

CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE IMÓVEL RURAL

Entre:

José 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: Avenida Manuel de Freitas Assunção, nº 300, Bloco 13, apartamento 102, bairro Rios de Spagna, São José do Rio Preto, CEP: 15045-604, 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 601.225.000.361-7, situado em:

ESTANCIA BOM JESUS, Córrego da Mamangava, Zona Rural, Dirce Reis - SP, CEP: 15715-000.

§ 1º. Por meio deste instrumento contratual, será cedida ao **ARRENDATÁRIO** a área total do imóvel rural, totalizada em 2,4 (dois e quatro) hectares contendo uma casa, um pequeno curral, um barração e duas pequenas áreas de cana, com o pasto dividido em duas repartições com todas as cercas em bom estado de conservação.

§ 2º. 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**

§ 3º. Não será permitida, em hipótese alguma, a mudança de uso e destinação do imóvel rural, sem prévio e expresso consentimento de propriedade do **ARRENDADOR**.

§ 4º. 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.

§ 5º. 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.

§ 6º. O **ARRENDADOR** se compromete a arrendar um alqueires no Sítio Nossa Senhora Aparecida, no Córrego do Marangaba, no município de Dirce Reis – SP no ano de 2023.

CLÁUSULA 2ª – DO USO DA TERRA

O **ARRENDATÁRIO** se obriga e usar terra de conformidade com as normas técnicas,

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\$ 700,00** (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, 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 36 (trinta e seis) meses, com início em **01/06/2022**.

§ 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 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 (casa pintada em seu interior, cercas em bom estado de conservação, plantação de cana formada);
- 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 pertencas 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.

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 realizadas serão ressarcidas ao **ARRENDATÁRIO** através do abatimento do valor gasto nas mensalidades.

§ 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 irreversível;
- 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\$ 25.200,00 (vinte e cinco 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, 17 de maio de 2022.

José Ap. Oliveira
ARRENDADOR: José Aparecido de Oliveira



Renato Lucas Afonso Pereira
ARRENDATÁRIO: Renato Lucas Afonso Pereira



Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais
Tabelião de Notas do Munic. de Dirce Reis
Rua Antonio Fulconil, 2618 - B. Eduardo Cavalin - Cel: (17) 99614-1181
Reconheço a(s) firma(s) de José Aparecido de Oliveira e Renato Lucas Afonso Pereira
Dirce Reis - SP
Em test., 7 MAI 2022 da Verdade.
☒ José Henrique Perez Barbosa - Oficial
☒ Daiane Silva Brito Perez - Tabelião Substituto

