARRENDATÁRIO** quanto a rescisão contratual, caso ocorrência encaminhem para adoção das providências, antes do vencimento da presente autorização.

PARÁGRAFO QUINTO – A validade desta autorização será a mesma do prazo em que o contrato estará vigente.

PARÁGRAFO SEXTO – O **ARRENDATÁRIO** se compromete a informar sobre qualquer tipo de financiamento requerido conforme **CLÁUSULA QUINTA E PARÁGRAFOS**;

DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

CLÁUSULA SEXTA – O ARRENDATÁRIO se compromete a conservar o imóvel, seus bens e benfeitorias ora dados em arrendamento, bem como, obedecer às normas de boa conservação do solo para evitar erosão, devolvendo-o ao final devidamente conservados, como ora se encontram, sendo facultado ao **ARRENDANTE** fiscalizar o estado e a conservação do imóvel objeto deste contrato e demais acessórios, bastando, para tanto, simples comunicação prévia.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Fica terminantemente proibida a derrubada de árvores sem que haja o consentimento, por escrito, do **ARRENDANTE** e a devida autorização por parte do IEF.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O ARRENDATÁRIO compromete-se a conservar as matas existentes na gleba ora arrendada, fica também, obrigado a manter a conservação dos mananciais ali existentes, além das áreas de preservação permanente, evitando a poluição das águas com resíduos de produtos químicos de qualquer espécie utilizados em sua utilização do imóvel.

PARÁGRAFO QUARTO – O ARRENDATÁRIO se compromete a zelar pelas cercas, retirando-as apenas com autorização por escrito do **ARRENDANTE**, devendo na entrega do bem refazê-las da mesma forma que lhe fora entregue.

DOS IMPOSTOS E TAXAS

CLÁUSULA SETÍMA – Todos os impostos e taxas incidentes sobre os produtos produzidos na propriedade, durante todo o prazo deste contrato, serão arcados exclusivamente pelo **ARRENDATÁRIO**. A falta de pagamento destes impostos e taxas dará motivo a rescisão contratual, onde não restará isento do pagamento de multas descritas junto ao contrato. Também por conta do **ARRENDATÁRIO** a responsabilidade pelo pagamento do INCRA e ITR.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A energia elétrica gasta e todos os impostos e taxas relacionadas à terra objeto deste contrato, será de responsabilidade do **ARRENDATÁRIO**.

DA EDIFICAÇÃO DE BENFEITORIAS

CLÁUSULA OITAVA – As benfeitorias que forem feitas pelo **ARRENDATÁRIO** no imóvel, e, que impliquem na conservação do solo e aumento da capacidade do seu uso e produtividade, ficarão incorporadas à área em definitivo, sem direito a retenção ou indenização, bem como as construções edificadas. A construção de benfeitorias úteis e necessárias, bem como as voluptuárias, na gleba arrendada, dependerá sempre do consentimento por escrito, do **ARRENDANTE**, e ficarão definitivamente incorporadas ao imóvel, sem direito ao **ARRENDATÁRIO** a qualquer retenção ou indenização.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Se for de interesse do **ARRENDANTE** que as benfeitorias não permaneçam no imóvel, deverá o **ARRENDATÁRIO**, ao final do arrendamento, demoli-las e retirá-las, sob pena de, em não o fazendo, serem feitas às expensas do **ARRENDANTE**, com a devida cobrança dos valores desembolsados.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Não são considerados benfeitorias que se incorporam ao imóvel arrendado, os bretes, os cochos, e ainda os demais bens e equipamentos móveis afetos ao manejo do gado e transferência de embriões, os quais poderão ser retirados pelo **ARRENDATÁRIO** ao final do contrato.

DAS OBRIGAÇÕES DO ARRENDANTE

CLÁUSULA NONA– São Obrigações do **ARRENDANTE**:

- 1- Entregar ao **ARRENDATÁRIO** o imóvel rural objeto deste contrato na data acima estabelecida, livre e desembaraçada de quaisquer ônus ou gravames, que impeçam a exploração durante a vigência deste, bem como tomar medidas necessárias a garantir a posse;

- 2- Garantir ao **ARRENDATÁRIO** o uso e gozo do imóvel arrendado, durante todo o prazo do contrato;
- 3- Notificar, previamente, o **ARRENDATÁRIO** da alienação da área objeto do contrato, ou sua dação em pagamento, informando preço, condições e prazos do negócio, a fim de que esta possa, caso queira, exercer, o seu direito de preferência, devendo manifestar sua intenção de adquiri-la em igualdade de condições com terceiro, até 6(seis) meses antes do vencimento do contrato, art. 95, IV, estatuto da terra, contado da data do recebimento da notificação que lhe será enviada com carta registrada com Aviso de Recebimento (AR), sendo que tal direito de preferência não alcança as mutações feitas através de doação;
- 4- Fornecer ao **ARRENDATÁRIO**, carta de anuência para oferecimento de penhor de cédula junto a qualquer Entidade do Sistema Financeiro para operações de caráter pignoratício rural, para obtenção de crédito em operações de custeio, sem qualquer responsabilidade solidária na liquidação de tais financiamentos;

DAS OBRIGAÇÕES DOS ARRENDATÁRIOS

CLÁUSULA DÉCIMA – São Obrigações do ARRENDATÁRIO:

- 1- Pagar pontualmente o valor mensal do arrendamento, pelo modo, prazos e locais ajustados;
- 2- Usar o imóvel, conforme o acima convencionado e a tratá-lo com zelo e cuidado, não podendo em hipótese nenhuma mudar a sua destinação contratual;
- 3- Levar ao conhecimento do **ARRENDANTE**, imediatamente, qualquer ameaça ou ato de turbção ou esbulho que, contra a sua posse vier a sofrer, e, ainda, de

- qualquer fato do qual resulte a necessidade da execução de obras e reparos indispensáveis à garantia do uso do imóvel rural;
- 4- Fazer do imóvel, durante a vigência do contrato, as benfeitorias úteis e necessárias, mediante aviso prévio;
 - 5- Zelar pela boa conservação das cercas externas e internas, benfeitorias existentes e aquelas que porventura venham ser incorporadas ao imóvel, exceto as retiradas ou demolidas com autorização do **ARRENDANTE**;
 - 6- Devolver o imóvel, ao termino do contrato, tal como recebeu, independente de interpelação judicial ou extrajudicial, com seus acessórios, responsabilizando-se por qualquer prejuízo resultante do uso predatório, culposo ou doloso, quer em relação à área arrendada, quer em relação às benfeitorias, equipamentos, máquinas, instrumentos de trabalho e quaisquer outros bens a ele cedidos pelo **ARRENDANTE**;
 - 7- Não realizar queimadas, salvo autorizadas pelo IBAMA ou IEF e pelo **ARRENDANTE**, hipótese em que deverá tomar todas as providencias e cautelas necessárias para que o fogo não propague pelos imóveis vizinhos e não destrua as reservas florestais e permanentes do imóvel, sob pena de se responsabilizar pela reparação de todos os danos causados;
 - 8- Providenciar sua inscrição como produtor rural, de sorte a habilitá-lo a requerer o fornecimento de notas fiscais e demais documentos fiscais essenciais ao trânsito e à comercialização de bens, como cumprir todas as exigências sanitárias, fiscais e administrativas feitas pelos órgãos governamentais para a exploração de sua atividade;
 - 9- Providenciar, extinto o contrato, a baixa de sua inscrição como produtor rural;
 - 10- Permitir ao **ARRENDANTE**, pessoalmente ou por preposto devidamente credenciado, vistorie o imóvel para averiguar o fiel cumprimento, ou não, das obrigações contratuais

CLÁUSULA PENAL

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – A parte contratante que inadimplir quaisquer das cláusulas deste contrato, inclusive deixando de pagar o valor do arrendamento nas datas aprazadas, ou até mesmo rescindir o contrato, ficará obrigado a pagar multa equivalente a 30% (trinta por cento) do valor que restar para findar o contrato de arrendamento, resguardando caso necessário, a cobrança da Cláusula penal existente junto ao contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - Em caso de morte de quaisquer das partes, os respectivos herdeiros ou sucessores respeitarão e cumprirão o presente contrato em todas as suas cláusulas e condições, salvo em condições de caso fortuito ou de força maior, se precisarem vender a propriedade para pagamento de impostos e gastos com inventário de um do **ARRENDANTE**, resguardando o direito de preferência do **ARRENDATÁRIO**.

DOS ASSINANTES

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Este contrato será assinado pelo **ARRENDANTE, ARRENDATÁRIOS E FIADORES**, declarando estarem cientes de todas as cláusulas vigentes neste contrato, estando de pleno acordo nos termos da lei, ficando os **FIADORES** e o principal pagador do aluguel ambos já qualificados responsáveis solidariamente por todos os encargos deste instrumento, devendo cumprir com todas as obrigações e cláusulas constate no presente, assim como o pagamento de alugueis mensais, pagamento de encargos contratuais e legais, penalidades, acessórios do arrendamento e ainda pela reparação dos danos que porventura necessitar o imóvel, decorrentes do mau uso ou abandono.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Os **FIADORES** aceitam responder pela obrigação até a efetiva desocupação do imóvel e real entrega das chaves, nos termos do artigo 3º da Lei do Inquilinato (Lei 12.112/2009), ficando ciente de que a fiança perdurará após o termo final deste contrato, hipótese em que, não sendo feita por escrito a prorrogação através de termo aditivo, a mesma ocorrerá automaticamente e tacitamente por prazo

indeterminado, de acordo com o que dispõe a Lei do Inquilinato. Igualmente, os **FIADORES** responsabilizam-se, por qualquer cláusula, condição ou obrigação adicional estipulada entre as partes, e que venha a agravar a situação da garantia fidejussória, estando aqui expressamente autorizado o **ARRENDATÁRIO**, devedor solidário, a fazer tais alterações em seu nome – dos **FIADORES** no curso do contrato firmado o que for necessário, renunciando, nesta parte aos termos contidos no artigo 278 do Código Civil.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Mesmo com o falecimento das partes contratante a fiança vigorará até o término do contrato, principalmente quando ocorrer o óbito do **ARRENDATÁRIO**, o cônjuge sobrevivente e/ou companheiro, os herdeiros ou as pessoas que viviam na dependência econômica daquele permanecerem ocupando o imóvel, ou ainda, tratando-se de Locação com finalidade não-residencial, o espólio, e se for o caso, o sucessor daquele no negócio permanecer na posse direto do imóvel.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Os **FIADORES**, renuncia expressamente aos favores contidos nos artigos 413, 827, 835, 836, segunda parte e 838, todos do Código Civil também obriga ao pagamento das custas e despesa processuais judiciais e acessórias da dívida principal, inclusive aos honorários advocatícios, oriundo de quaisquer ações decorrentes desta locação.

PARÁGRAFO QUARTO: ARRENDATÁRIO E FIADORES juntam-se mutuamente bastante procuradores, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 683 e 684 do Código Civil, para o fim especial de seus nomes, firmarem acordos e adendos, transações de qualquer espécie, receber citação inicial em caso de eventuais ações oriundas do presente instrumento, e ainda receber intimações, intimação de penhora, notificação, interpelação, representar-se mutuamente em audiências, etc., enfim, praticar todos e quaisquer atos processuais e medidas judiciais, que se tornem necessárias para o normal andamento do processo. Em relação ao mandado, o **ARRENDATÁRIO** e os **FIADORES** renunciam expressamente aos favores contidos nos incisos, I e IV do artigo 682 do Código Civil.

PARÁGRAFO SEXTO: A fim de resguardar o imóvel locado de qualquer eventualidade decorrente da ausência do **ARRENDATÁRIO**, fica o **ARRENDANTE** expressamente autorizado legalmente legitimado a imitir-se na posse direto do imóvel, independentemente de procedimento judicial, podendo inclusive utilizar-se de força policial, caracterizando-se como abandono a ausência do **ARRENDATÁRIO** combinada com a inadimplência de 02 (dois) meses de aluguel e acessórios, §1º fica o **ARRENDANTE**, ainda, expressamente autorizado e legalmente legitimado a retirar e guardar, às expensas do **ARRENDATÁRIO**, os bens que porventura restarem no imóvel, devendo, para tanto lavrar termo relacionando-os, termo este que será assinado pelo **ARRENDANTE** e por duas testemunhas idôneas.

PARÁGRAFO SÉTIMO: Se no prazo de 90 dias contados da lavratura do “Termo de abandono” não forem procurados pelo **ARRENDATÁRIO** e/ou **FIADORES** os bens ali relacionados, fica o **ARRENDANTE** expressamente autorizado e legalmente legitimado a alienar o suficiente para saldar a dívida restante ou abatê-la.

PARÁGRAFO OITAVO: O **ARRENDATÁRIO** e **FIADORES** autorizam o **ARRENDANTE** a incluir enquanto perdurar em bancos de dados de proteção ao crédito (SPC, SERASA, ETC.) enquanto perdurar a locação, ou seu término com a efetiva entrega das chaves, caso fique em mora com a locação e acessórios da locação.

DO FORO

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - As partes elegem desde já o foro da Comarca de Uberaba/MG, para dirimirem quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E por estarem as partes acordes, firmam o presente contrato em três vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas, para que se cumpram os seus termos.

Abdanur, Buogo e Ferreira

Advogados Associados

Uberaba/MG, 18 de janeiro de 2023.

CART. 3º OFÍCIO

Jose Vicente da Silva

JOSÉ VICENTE DA SILVA

CPF: 731.855.746-72

(Arrendante)

CART. 3º OFÍCIO

Victor Furtado Copadjic

VICTOR FURTADO COPADJIC

CPF 369.961.298-85

(Arrendatário)

Claudio Copadjic

CLÁUDIO COPADJIC

CPF: 642.832.088-68

(Fiador)

Delzira Furtado de Menezes Copadjic

DELZIRA FURTADO DE MENEZES COPADJIC

CPF: 902.432.268-53

(Fiadora)

Testemunhas:

1ª.: _____

2ª.: _____



Rua Egidio Botta, 202, Olinda, CEP 38.055-450, Uberaba/MG.

Telefones: (34) 3332-0695

Abdanurbuogoeferreira.adv@gmail.com