

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE ARRENDAMENTO AGRICOLA

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado como **ARRENDANTES: MARIA NEID BELLUCCI STECCA**, brasileira, viúva, senhora do lar, portadora do RG nº 5.365.633SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 027.123.268-49, e **ROSANA DE FATIMA STECCA**, brasileira, separada judicialmente, senhora do lar, portadora do RG nº 7.972.553SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 039.052.078-00, ambas residentes e domiciliadas na Rua Filadelfia nº 143, Jardim Uirapuru, Sorocaba/SP; e, de outro lado **ARRENDATÁRIA: JORGE CRAVO DA COSTA JÚNIOR**, pessoa jurídica devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o nº 08.595.313/0001-41, com sede estabelecida no Sítio Oliveira Cravo, S/N, Zona Rural, Cordeiros, Capão Bonito/SP, representada por seu titular **JORGE CRAVO DA COSTA JÚNIOR**, brasileiro, produtor agrícola, portador do RG nº 40.071.050-X SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 341.301.498-65, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 com, **DENISE APARECIDA DA COSTA OLIVEIRA**, brasileira, portadora do RG nº 43.209.528-9, inscrita no CPF/MF nº 403.949.208-05, ambos residentes e domiciliados no Sítio Oliveira Cravo, S/N, Zona Rural, Cordeiros, Capão Bonito/SP com endereço para correspondência na Rua dos Expedicionários, nº 470, Centro, Capão Bonito/SP, CEP 18300-060 e, tem entre si, certo e ajustado, o presente contrato de Arrendamento Rural, que celebram mediante as cláusulas e condições seguintes:

**CLAÚSULA PRIMEIRA:**

As **ARRENDANTES** declaram-se únicas e proprietárias e possuidoras legítimas do imóvel rural designado por "Fazenda Quebra Galhos", devidamente transscrito sob o nº 39.121 do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba, com área de 1.209.390,11m<sup>2</sup> ou 120,9390ha ou 49,97alq, constante das Glebas 01 / 02 e 03, bem como que tal imóvel rural encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames, inclusive de dívidas, restrições, hipotecas, penhoras, arrestos, dentre outros, bem ainda de discussões de natureza possessória ou de direito real, doravante

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano  
Sorocaba • SP • CEP 18040-740  
Fone: (15) 2101-6161  
[www.juliocasas.com.br](http://www.juliocasas.com.br)  
[juliocasas@juliocasas.com.br](mailto:juliocasas@juliocasas.com.br)

  
Júlio Casas Imóveis  
Título Jurídico



PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
ESSENCIAL

# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

denominado simplesmente “**imóvel**”, conforme planta anexa que, devidamente rubricada pelas partes, fica fazendo parte integrante deste instrumento.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Nos termos deste contrato, as **ARRENDANTES** cedem à **ARRENDATÁRIA**, a área do imóvel descrita no “caput” desta cláusula, apta ao cultivo de soja e trigo, em regime de rotação, para que a **ARRENDATÁRIA** a explore com as mencionadas atividades agrícolas.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** A **ARRENDATÁRIA** responderá pelo custeio de todas as despesas necessárias à cultura, conservação do solo, colheita e transporte do plantio, sem qualquer participação das **ARRENDANTES**.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** A **ARRENDATÁRIA** declara ter recebido o imóvel em perfeito estado de uso, conservação, livre de contaminação de solo, erosão, movimentação de solo e rochas, desfazimento de solo, desertificação, arenização, processos erosivos, salinização, laterização.

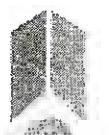
**CLÁUSULA SEGUNDA:** Que pela melhor forma de direito, dão as **ARRENDANTES** à **ARRENDATÁRIA**, em arrendamento rural, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de **36 (trinta e seis) meses** a iniciar-se em **27 de abril de 2021** e a terminar em **26 de abril de 2024**, data esta em que a **ARRENDATÁRIA** se compromete a restituir o imóvel completamente desocupado de qualquer tipo de plantio, bens, coisas e equipamentos/maquinários e em perfeito estado de asseio, uso e conservação independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, sob pena de assim não procedendo, incorrer na multa estabelecida neste instrumento.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** A **ARRENDATÁRIA** entrará na posse da área apenas e tão somente para realização das atividades agrícolas de plantio de soja, milho, trigo e feijão, em sistema rotativo, independentemente de qualquer formalidade prévia, a partir da data de assinatura deste instrumento.

**CLAÚSULA TERCEIRA:** Pelo arrendamento da área, a **ARRENDATÁRIA** pagará às **ARRENDANTES**, o valor de **R\$10.034,28 (dez mil, trinta e quatro reais e vinte e oito centavos)** mensais, a serem pagos todo o dia **10 (dez)** de cada mês subsequente ao vencido mediante Boleto Bancário que será remetido a **ARRENDATÁRIA** com antecedência de 05 (cinco) dias, sendo as despesas com tal emissão e baixa bancária de total responsabilidade da mesma.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O pagamento do arrendamento e encargos após a data estabelecida no “caput” desta cláusula sujeitará a **ARRENDATÁRIA** à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor integral do arrendamento bem como dos encargos (energia elétrica, água, ITR/IPTU, gás, e outros que possam incidir neste arrendamento). Se o atraso for superior a 30 (trinta) dias, além da multa de 10% (dez por cento) pagará, ainda, a **ARRENDATÁRIA** correção monetária calculada de acordo com a variação da TR, e no caso da extinção deste, pelo índice oficial que o substituir e juros mensal, além dos juros moratórios de 01% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, sobre os aluguéis e encargos.

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano  
Sorocaba • SP • CEP 18040-740  
Fone: (15) 2101-6161  
[www.juliocasas.com.br](http://www.juliocasas.com.br)  
[juliocasas@juliocasas.com.br](mailto:juliocasas@juliocasas.com.br)



**ABMI**  
Associação Brasileira  
da Mídia Imobiliária



PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
SECIVIEM  
ESPECIAL

Júlio Casas Imóveis  
Dept. Vídeo

# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Fica expressamente convencionado entre as partes que não serão aceitos, em nenhuma hipótese, créditos, depósitos e "doc" em conta bancária para a quitação dos aluguers, sob pena de não ser reconhecido como quitado o aluguel, ou qualquer outra taxa ou imposto creditado; e fica pactuado neste ato que o não recebimento em tempo hábil pela **ARRENDATÁRIA** do "boleto bancário" para pagamento dos aluguers não será motivo de escusa das obrigações aqui pactuadas, bem como isenção da multa por atraso de pagamento sob alegação de não ter recebido o documento para pagamento. Além do que, não será cabível qualquer solicitação de desconto ou prorrogação em razão da atual situação de pandemia, haja vista que a presente negociação foi firmada pelas partes dentro do estado de atual calamidade, já contemplando desconto no valor de aluguel pactuado essencialmente pelo cenário econômico atual.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** O arrendamento mensal inicial será reajustado a cada doze (12) meses de acordo com o "IGP-M (FVG)", e no caso da extinção e ou proibição deste, pelo índice que vier a substitui-lo.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Juntamente com o aluguel mensal previsto nesta cláusula, a **ARRENDATÁRIA** pagará, ainda, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) ou Imposto Territorial Rural (ITR) e taxas municipais, bem como as taxas incidentes sobre o imóvel locado, ou que venham a ser lançados sobre o mesmo. São, também, de responsabilidade da **ARRENDATÁRIA**, todas as despesas com consumo de água e luz, cabendo-lhe efetuar os pagamentos quando dos respectivos vencimentos nas repartições competentes, exibindo os documentos de quitação às **ARRENDANTES**, quando solicitados.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Caso ocorra a rescisão antecipada do contrato, a **ARRENDATÁRIA** terá o prazo de 15 (quinze) dias para efetivar a limpeza completa da área através de instrumentos mecânicos, sendo acrescidos tais dias ao valor devido às **ARRENDANTES**, sendo, portanto, vedada a limpeza através da utilização de queimada ou uso de qualquer material, produto ou insumo que implique em risco de contaminação ao solo ou ao lençol freático.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Como é de interesse da **ARRENDATÁRIA**, para melhor atender a sua atividade, a antecipação de corte ou a colheita em épocas chuvosas ou ainda a retirada de mudas de plantio em épocas desfavoráveis para a promoção do plantio, não implicará em não pagamento, às **ARRENDANTES**, do valor previsto no "caput" desta cláusula, que deverá ocorrer pontualmente, independentemente de qualquer imprevisto ou decisão tomada exclusivamente pela **ARRENDATÁRIA**.

**PARÁGRAFO SÉTIMO:** Cada uma das partes responderá pela incidência tributária que recaia sobre a sua participação, ficando a cargo exclusivo da **ARRENDATÁRIA** os riscos de caso fortuito e de força maior que venham a ocorrer durante a execução deste contrato, sendo que em nenhuma hipótese de insucesso da lavoura, produto da atividade agrícola que a **ARRENDATÁRIA** irá desenvolver na área, poderá ser utilizado como justificativa para o não pagamento dos valores devidos às **ARRENDANTES**.

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano  
Sorocaba • SP • CEP 18040-740  
Fone: (15) 2101-6161  
www.juliocasas.com.br  
juliocasas@juliocasas.com.br

  
Júlio Casas Imóveis  
Departamento Jurídico



# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

**PARÁGRAFO OITAVO:**

A ARRENDATÁRIA também se compromete a entregar anualmente às ARRENDANTES, a declaração do ITR e do CCIR relativamente ao imóvel, bem como promover o devido cadastro ambiental rural do imóvel e /ou qualquer outro tipo de licenciamento que seja necessário, às suas expensas.

**PARÁGRAFO NONO:**

Permanecem sob a responsabilidade da ARRENDATÁRIA todos os tributos, impostos, contribuições, taxas, dentre outros, que tenham ou venham a ter como fato gerador o imóvel em si, sem a incidência do ali cultivado, bem como os ônus relativos às áreas de reserva florestal e de preservação permanente.

**CLAÚSULA QUARTA:**

A ARRENDATÁRIA renuncia, de forma irrevogável e irretratável, a qualquer direito de preferência para a renovação do presente instrumento, sendo que sua renovação deverá ser solicitada por escrito pela ARRENDATÁRIA às ARRENDANTES com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término do contrato, assinando-se o respectivo aditamento contratual de renovação contratual.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:**

Em todo e qualquer ato de alienação ou promessa de alienação, de todo ou parte do imóvel arrendado, a ARRENDATÁRIA não terá, em qualquer hipótese, preferência para adquiri-lo, ficando as ARRENDANTES livres e desimpedidas para dispor do imóvel independentemente de notificação à ARRENDATÁRIA. Se as ARRENDANTES alienarem o bem, no todo ou em parte, durante a vigência deste instrumento, as ARRENDANTES deverão mencionar no instrumento alienativo que o adquirente deverá respeitar as condições e cláusulas contratuais aqui previstas, até a colheita da lavoura vigente à época da alienação do imóvel, sub-rogando-se o adquirente em todos os direitos e obrigações das ARRENDANTES, mediante a assinatura do respectivo aditamento contratual.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

Ocorrendo a alienação de parte do imóvel, com frente para a Rodovia Castelo Branco, designada por GLEBA 01 (com área de 206.361,19m<sup>2</sup>), conforme planta anexa, compromete-se e obriga-se a ARRENDATÁRIA a realizar a desocupação dessa gleba no prazo de 90 (noventa) dias, contados do recebimento da notificação encaminhada pelas ARRENDANTES, comprometendo-se a ARRENDATÁRIA a entregar o imóvel livre, desocupado e desimpedido de bens, coisas, plantios, em perfeito estado de uso e conservação, bem como obriga-se a ARRENDATÁRIA a realizar o estudo de solo da respectiva gleba 01, conforme previsto no parágrafo sétimo da cláusula quinta deste instrumento.

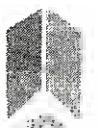
**PARÁGRAFO TERCEIRO:**

Ocorrendo a alienação do imóvel, no todo ou em parte, não poderá a ARRENDATÁRIA pleitear qualquer indenização ou perdas e danos face as ARRENDANTES.

**CLÁUSULA QUINTA:**

As partes signatárias do presente instrumento, declaram e comprometem-se a observar todas as leis, regras, regulamentos, acordos e convenções aplicáveis ao presente contrato e suas atividades, em especial a legislação de defesa da concorrência e de combate à lavagem de dinheiro e à corrupção, normas

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano  
Sorocaba • SP • CEP 18040-740  
Fone: (15) 2101-6161  
[www.juliocasas.com.br](http://www.juliocasas.com.br)  
[juliocasas@juliocasas.com.br](mailto:juliocasas@juliocasas.com.br)



**ABMI**  
Associação Brasileira de Mídia Imobiliária



PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
ESSENCIAL

Julio Casas Imóveis  
Dept. Imóveis

ambientais e de proteção ao meio ambiente, bem como a agir com honestidade, lealdade, integridade e boa-fé, evitando conflitos de interesse no âmbito do presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:**

Todas as lavouras deverão ser produzidas sempre com observância das melhores técnicas de agricultura bem como com total prudência, perícia e diligencia, devendo atender a todas as normas ambientais e/ou padrões técnicos exigidos pelos órgãos competentes, sejam eles federais/estaduais/municipais, bem como a **ARRENDATÁRIA** deverá observar todas as normas dos órgãos ambientais municipais, estaduais e federais (CETESB, IBAMA, CONAMA e demais órgãos).

**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

A **ARRENDATÁRIA** se obriga a observar e respeitar todas as normas legais aplicáveis às atividades por ela desenvolvidas no imóvel arrendado, incluindo, sem a tanto se limitar: (i) proibição de qualquer forma de trabalho escravo, forçado, infantil ou análoga a essas condições; (ii) a preservação do meio ambiente; (iii) proteção dos consumidores e às comunidades onde atuam; (iv) cumprimento das normas de saúde, segurança e meio ambiente; (v) o exercício da posse e a propriedade do imóvel onde se acha implantada a lavoura respeitando os direitos de "povos e comunidades tradicionais" (grupos culturalmente diferenciados e que se reconhecem como tais, que possuem forma própria de organização social, que ocupam e usam territórios e recursos naturais como condição para sua reprodução cultural, social, religiosa, ancestral e econômica, utilizando conhecimentos, inovações e práticas geradas e transmitidas pela tradição), bem como respeitando os 'territórios tradicionais'.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:**

Sem prejuízo da legislação aplicável, as partes se obrigam a não dar ou receber, oferecer ou solicitar, direta ou indiretamente, a quem quer que seja, pagamento ou benefício que constitua vantagem indevida, ou ainda, prática ilegal.

**PARÁGRAFO QUARTO:**

Para fins deste contrato, considera-se "vantagem indevida", o benefício pessoal de entes ou pessoas que tenham por finalidade um resultado indevido ou inapropriado, que não ocorreriam se não fosse pela vantagem indevida.

**PARÁGRAFO QUINTO:**

A **ARRENDATÁRIA** declara e garante integralmente as **ARRENDANTES** que realizará as atividades na área arrendada respeitando toda a legislação aplicável, federal/estadual/municipal. Em caso de descumprimento da presente cláusula, a **ARRENDATÁRIA** estará sujeita a indenizar as perdas e danos ocasionadas as **ARRENDANTES**, sem prejuízo das penalidades previstas neste contrato e/ou decorrentes de lei.

**PARÁGRAFO SEXTO:**

O presente contrato, bem como os direitos e obrigações dele decorrentes, inclusive os creditórios, não poderão ser cedidos ou transferidos a qualquer título ou forma por uma das partes contratantes sem a expressa concordância da outra parte.

**PARÁGRAFO SÉTIMO:**

A **ARRENDATÁRIA** deverá aplicar a melhor técnica agrícola para o cultivo da soja, milho, trigo e feijão, inclusive quanto à aplicação de insumos e os tratos com a terra, visando a conservação e produtividade do solo, quanto ao

# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

plantio e eventual replantio, se necessário, bem como responsabilizando-se pela manutenção das estradas e carreadores internos no imóvel, desde que sejam necessários para o escoamento da produção, bem como por eventuais erosões sofridas pelo imóvel durante a vigência deste instrumento. A **ARRENDATÁRIA** será responsável, ainda, pelo uso de ofensivos agrícolas e eventual contaminação de solo. Sendo constatada a contaminação do solo pela utilização de produtos nocivos/tóxicos, compromete-se e obriga-se a **ARRENDATÁRIA** a ser responsável pela descontaminação do solo, arcando com todos os custos para a descontaminação, sendo que deverá, ao final, apresentar laudo de estudo de solo comprovando a recomposição do solo à sua situação inicial. Por fim, a **ARRENDATÁRIA** obriga-se a manter as cercas do imóvel, bem como deverá realizar o fechamento do imóvel para segurança da propriedade, além de construir e realizar a manutenção dos portões do imóvel.

**PARÁGRAFO OITAVO:**

A **ARRENDATÁRIA**, prepostos, funcionários ou prestadores de serviços que em nome da **ARRENDATÁRIA** atuem, não poderão, sem prévia e expressa autorização das **ARRENDANTES**, fazer uso de quaisquer estruturas e ou bens existentes no imóvel, tais como prédios e edificações, benfeitorias voluptuárias, energia elétrica, água, entre outros, ficando ainda a **ARRENDATÁRIA** obrigada a preservar todas as áreas eventualmente não utilizadas.

**PARÁGRAFO NONO:**

A **ARRENDATÁRIA** deverá cumprir e garantir o cumprimento de toda a legislação aplicável aos produtos agrícolas por ela cultivados e produzidos, notadamente as leis trabalhistas e as normas de segurança, devendo diligenciar para que todos os seus funcionários, prepostos de qualquer natureza ou prestadores de serviços estejam utilizando adequadamente os EPI (equipamento de proteção individual), e demais equipamento competentes, os quais deverão ser integralmente providenciados pela **ARRENDATÁRIA**, que também deverá mantê-los em perfeitas condições de uso e manutenção.

**PARÁGRAFO DÉCIMO:**

A **ARRENDATÁRIA** deverá providenciar à sua exclusiva expensas os equipamentos necessários para a completa execução de seus plantios e colheitas, ficando, portanto, vedada a utilização de ferramentas, tratores ou de quaisquer materiais das **ARRENDANTES**, para execução das atividades decorrentes do presente instrumento.

**PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO:**

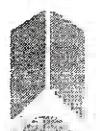
Fica ressalvado que as **ARRENDANTES** não responderão, em nenhuma hipótese, pelos financiamentos, empréstimos, dentre outros, a serem pleiteados e obtidos pela **ARRENDATÁRIA**, com relação à lavoura plantada na área, e as **ARRENDANTES** não se obrigam a prestar qualquer tipo de fiança, aval, penhor ou qualquer outro tipo de garantia pelo pagamento de tais operações, sendo vedado, em qualquer hipótese, o oferecimento de imóvel em garantia de qualquer natureza.

**PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO:**

A **ARRENDATÁRIA** declara ser a única responsável pelos empregados, prepostos, prestadores de serviços, subcontratados e/ou quaisquer terceiros que venham a trabalhar em sua plantação, sejam aquelas decorrentes do plantio dentro da área das **ARRENDANTES**, ou de qualquer localidade, correndo

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano  
Sorocaba • SP • CEP 18040-740  
Fone: (15) 2101-6161  
[www.juliocasas.com.br](http://www.juliocasas.com.br)  
[juliocasas@juliocasas.com.br](mailto:juliocasas@juliocasas.com.br)

Júlio Casas Imóveis  
Deptº Jurídico



**ABMI**  
Associação Brasileira  
de Mídia Imobiliária



**PQE** PROGRAMA  
SECÓVIEP QUALIFICAÇÃO  
ESSENCIAL

exclusivamente por sua conta da **ARRENDATÁRIA** todas as despesas relativas a tal contratação, sem qualquer exceção, fato que não excluirá e nem diminuirá as responsabilidades assumidas pela **ARRENDATÁRIA** por força deste instrumento.

**PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO:** Durante a vigência do presente instrumento, ficará a cargo da **ARRENDATÁRIA** as despesas necessárias a implantação e exploração da lavoura, bem como as obrigações de atender e satisfazer as exigências decorrentes do Poder Público (federal, estadual e municipal), inclusive quanto às normas ambientais, órgãos previdenciários e autarquias, desde que essas obrigações sejam relativas às atividades agrícolas realizadas na área pela **ARRENDATÁRIA**.

**PARÁGRAFO DÉCIMO QUARTO:** A **ARRENDATÁRIA** ainda é responsável, para qualquer efeito, por todos os direitos e obrigações trabalhistas, previdenciárias e de infortunistica, bem como por todos os encargos sociais referentes aos seus empregados, prepostos, prestadores de serviços, subcontratados ou quaisquer terceiros que em seu nome atuem e que vierem a desempenhar funções relativas ao presente contrato.

**PARÁGRAFO DÉCIMO QUINTO:** Todos os profissionais, prepostos, representantes de qualquer natureza ou prestadores de serviços que venham a, de qualquer forma, auxiliar a **ARRENDATÁRIA** na execução deste contrato, de forma direta ou indireta, estarão vinculados diretamente à ela, **ARRENDATÁRIA**, não estabelecendo esse contrato, de forma alguma e sob nenhuma hipótese, sociedade, associação, agência, consorcio, vínculo empregatício ou responsabilidade solidária e/ou subsidiária entre as partes signatárias deste instrumento e os profissionais, prepostos e representantes de qualquer natureza ou prestadores de serviços que venham a atuar em nome da **ARRENDATÁRIA**.

**PARÁGRAFO DÉCIMO SEXTO:** Dada a natureza puramente civil do presente instrumento, as partes acordam desde já que, havendo qualquer ação de natureza civil e/ou trabalhista promovida por qualquer pessoa que esteja ligada direta ou indiretamente à **ARRENDATÁRIA**, mas que inclua no polo passivo as **ARRENDANTES**, a **ARRENDATÁRIA** se obriga a proceder sua defesa com o pedido expresso de exclusão das **ARRENDANTES** do polo passivo da ação e, em não sendo deferida a exclusão, as **ARRENDANTES** deverá arcar com todos os custos incorridos pelas **ARRENDANTES** na promoção de sua defesa, tais como honorários advocatícios de profissional escolhido pelas **ARRENDANTES**, custas processuais dentre outros.

**PARÁGRAFO DÉCIMO SÉTIMO:** Os funcionários das **ARRENDANTES** que residem e trabalham dentro do imóvel arrendado, estão igualmente vinculados diretamente às **ARRENDANTES**, sendo vedado, portanto, à **ARRENDATÁRIA** ou qualquer pessoa que em seu nome atue, a distribuição de tarefas ou funções a esses empregados, exceto se as **ARRENDANTES** anuïrem expressamente com essa hipótese.

**PARÁGRAFO DÉCIMO OITAVO:** Fica expressamente vedado qualquer pagamento ou remuneração aos funcionários das **ARRENDANTES** pela **ARRENDATÁRIA** ou por qualquer pessoa que em nome dela esteja atuando na execução deste instrumento, sob pena de incorrer em motivo grave, apto a permitir a rescisão antecipada deste contrato pelas

# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

**ARRENDANTES**, com a cobrança de cláusula penal pela infração contratual, que ora se fixa em 50% (cinquenta por cento) do valor total deste contrato.

**PARÁGRAFO DÉCIMO NONO:** Na hipótese de descumprimento total ou parcial do estabelecido nos parágrafos antecessores pela **ARRENDATÁRIA**, caso as **ARRENDANTES** venham a sofrer reclamação trabalhista oriunda da quebra do estabelecido nesses itens, ficam as **ARRENDANTES** desde já autorizadas à chamar a **ARRENDATÁRIA** a integrar o polo da ação intentada contra eles, sem prejuízo, da obrigação da **ARRENDATÁRIA** em custear integralmente eventual condenação judicial havida nessa hipótese e demais custos que as **ARRENDANTES** venham a incorrer em razão do ora disposto.

**PARÁGRAFO VIGÉSIMO:** Todo e qualquer funcionário, preposto, subcontratado, prestador de serviço ou qualquer pessoa que em nome da **ARRENDATÁRIA** atue no imóvel, deverá ser previa e expressamente autorizada pela **ARRENDATÁRIA**, com a indicação de todos os dados necessários à identificação da pessoa.

**PARÁGRAFO VIGÉSIMO PRIMEIRO:** Caberá a **ARRENDATÁRIA** o pagamento de todas as despesas havidas pelas pessoas que a auxiliarem na execução deste instrumento, tais como gastos com transporte, alimentação, vestuário, todos e quaisquer equipamentos, incluindo os que visem a segurança individual de cada pessoa vinculada, de forma direta ou indireta, à **ARRENDATÁRIA**.

**PARÁGRAFO VIGÉSIMO SEGUNDO:** Ao término deste instrumento, de sua prorrogação ou renovação, ficarão as **ARRENDANTES** automaticamente investidas na posse direta do imóvel, independentemente de quaisquer formalidades.

**CLÁUSULA SEXTA:** Ocorrendo a desapropriação amigável ou judicial do imóvel, em seu todo ou em parte, de modo a afetar a área arrendada, fica pactuado que a **ARRENDATÁRIA** fará jus a indenização cabível por conta do plantio existente na parte da área desapropriada em face do poder expropriante.

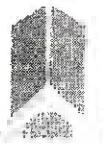
**CLAÚSULA SETIMA:** A inobservância no cumprimento de qualquer das cláusulas do presente contrato caracterizará infração e, assim, justa causa para a rescisão contratual, respondendo a parte culpada pela indenização cabível por perdas e danos à parte inocente.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Responderá ainda a parte culpada por todas as despesas que a outra parte suportar para garantia e ressalva de seus direitos, inclusive honorários advocatícios.

**CLÁUSULA OITAVA:** Esse instrumento é celebrado com as cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade, e ao seu fiel cumprimento se obrigam as partes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano  
Sorocaba • SP • CEP 18040-740  
Fone: (15) 2101-6161  
[www.juliocasas.com.br](http://www.juliocasas.com.br)  
[juliocasas@juliocasas.com.br](mailto:juliocasas@juliocasas.com.br)

Julio Casas Imóveis  
Deptº Comercial



**ABMI**  
Associação Brasileira  
da Mídia Imobiliária



**PQE**  
SECOP/SECOP  
PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
ESSENCIAL

**CLÁUSULA NONA:** Este instrumento será regido e interpretado pelas normas de legislação agrária, em especial as Leis nº 4.504/64 (Estatuto da Terra) e nº 4.947/66 e pelo Decreto nº 59.566/66.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Caso qualquer cláusula ou condição desse instrumento, no todo ou em parte, seja considerada nula ou impossível de ser cumprida, por força de lei ou decisão judicial, a cláusula será considerada não escrita e as cláusulas e condições remanescentes permanecerão válidas e em vigor.

**CLÁUSULA DECIMA:** Qualquer aditamento ao contrato somente será válido se feito por escrito, rubricado e assinado pelas partes contratantes.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Não constituirá novação ou renúncia a abstenção, por qualquer das partes, do exercício de qualquer direito, poder, recurso ou faculdade assegurados por lei ou por este instrumento, nem a eventual tolerância quanto a eventuais infrações ou atraso no cumprimento de quaisquer obrigações ajustadas.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRO:** A partir do início de sua vigência, o presente instrumento substituirá qualquer outro acordo celebrado entre as partes, tácito, escrito ou verbal, que diga respeito ao imóvel ou parte dele.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDO:** Fica acordado entre as partes que as **ARRENDANTES** poderão a qualquer tempo inspecionar a área, bem como ainda usar e fruir de todos os espaços livres do arrendamento, mas que estejam dentro do imóvel das **ARRENDANTES**.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRO:** Fica estabelecida a multa correspondente a **03 (três) meses de arrendamento**, vigentes na data da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula, condição ou disposição deste contrato, com a faculdade para a parte inocente, de poder considerar rescindido o arrendamento, independentemente de qualquer formalidade. A multa será sempre paga integralmente, seja qual for o tempo decorrido deste contrato.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Fica estabelecida, ainda, a presente **CLÁUSULA PENAL**, segundo a qual incorrerão as partes contratantes na multa de **20% (vinte por cento)** do valor total deste instrumento, no caso de rescisão deste arrendamento, bem como, ficar expressa falsidade nas declarações aqui exaradas.

**CLAUSULA DÉCIMA QUARTO:** Conforme o disposto no parágrafo sétimo da cláusula quinta deste instrumento, a **ARRENDATÁRIA** será responsável, a manter as cercas do imóvel, bem como deverá realizar o fechamento do imóvel para segurança da propriedade, além de construir e realizar a manutenção dos portões do imóvel, ainda, pelo uso de ofensivos agrícolas e eventual contaminação de solo. Sendo constatada a contaminação do solo pela utilização de produtos nocivos/tóxicos, compromete-se e obriga-se a **ARRENDATÁRIA** a ser responsável pela descontaminação do solo, arcando com todos os custos para a descontaminação, sendo que deverá, ao final, apresentar laudo de estudo de

# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

solo comprovando a recomposição do solo à sua situação inicial. Não ocorrendo a recomposição do solo, por parte da **ARRENDATÁRIA**, poderão as **ARRENDANTES** adotarem as medidas cabíveis e necessárias para recomposição do solo e cobrar, judicial ou extrajudicialmente da **ARRENDATÁRIA**, os custos para recomposição, incluindo os honorários advocatícios, custas processuais e demais despesas arcadas pelas **ARRENDANTES**.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTO:** As partes elegem o foro da Comarca de Sorocaba/SP, com exceção de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir dúvidas e controvérsias oriundas do presente contrato.

E por estarem de pleno acordo, assim as partes o presente Instrumento Particular de Arrendamento Agrícola, em 02 (duas) vias de igual teor e conteúdo, na presença de duas testemunhas.

Sorocaba, 27 de abril de 2021.

**ARRENDANTE:** \_\_\_\_\_  
**MARIA NEID BELLUCCI STECCA**

**ARRENDANTE:** \_\_\_\_\_  
**ROSANA DE FATIMA STECCA**

**ARRENDATÁRIA:** \_\_\_\_\_  
**JORGE CRAVO DA COSTA JÚNIOR – CNPJ nº: 08.595.313/0001-41**  
**Representada por JORGE CRAVO DA COSTA JUNIOR**

**TESTEMUNHAS:** \_\_\_\_\_  
1. \_\_\_\_\_ Luiz Felipe Martins Carvalho  
Nome: \_\_\_\_\_ OAB/SP 453.322  
RG: \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ LILIAN SUZUKI  
Nome: \_\_\_\_\_ RG: \_\_\_\_\_  
RG: 26.453.757-9



PROTESTO DE FATO  
ANTONIO CARLOS LEMES DE OLIVEIRA  
Notário Publico, do Centro, Exercendo o Poder Notarial na Vila São José, no dia 27 de Agosto de 2021.  
Fiz saber que a parte autora, MARIA NEID BELLUCCI STECCA, assinou o instrumento de que fala o artigo 1º, no dia 27 de Agosto de 2021, em Verdade.  
Cartaria FERNANDA DA SILVA FERRAZ, autentiquei  
VALIDO FRENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE  
Valor R\$ 10,52. C:1004417. Salvo: 02/09/2021  
Julio Casas Imóveis - SP - CEP 18040-740



Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano  
Sorocaba • SP • CEP 18040-740  
Fone: (15) 2101-6161  
www.juliocasas.com.br  
juliocasas@juliocasas.com.br



ABMI

Associação Brasileira  
de Mídia Imobiliária



PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
SECÓVIE  
ESPECIAL



Julio Casas |móveis  
Depto. Jurídico

