

# CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE IMÓVEL RURAL

Entre:

\_\_\_\_\_, solteira, nacionalidade: \_\_\_\_\_, profissão:  
\_\_\_\_\_, carteira de identidade n.º \_\_\_\_\_, CPF n.º  
\_\_\_\_\_, residente em: \_\_\_\_\_,  
doravante denominada **ARRENDADORA**,

e:

\_\_\_\_\_, solteira, , nacionalidade: \_\_\_\_\_,  
profissão: \_\_\_\_\_, carteira de identidade n.º  
\_\_\_\_\_, CPF n.º \_\_\_\_\_, residente em:  
\_\_\_\_\_,  
doravante denominada **ARRENDATÁRIA**.

As partes acima identificadas têm entre si justo e acertado o presente contrato de arrendamento rural, ficando desde já aceito nas cláusulas e condições abaixo descritas.

## CLÁUSULA 1ª – DO OBJETO

A **ARRENDADORA** e a **ARRENDATÁRIA** acima qualificadas, firmam entre si, o presente contrato de arrendamento do imóvel rural cadastrado no INCRA conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) n.º \_\_\_\_\_, situado em:

\_\_\_\_\_

e com os seguintes limites e confrontações:

\_\_\_\_\_

§ 1º. Por meio deste instrumento contratual, será cedida à **ARRENDATÁRIA** a área total do imóvel rural, totalizada em \_\_\_\_\_ (zero) hectares.

§ 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 à **ARRENDATÁRIA**.

§ 3º. O imóvel rural objeto deste contrato deverá ser utilizado pela **ARRENDATÁRIA**

ou seus familiares para atividades de \_\_\_\_\_, mais especificamente para:

\_\_\_\_\_

§ 4º. Não será permitida, em hipótese alguma, a mudança de uso e destinação do imóvel rural, sem prévio e expreso consentimento de propriedade da **ARRENDADORA**.

§ 5º. Qualquer financiamento que a **ARRENDATÁRIA** faça perante particulares ou instituições financeiras, para custear as fases do plantio, serão de sua inteira responsabilidade, ficando vedado oferecer em garantia as terras arrendadas e seus acessórios.

## **CLÁUSULA 2ª – DO USO DA TERRA**

A **ARRENDATÁRIA** 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 a **ARRENDATÁRIA** 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 a **ARRENDATÁRIA** obrigado à obtenção dele, arcando com as cominações legais em caso de omissão.

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

## **CLÁUSULA 3ª – DA TRANSFERÊNCIA DOS DIREITOS DE USO DO IMÓVEL RURAL**

Fica permitida à **ARRENDATÁRIA** subarrendar, ceder, ou emprestar do imóvel rural, que ora lhe foi locado, a terceiros, desde que se mantenha a sua utilização descrita neste instrumento.

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

O valor mensal do arrendamento, livremente ajustado pelas partes, é de R\$ \_\_\_\_\_ (zero reais).

§ 1º. O pagamento do referido arrendamento terá vencimento todo dia \_\_\_\_\_ (zero) de cada mês vencido.

§ 2º. O pagamento do referido arrendamento será efetuado em cheque, entregue para a **ARRENDADORA** ou para terceiro previamente especificado por ela.

§ 3º. Durante a vigência deste contrato, assim como em uma eventual prorrogação, ficará a encargo da **ARRENDATÁRIA** o pagamento da totalidade das contas de consumo e uso de energia, 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 da **ARRENDADORA** 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 a **ARRENDATÁRIA** não efetue o pagamento do arrendamento até a data firmada neste contrato, ficará obrigada a pagar multa de 0% (zero 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 indeterminado, com início em \_\_\_\_\_.

§ 1º. O prazo mínimo para a vigência deste contrato de arrendamento de imóvel rural é de três anos, ficando as partes impedidas de rescindir em prazo inferior.

§ 2º. Caso a **ARRENDATÁRIA** queira iniciar qualquer cultura cujos frutos não possam ser recolhidos antes de terminado o prazo de arrendamento, deverá ajustar, previamente, com a **ARRENDADORA** a forma de pagamento do uso da terra por esse prazo excedente.

#### **CLÁUSULA 6ª – DOS DEVERES DA ARRENDATÁRIA**

Sem prejuízo de outras disposições deste contrato, constituem deveres da **ARRENDATÁRIA**:

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 da **ARRENDADORA**, 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;

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 pela **ARRENDADORA**;

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

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

#### **CLÁUSULA 7ª – DOS DEVERES DA ARRENDADORA**

Sem prejuízo de outras disposições deste contrato, constituem deveres da **ARRENDADORA**:

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

II – garantir à **ARRENDATÁRIA** o uso pacífico do imóvel rural arrendado durante a vigência deste contrato;

III – acacacac acaca cacaca ca ca cacacacaca caca cacacac aca cacacac aca cacacaca caca caca cac aca;

IV – acacacac ac acacaca caca cacacac acac acaca cac ac acacaca caca cacacac acacacac acacacaca ca ca cac acacac acaca ca cacaca caca cac aca;

V – fica a **ARRENDADORA** vedada de exigir da **ARRENDATÁRIA**:

-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 terão o direito de retenção ou indenização, desde que antecipadamente submetidas à autorização e aceite expresso da **ARRENDADORA**.

§ 1º. As benfeitorias úteis terão direito a retenção ou indenização, desde que antecipadamente submetidas à autorização e aceite expresso da **ARRENDADORA**.

§ 2º. As benfeitorias voluptuárias não terão o direito de retenção ou indenização, restando à **ARRENDATÁRIA** no fim do arrendamento, 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, a **ARRENDATÁRIA** terá preferência para adquiri-lo em igualdade de condições, devendo a **ARRENDADORA** dar-lhe conhecimento da venda, a fim de que possa exercer o direito de preempção 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 pela **ARRENDADORA** deverá a **ARRENDATÁRIA** emitir a resposta em 30 (trinta) dias, a partir da comunicação inicial.

§ 3º. Não ocorrendo a comunicação da venda do imóvel rural pela **ARRENDADORA**, poderá a **ARRENDATÁRIA** 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. A caca caca caca caca caca cacacac aca cacac acac acacac aca cacacaca cacacacacaca caca caca cac acacac a ca c acacacac acacaca cacaca cacac acaca ca caca ca cacac acaca cac ac ac acaca ca ca caca ca ca c acacacacacac aca cacac.

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

Ocorrerá a extinção do presente contrato quando:

I – ocorrer o término do prazo do contrato e de sua renovação;

- II – ocorrer a retomada do imóvel rural pela **ARRENDADORA**;
- III – caso ocorra a aquisição da gleba arrendada, pela **ARRENDATÁRIA**;
- IV – se houver distrato ou rescisão do contrato;
- V – ocorrendo resolução ou extinção do direito da **ARRENDADORA**;
- VI – por motivo de força maior, que impossibilite a execução do contrato;
- VII – por sentença judicial irrecorrível;
- 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 a **ARRENDADORA**, caso o imóvel rural seja utilizado de forma diversa da estabelecida neste instrumento.

#### **CLÁUSULA 12ª – DO DESCUMPRIMENTO**

Caso ocorra o descumprimento de uma ou mais cláusulas deste contrato por qualquer das partes, tal descumprimento poderá levar à rescisão imediata do contrato.

Parágrafo único. Qualquer eventual tolerância ou concessão entre as partes em relação ao descumprimento de qualquer cláusula deste contrato não implicará alteração ou modificação das cláusulas contratuais.

#### **CLÁUSULA 13ª – DO FORO**

Fica desde já eleito o foro da comarca de \_\_\_\_\_ 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.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.

ARRENDADORA: \_\_\_\_\_

ARRENDATÁRIA: \_\_\_\_\_

EXEMPLO