

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



Pelo presente contrato particular de arrendamento rural, feito e ajustado entre as partes abaixo assinadas, nos termos dos art. 95 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964; artigos 3º, 16 ao 33 e 40 a 47 do Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966; e art. 13 da lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, estando assim qualificadas:

**Arrendatária – MARIA SILVIA PIRES DE ALMEIDA,** brasileira, solteira, administradora de empresa rural, portadora da cédula de identidade RG nº 6.172.585-7-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 060235.878-79, residente e domiciliada na Rua Sebastião Martins Coelho, 5, centro, na cidade de Dois Córregos, Estado de São Paulo, CEP 17300.000, de ora em diante denominado simplesmente “**ARRENDATÁRIA**”;

**Arrendadora - VISTA LONGA AGROPECUÁRIA E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.,** estabelecida na Rua Lourenço Prado, n.º 374, 9º andar, Sala “D”, Edifício Novo Mundo, CEP 017201-000, Cidade de Jaiú, Estado de São Paulo, com contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o NIRE 35.221.423.434, com inscrição no CNPJ/MF sob nº 08.830.344/0001-30, neste ato representada por seu sócio administrador, o Sr. **Neury Noudres Pazzian Júnior,** brasileiro, solteiro, advogado, portador da cédula de identidade RG n.º 24.625.941 SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 298.762.768-83, residente na Rua Aquidaban, n.º 10, Centro, Cidade Mineiros do Tietê, Estado de São Paulo, CEP 17320-000; doravante denominada “**ARRENDADORA**”.

**DO IMÓVEL, SUA LOCALIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO.**

**CLÁUSULA PRIMEIRA –** A parte do imóvel objeto do presente arrendamento se constitui, **EXCLUSIVAMENTE, em aproximadamente**



2

**100 alqueires paulistas**, em terras sem plantio, em <sup>inveniente</sup> ou pasto formado com o capim padrão, totalmente cercada, em perfeitas condições de conservação, além das mangueiras e benfeitorias necessárias para a exploração agropecuária, da **FAZENDA VISTA LONGA** situada parte no município de Dois Córregos/SP e parte no município de Torrinha, comarca de Brotas/SP, com área total de 249,00 alqueires ou 602.4000 ha, acrescentando, que deverão ser mantidas e preservadas as boas condições da terra e pastagem já existentes na área arrendada.

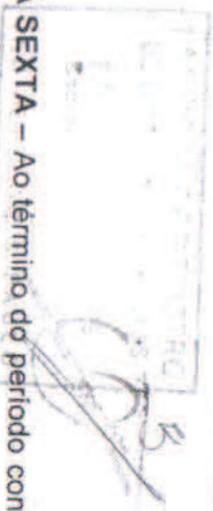
**CLÁUSULA SEGUNDA** – O arrendamento tratado pelo presente contrato não abrange, sobremaneira, a área de terra dada em arrendamento/parceria junto a terceiros, especialmente para a plantação de cana de açúcar.

**CLÁUSULA TERCEIRA** –Juntamente com a gleba de terras mencionada na cláusula primeira, a **ARRENDADORA** cede à **ARRENDATÁRIA** uma extensão de energia elétrica já instalada na gleba, cujas despesas com sua manutenção e custeio tornam-se exclusivas da **ARRENDATÁRIA**.

**CLÁUSULA QUARTA** – Se destina o presente arrendamento, para a exploração agropecuária, da área arrendada, exceto a área re-manescente já arrendada e/ou dada em parceria, para o plantio de cana de açúcar.

### **DOS PRAZOS E DAS RENOVAÇÕES**

**CLÁUSULA QUINTA** – O presente contrato é feito pelo prazo de 5 anos, iniciando sua vigência a partir do dia 10 de setembro de 2.007 e seu término se dará no dia 10 de setembro de 2012. Fica ressalvado à **ARRENDATÁRIA** o direito de permanecer na área pelo tempo necessário de ultimar a venda do gado na área arrendada existente ou efetivar a colheita de plantações, caso as mesmas não tenham ocorrido até a data do término contratual.



**CLÁUSULA SEXTA** – Ao término do período contratual, caso haja interesse das partes na renovação deste contrato, ele poderá ser renovado, por igual período e idênticas condições, mediante a fixação de novo preço do arrendamento, se isto for necessário. Fica, porém, ressalvado o disposto no art. 5º, incisos IV e V, da Lei 4.504/64 e art. 22 e parágrafo 1º do Decreto 59.566/66. Decorrido o prazo mencionado nesses dispositivos legais sem a manifestação das partes, seu silêncio será interpretado como renovação automática deste contrato.

**CLÁUSULA SÉTIMA** – Além do direito de preferência assegurado, este arrendamento é feito com a opção de venda para a **ARRENDATÁRIA**, caso esta manifeste interesse e tenha condições de adquirir a parte do imóvel arrendado, no decurso da vigência deste contrato. E caso esta hipótese se configure e a **ARRENDADORA** tenha interesse pelo negócio, fica desde já convencionado que preço do imóvel será o de mercado, auferido através de avaliação específica, que comporá a transação.

**DO PREÇO DO ARRENDAMENTO**

**CLÁUSULA OITAVA** – O preço anual do presente arrendamento tem o valor de **R\$ 15,00 (quinze reais) por cabeça, auferida através do demonstrativo de vacinação do gado**, até o dia 30 de dezembro de cada ano, sempre se fazendo acompanhar dos competentes demonstrativos anteriormente citados, acrescentando que o montante pactuado está de acordo com o Art. 16 do Decreto nº 59.566, obedecendo aos limites previstos no Art. 95, inciso XII, da Lei nº 4.504 (Estatuto da Terra), com alteração da Lei 11.443, de 5 de janeiro de 2007.

**Parágrafo § 1º** – O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base o índice de correção monetária fornecida pelo Conselho Nacional de Economia, divulgado pelo IBRA.





4

**Parágrafo § 2º.** Todos os pagamentos efetuados entre os contratantes serão precedidos de recibo, o qual deverá mencionar pormenorizadamente todos os valores.

**Parágrafo § 3º** – Quaisquer financiamentos que porventura a **ARRENDATÁRIA** faça perante particulares ou instituições financeiras, para custear os gastos decorrentes da atividade desenvolvida, serão de sua inteira responsabilidade, sendo que lhe fica vedado oferecer em garantia as terras arrendadas e alugadas.

**Parágrafo § 4º** – O atraso no pagamento, em até 30 dias da data avençada, não acarretará a rescisão contratual, todavia importará na imposição de uma multa de 10% sobre o valor anual do arrendamento, equivalente a R\$ 15.00 por cabeça.

**Parágrafo § 5º** - A manutenção da inadimplência, além de trinta dias importará, além da multa prevista no parágrafo antecedente, na rescisão contratual por justa causa, independentemente de notificação extrajudicial ou mesmo judicial, além da sanção contratual de 10% sobre a media total do contrato.

**Parágrafo § 6º** -: O arrendamento não poderá ser pago em cabeças de gado, mas única e exclusivamente em valores, nos conformes anteriormente pactuados.

## **DAS BENFEITORIAS**

**CLÁUSULA NONA** – Todas as benfeitorias úteis e necessárias para a exploração agropecuária, que nesta data já se encontram instaladas na gleba arrendada ficam fazendo parte integrante deste arrendamento, compondo as mesmas a totalidade do valor cobrado. Todavia, por ocasião da devolução do imóvel ao seu proprietário, a **ARRENDATÁRIA** fica obrigada a devolvê-las na quantidade e no estado de conservação em que as recebeu.

*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signature]*

**CLÁUSULA DÉCIMA – Antes de a ARRENDATÁRIA**

entrar na posse e na administração da parte do imóvel rural arrendado, as partes contratantes farão uma vistoria geral nele, que será precedida de um relatório detalhado da situação das benfeitorias atualmente ali existentes, bem como o seu estado de conservação. Idêntico procedimento será observado por ocasião da entrega do imóvel a **ARRENDADORA**.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Todas as benfeito-**

**rias de grande porte que forem ser implantadas na gleba arrendada, se necessárias e úteis, serão indenizadas em favor da ARRENDATÁRIA ao término deste contrato. Entretanto, antes de iniciar sua implantação, ela deverá fazer uma consulta prévia à ARRENDADORA, apresentando-lhe o respectivo orçamento e a previsão do custo final das obras, a fim de não lhe tornar a eventual indenização insuportável.**

**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – A ARRENDATÁ-**

**RIA NÃO PODERÁ** fazer o subarrendamento da área total arrendada do imóvel ou de parte dela, todavia, **poderá mediante simples aditivo de contrato, ser alterada a destinação do arrendamento, para ser acrescentada à exploração turística da área.**

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – Observadas as**

ressalvas da cláusula anterior, a **ARRENDATÁRIA** não poderá transferir o presente contrato, ceder ou emprestar o imóvel ou parte dele sem o prévio e expresso consentimento da **ARRENDADORA, bem como não poderá mudar a sua destinação sem o aditivo de contrato pactuado na cláusula anterior. A violação desta cláusula acarretará a extinção do contrato e o consequente despejo da ARRENDATÁRIA, nos termos do inciso VI do art. 95 do Estatuto da Terra, e inciso II, do art. 32 do Decreto 59.566/66.**



**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA** – Na exploração agropecuária da área arrendada, que se encontra cercada e destacadada da área remanescente do imóvel, devem ser obedecidas às normas técnicas a serem indicadas pela **ARRENDADORA** visando à conservação do solo, tanto quanto da área de preservação permanente e a de reserva legal, tudo dentro das normas que impeçam o prejuízo ambiental, na forma do Decreto 59.566/66.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – A ARRENDATÁRIA** compromete-se ainda, a conservar as matas existentes na gleba ora arrendada, não podendo cortar nenhuma árvore, nem lenha ou qualquer tipo de madeira da mata nativa. Fica também obrigada a manter a conservação dos mananciais ali existentes, além das áreas de preservação permanente e legal, evitando a poluição das águas com resíduos de produtos químicos de qualquer espécie, que porventura possam ser utilizados na exploração agropecuária.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA** – As eventuais multas que porventura vierem a ser aplicadas na área da gleba arrendada, por mau uso do imóvel serão pagas exclusivamente pela **ARRENDATÁRIA**, mesmo que lançadas em nome da **ARRENDADORA**, especialmente as relacionadas com a legislação ambiental.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA** – Todos os impostos (ITR) e taxas que incidam sobre gleba arrendada serão pagos pela **ARRENDATÁRIA**, na proporção da área objeto deste arrendamento, ou seja, 100 alqueires paulistas. O pagamento será feito nas épocas em que forem distribuídos os respectivos avisos-recibos pela Receita Federal, mediante a apresentação dos mesmos pela **ARRENDADORA**.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA** – Fica expressamente vedada a prestação de serviço gratuito pela **ARRENDATÁRIA** à **ARRENDADORA** e ainda, a exclusividade de venda gado, ou demais produtos agropecuários na área arrendada cultivados, da segunda à primeira.

1.º OFICIAL DE REGISTRO  
DE TERRENAS E SERVIÇOS

1301  
JUAZIM DE SÃO PAULO

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA – A ARRENDATÁRIA** se responsabilizará exclusivamente pelos serviços da área arrendada, bem como do trato e cuidado com o gado, sendo de sua total responsabilidade a contratação, manutenção, demissão e pagamento de empregados, e ainda, a aquisição de ferramentas e de equipamentos de custeio e manutenção da área arrendada do imóvel e do trato dos animais.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA - os empregados da ARRENDATÁRIA** que venham a prestar seu labor na área arrendada da **FAZENDA VISITA LONGA**, não terão qualquer vínculo, tanto empregatício como de qualquer outra natureza com a **ARRENDANTE**, correndo todos os encargos e responsabilidades, sem qualquer responsabilidade solidária, por conta da **ARRENDATÁRIA**.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – A ARRENDATÁRIA** ficará responsável pela guarda e conservação das partes dos imóveis utilizadas no arrendamento, não permitindo que pessoas estranhas os adentre para a prática de caça, pesca ou retirada de madeiras. Fica ainda responsável pela observação da legislação ambiental quanto à manutenção das áreas de reserva florestal legal e de preservação permanente, nos termos das Leis nº 4.771/65 e 9.605/98, sendo responsabilizada civil e criminalmente por eventuais infrações a que der causa.

### **DO FORO COMPETENTE**

**CLÁUSULA DECIMA NONA** – Para dirimir quaisquer dúvidas ou pendências relacionadas com o presente contrato, caso surjam, as partes contratantes tentarão solucioná-las, preferencialmente, mediante composição amigável. Entretanto, caso não cheguem a nenhum acordo, elegem o foro da comarca de Dois Córregos, em detrimento de qualquer outro, mesmo que privilegiado.

Por estarem, assim, de pleno e comum acordo, depois de haverem combinado, contratado, lido, conferido, dando tudo por bom, razo, justo e certo, as partes contratantes assinam o presente contrato em duas vias de

Iguais teor e forma, mas um só fim, juntamente com as testemunhas que a tudo foram presentes e que também o firmam nesta data.

Jau, 10 de setembro de 2.007.

A Arrendatária

Maria Silvia Pires de Almeida

A Arrendadora: VISTA LONGA AGROPECUÁRIA E ADM DE BENS LTDA

Neury Noudres Pazzian Junior  
Representante legal

Testemunhas:

1ª) Cloriza Maria Cardoso Pazzian Rg nº 9.428.029

2ª) Evandro Fernandes Pazian Rg nº 15.807.470

**1º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
DA COMARCA DE JAU/SP**

Título protocolado sob nº 19270, digitalizado e  
microfilmado nesta data sob nº 23972.  
Dou fé, Jau, 28 de maio de 2008.

**Evandro Fernandes - Escrevente Autorizado**

