

## **CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE IMÓVEL RURAL PARA FINS DE EXPLORAÇÃO AGRÍCOLA**

**ARRENDADORA: ASSOCIAÇÃO DA IMACULADA VIRGEM MARIA**, inscrita no CNPJ sob o nº 80.637.838/0001-20, situada na Rua Martim Afonso nº. 575, Mercês, na cidade de Curitiba-PR, neste ato representada conforme estatuto social, pela Diretora Presidente, Deonisia Diadio, religiosa, solteira, portadora do CPF 575.397.719-00, residente e domiciliado na Rua Martim Afonso, nº575, na cidade de Curitiba/PR, CEP 80.410-060, na qualidade de proprietária do imóvel, doravante denominada **ARRENDADORA**.

**ARRENDATÁRIO: PERIVALDO MATEUS CONRADO**, brasileiro, nascido aos 08/05/1996, filho de Pedro Conrado e Célia Kulak Conrado, RG nº 10.978.277-7, inscrito no CPF sob o nº 099.760.139-65, casado, residente na localidade de Ponte Alta município de Prudentópolis-PR, doravante denominado **ARRENDATÁRIO**.

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado, o presente Contrato de Arrendamento de Imóvel Rural Para Fins de Exploração Agrícola, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições descritas no presente.

### **CLÁUSULA 1ª – DO OBJETO DO CONTRATO**

Pelo presente contrato, a **ARRENDADORA** firma dar em ARRENDAMENTO e o **ARRENDATÁRIO** receber em arrendamento a totalidade do imóvel rural, localizado na Localidade de Palmital, município de Prudentópolis, certificado no Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) nº: 709042.034.924-0, com área de 12,10 (doze vírgula um) hectares, conforme segue a descrição: Imóvel rural de terras de cultura, denominado "PALMITAL", situado no Distrito de Patos Velhos, município de Prudentópolis-PR com área de 243.100,00 m², ou seja, 10 alqueires e 01 litro e 295,00 m², registrado no CRI da Comarca sob o nº 14.121 livro 2 e cadastrado no INCRA sob o nº 709042.034.924-0 e na RECEITA FEDERAL sob o nº 0499.327-6.

**§ 1º.** O imóvel em referência será destinado à atividade de exploração de lavoura temporária para plantio exclusivo de soja, vedadas culturas exaustivas sem manejo adequado, sob pena de aplicação de multa estabelecido na quantia de 20 (vinte) sacas de soja por alqueire e demais penalidades previstas neste contrato e na legislação cabível.

§ 2º. Fica obrigado ao **ARRENDATÁRIO** a utilizar-se somente da área demarcada contante no presente documento, ficando proibida qualquer alteração ambiental, abertura de áreas, supressão de vegetação ou uso diverso sem autorização expressa da **ARRENDADORA**.

§ 3º. O uso da área arrendada além dos limites fixados por este instrumento, sem autorização expressa da **ARRENDADORA**, acarretará esbulho possessório, ficando o **ARRENDATÁRIO** sujeito a rescisão contratual e aplicação de multa prevista no § 1º e demais penalidade previstas neste contrato, bem como, às sanções civis e criminais previstas na legislação aplicável.

§ 4º. São anexos ao presente contrato: (i) matrícula atualizada do imóvel (ii) laudo de vistoria, o qual descreve detalhadamente o imóvel e o seu estado de conservação, no momento da sua entrega ao **ARRENDATÁRIO**; e, (iii) imagens fotográficas da área arrendada e croqui.

## **CLÁUSULA 2ª – DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES**

### **I. DA ARRENDADORA**

- a) entregar o imóvel em condições de uso;
- b) garantir o uso pacífico;
- c) responder por embargos de terceiros;
- d) discriminar importâncias pagas, emitindo quitação.

### **II. DO ARRENDATÁRIO**

- a) usar o imóvel conforme convencionado;
- b) pagar pontualmente o arrendamento;
- c) informar turbações de terceiros;
- d) devolver o imóvel ao final;
- e) não realizar atos proibidos e reparar danos provocados;
- f) Preservar APP, reserva Legal, nascentes e qualidade de solo fértil;
- g) Responsabilizar por danos e infrações ambientais.

## **CLÁUSULA 3ª – DO PRAZO DE ARRENDAMENTO**

O prazo do arrendamento do imóvel descrito na Cláusula Primeira é de **5 (cinco) anos**, a iniciar em 21/07/2025 e com término, impreterivelmente, em 20/07/2030, sob pena de configuração de esbulho possessório, estando **vedada a prorrogação automática ou por prazo indeterminado**. O contrato poderá



ser prorrogável mediante Termo Aditivo de acordo com a vontade das partes, regido pelas novas condições a serem pactuadas, através de notificação, por escrito, e mediante recibo, com antecedência mínima de 06 (seis) meses do término final previsto neste contrato, observando-se o disposto no art. 22, §3º do Decreto nº 59 566/66 e no artigo 95, IV da Lei 4.504/64. A **ARRENDADORA** no mesmo prazo estabelecido também poderá denunciar a sua vontade em retomar o imóvel.

§ 1º. Terá o **ARRENDATÁRIO**, no vencimento do presente contrato preferência para sua renovação, nos moldes do artigo 22 e seus §§, do Decreto nº 59.566/66.

§ 2º. O direito à renovação não poderá ser exercido, se no prazo de 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, a parte **ARRENDADORA**, por via de notificação extrajudicial, declarar sua intenção de retomar o imóvel.

§ 3º. Ultrapassado o prazo fixado no caput, o contrato vai a termo, cessando, de pleno direito, o arrendamento, obrigando-se o **ARRENDATÁRIO** a restituir o imóvel, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, completamente livre de coisas e de pessoas, em bom estado geral de limpeza e conservação na forma que recebeu, com os valores do arrendamento e demais encargos integralmente quitados, sob pena de multa estabelecido na quantia de 20 (vinte) sacas de soja por alqueire.

§ 4º. Se o **ARRENDATÁRIO** não restituir o imóvel nos referidos prazos, pagará o arrendamento que a **ARRENDADORA** arbitrar, limitado ao valor de mercado, enquanto estiver em seu poder e responderá pelo dano que ele venha a sofrer, mesmo decorrente de caso fortuito.

§ 5º. Se o **ARRENDATÁRIO** quiser 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 4ª – DO PREÇO DO ARRENDAMENTO, DESPESAS E TRIBUTOS**

O **ARRENDATÁRIO** pagará a **ARRENDADORA** a título de arrendamento, a quantia de **45 (quarenta e cinco) sacas de soja por alqueire**, anualmente, sendo limpos, secos, na forma do Padrão CONAB, até o dia 31 (trinta e um) de agosto de cada ano.

§ 1º. O valor do arrendamento, em comum acordo entre as partes, poderá ter sua atualização e pagamento referenciado à cotação de **45 (quarenta e trinta e cinco) sacas de soja de 60 Kg por alqueire**, limpa e seca, no momento do pagamento, sendo o valor final pago sempre em moeda corrente nacional.



§ 2º. O valor base da saca de soja aplicada no presente contrato deverá observar a cotação do preço do dia da obrigação equivalente pelo preço médio **CEPEA/ESALQ -PR** ou afixado nos quadros da **CAMP, C. Vale, Cocari Copagril**, em parcela única.

§ 3º. O pagamento por parte do **ARRENDATÁRIO** deverá ser efetuado em espécie, através de transferência bancária, na moeda corrente na data do vencimento, bem como, em valor da cotação do dia da saca de soja, nos padrões acordados neste, sendo essa a única forma de adimplemento do presente contrato.

§ 4º. A forma de quitação supra elencada é a única forma de resolver-se o presente contrato, sendo prova da quitação o comprovante de recibo fornecido pela **ARRENDADORA**, conforme o valor recebido, sendo qualquer outro documento sem a ciência expressa da **ARRENDADORA**, ineficaz como prova do adimplemento contratual.

§ 5º. O pagamento do arrendamento, aqui pactuado, será devido independente das intempéries climáticas que possam sobrevier o desenvolvimento da produção, colheita, da lavoura.

§ 6º. Em caso de mora no pagamento do preço, será aplicada multa de 10% (dez por cento) sobre o valor devido, bem como juros mensais de 1% (um por cento) de correção monetária, apurada conforme variação do IGP-M (Fundação Getúlio Vargas) no período.

§ 7º. Não havendo pagamento do arrendamento, será realizada a cobrança por meio de escritório de advocacia, e ficará o **ARRENDATÁRIO** sujeito ao pagamento dos honorários advocatícios no valor de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito atualizado, independentemente das multas e demais cominações legais.

§ 8º. Os honorários advocatícios de 20% descritos no item anterior, se aplicam para qualquer outra medida judicial ou extrajudicial adotada em desfavor do **ARRENDATÁRIO**.

§ 9º. O não pagamento do arrendamento na data estipulada ou o primeiro dia útil subsequente, comprovar-se-á a mora do **ARRENDATÁRIO**, ensejando, assim, no direito de rompimento unilateral do contrato, por culpa exclusiva do **ARRENDATÁRIO**, por descumprimento expresso de previsão contratual.

§ 10º. O **ARRENDATÁRIO** deverá realizar, igualmente, o pagamento do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) do referido imóvel.

§ 11º. O **ARRENDATÁRIO** responderá por quaisquer multas que tenham relação direta com o imóvel arrendado, inclusive aquelas decorrentes de descumprimento de obrigações legais.

§ 12º. Todos os produtos utilizados para o plantio, serão de responsabilidade do **ARRENDATÁRIO**, devendo utilizar de material de boa qualidade, como sementes, insumos e principalmente inseticidas, ficando sob sua responsabilidade administrativa, cível e criminal, caso venha a infringir as normas.





## CLÁUSULA 5ª – DA LAVOURA E DA TERRA

O **ARRENDATÁRIO** compromete-se a utilizar a área objeto do presente contrato exclusivamente para o plantio de soja, respeitando sempre as práticas agrícolas adotadas na região, ficando sob sua responsabilidade todos os trabalhos (preparação do solo, curvas de nível, correções, etc.) necessários ao plantio da terra e sua conservação, e sempre observando o **Calendário Agrícola** adotado pelo Ministério da Agricultura, bem como seguir as normas **fitossanitário** adotadas pela agricultura para evitar a propagação de pragas e doenças, especialmente as exóticas, em biomas, plantações ou áreas livres em que os organismos não contam com defesas ou mecanismos naturais de controle biológico.

§ 1º. Cabe ao **ARRENDATÁRIO** a manutenção das áreas, devendo mantê-las sempre limpas, livres de pragas daninhas, efetuando as práticas necessárias para a manutenção do solo, com as despesas correndo exclusivamente por conta do **ARRENDATÁRIO**.

§ 2º. Fica expresso que as exigências previstas pelo **Código Florestal** e demais normas de caráter ambiental, no respeitante à cobertura vegetal do imóvel, especialmente na faixa de mananciais, serão criteriosamente observadas pelo **ARRENDATÁRIO**, ficando expresso que sua não observância constituirá causa de rescisão do presente contrato.

§ 3º. São de responsabilidade exclusiva do **ARRENDATÁRIO** os financiamentos obtidos junto as instituições financeiras para o custeio do plantio, ficando proibido dar o imóvel em garantia.

§ 4º. Fica autorizado o **ARRENDATÁRIO** oferecer, em garantia de financiamentos a ele concedidos pela Instituição Financeira Financiadora, durante a vigência do presente contrato, a proporcionalidade da produção que ultrapassar o necessário utilizado para a quitação do presente contrato, bem como, os materiais agrários, maquinários e semoventes de propriedade do **ARRENDATÁRIO**, que estiverem nas áreas aqui tratadas.

§ 5º. O **ARRENDATÁRIO**, se declara ciente do direito que assiste a Instituição Financeira de fiscalizar os empreendimentos financiados e vistoriar, por conseguinte, os bens vinculados, localizados nas áreas que trata o presente contrato. declarando que os bens dados em garantia, permanecerão no local, bem como, em condições de uso, até a quitação integral dos financiamentos pelas partes combinadas.

§ 6º. Em caso de existência de penhor firmado pelo **ARRENDATÁRIO** junto a Instituições Financeiras, esta deverá observar o previsto no artigo 1.439 do Código Civil.



#### **CLÁUSULA 6ª – DA VEDAÇÃO AO SUBARRENDAMENTO, À CESSÃO DE ARRENDAMENTO E AO EMPRÉSTIMO DO IMÓVEL A TERCEIROS**

Será permitida a exploração do imóvel rural apenas pelo **ARRENDATÁRIO** e seus familiares, sendo vedada a cessão do imóvel para terceiros, bem como o empréstimo ou qualquer modificação da forma de cessão dos direitos inerentes a este arrendamento.

#### **CLÁUSULA 7ª – RESCISÃO E DEVOLUÇÃO DA PROPRIEDADE**

Obriga-se o **ARRENDATÁRIO**, findo ou rescindido o arrendamento, a devolver o imóvel com todas suas benfeitorias em perfeitas condições (caso tenha), permanecendo incorporadas ao imóvel, sem qualquer direito de retenção, indenização ou ressarcimento, de todas as benfeitorias que durante o prazo de arrendamento vier a executar na área arrendada, sendo que eventual discussão será resolvida mediante depósito judicial.

§ 1º. Para a realização de benfeitorias úteis, necessárias ou voluptuárias, o **ARRENDATÁRIO** deverá notificar a **ARRENDADORA** por escrito com, no mínimo, 30 dias de antecedência, apresentando o projeto e o orçamento, permitindo à **ARRENDADORA** o direito de vistoria e acompanhamento da obra, sem que isso configure autorização para custos excessivos ou desnecessários.

§ 2º. O presente contrato poderá ser rescindido, a qualquer momento, mediante aviso prévio de 30 dias, sendo que na hipótese de inadimplemento imputável ao **ARRENDATÁRIO** este ficara sujeito ao pagamento do arrendamento correspondente ao ano, e, se imputável a arrendadora ficará sujeita ao pagamento de lucros cessantes sofridos pelo **ARRENDATÁRIO**, sendo que para ambas as partes fica estabelecido multa na quantia de 20 (vinte) sacas de soja por alqueire, com o acréscimo de despesas e honorários advocatícios dispendidas na rescisão. O contrato poderá ser rescindido em comum acordo.

§ 3º. Ocorrerá, ainda, a rescisão do presente contrato na hipótese de configuradas as situações previstas nos incisos III, V, VI, VII, VIII e IX do artigo 26 do Decreto nº 59.566/66, assim como nas outras hipóteses previstas no contrato.

#### **CLÁUSULA 8ª – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

§ 1º. Na hipótese de venda do imóvel arrendado, terá o **ARRENDATÁRIO** preferência para sua aquisição em igualdade de condições com terceiros, salvo se notificado, para tal, não se pronunciar no prazo de 30 (trinta) dias, ou o fazendo venha a declinar de tal direito.



§ 2º. A comunicação deverá conter as condições do negócio e, em especial, o preço e a forma de pagamento, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

§ 3º. Se o ARRENDATÁRIO não for notificado da venda, poderá, depositando o preço integral, adjudicar a gleba arrendada, se o requerer no prazo improrrogável de 06 (seis) meses, a contar da transcrição do ato da alienação no Registro do Imóvel.

§ 4º. Verificada a venda do imóvel a terceiros, tal situação não implicará na rescisão do presente contrato, o qual prevalecerá até a data ajustada para o seu término.

§ 5º. O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda, não se limitando, mas incluindo, venda por decisão judicial; quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial; permuta; doações; integralização de capital; cisão; fusão; incorporação; constituição da propriedade fiduciária.

#### **CLÁUSULA 9ª – DO REQUERIMENTO DE BLOCO DE PRODUTOR RURAL**

O ARRENDATÁRIO deverá requerer Bloco de Produtor Rural em seu nome, junto às Associações.

#### **CLÁUSULA 10ª – DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS**

§ 1º. O presente contrato é celebrado em caráter oneroso, bilateral e comutativo, regendo-se pelas disposições do Estatuto da Terra, Decreto nº 59.566/66, Código Civil e legislação ambiental vigente, obrigando as partes, herdeiros e seus sucessores.

§ 2º. O presente contrato é irrevogável e irretroatável para ambas as partes, incluindo-se os herdeiros ou sucessores, no caso de falecimento de quaisquer dos contratantes, obrigando-se estes ao total cumprimento das cláusulas pactuadas.

§ 3º. O presente contrato é firmado em caráter irrevogável durante sua vigência, salvo por acordo entre as partes ou nas hipóteses legais e contratuais de rescisão.

§ 4º. O presente contrato não gera vínculo societário, associativo ou trabalhista entre as partes, sendo cada qual responsável por suas obrigações, empregados, prepostos e encargos.

§ 5º. Serão de responsabilidade do **ARRENDATÁRIO** os tributos, taxas, licenças, seguros, insumos e despesas diretamente relacionados à atividade agrícola desenvolvida no imóvel, permanecendo a **ARRENDADORA** responsável pelos tributos que incidirem sobre a propriedade, salvo disposição expressa em contrário.



§ 6º. É de responsabilidade exclusiva do **ARRENDATÁRIO**, a contratação, se necessária, de pessoas para exercer as atividades agrícolas, devendo seguir rigorosamente as normas e leis trabalhistas, não podendo ultrapassar o prazo estabelecido para o encerramento deste contrato.

§ 7º. A tolerância de qualquer das partes quanto ao descumprimento de obrigações contratuais não importará em renúncia de direitos, novação ou alteração do contrato, valendo como mera liberalidade.

§ 8º. O inadimplemento de obrigação relevante por qualquer das partes dará ensejo à rescisão do contrato, mediante notificação prévia por escrito na forma do contrato, assegurado prazo razoável para saneamento, salvo em casos de infração grave, ambiental ou legal, que admitem rescisão imediata.

§ 9º. As comunicações entre as partes deverão ser realizadas por meio escrito, físico ou eletrônico, desde que seja possível comprovar o envio e o recebimento.

§ 10º. Os Laudos de Vistoria de Entrada e Saída constituem referência principal para verificação das condições do imóvel, sendo essenciais para apuração de eventuais danos e encerramento regular do contrato.

§ 11º. Os eventos de caso fortuito ou força maior serão analisados conforme a legislação civil, não afastando a responsabilidade por danos ambientais, quando houver culpa ou responsabilidade objetiva.

§ 12º. O presente contrato, assinado pelas partes e por duas testemunhas, constitui título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784, III, do Código de Processo Civil.

§ 13º. É facultado a **ARRENDADORA** vistoriar, por si ou seus procuradores, sempre que achar conveniente, para a certeza do cumprimento das obrigações assumidas neste contrato.

§ 14º. As partes declaram que leram, compreenderam e concordam com todas as cláusulas do presente contrato, firmando-o por livre e espontânea vontade.

#### **CLÁUSULA 12ª – DO FORO**

As partes elegem o foro da Comarca de Prudentópolis/PR, situação do imóvel, para a apreciação e deslinde de quaisquer dúvidas ou questões decorrentes do presente contrato, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, ficando, outrossim ajustado, que todas as questões não abordadas nas cláusulas supra acordadas, ficarão subordinadas ao Decreto nº 59.566/66.

E, assim, por estarem justas e convencionadas, as partes assinam o presente instrumento particular de contrato de arrendamento de imóvel rural para fins de exploração agrícola, de pleno acordo com todas as cláusulas e condições estabelecidas no presente contrato, arrendadora e arrendatário, em 2 (duas) vias de



igual teor e formam com folhas rubricadas, na presença de duas testemunhas abaixo, que de tudo tiveram ciência, para que possa surtir seus efeitos legais.

Curitiba, 19 de dezembro de 2025.

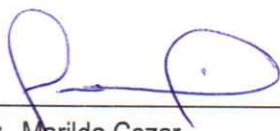


**ARRENDADORA**  
**ASSOCIACAO DA IMACULADA VIRGEM MARIA LOCADORA**  
Deonisia Diadio



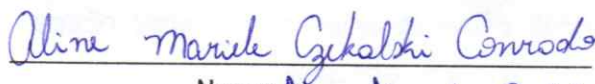
**ARRENDATÁRIO**  
**PERIVALDO MATEUS CONRADO**

Testemunhas:



Nome: Marilda Cozar

RG/CPF: 768.577.519-00



Nome: Aline Maniele Czekalski Conrado

RG/CPF: 094.197.499-59

 **SERVICO DISTRI TAL DE**  
**PATOS VELHOS**

Tabella e Registradora:  
Patricia Zani Prosser



Reconheço por **SEMELHANÇA** a assinatura de:  
**PERIVALDO MATEUS CONRADO**. Dou Fé. Eu  
em test. da verdade. Emolumentos: R\$ 12,07  
(VAC 43,60) + Selo: R\$ 1,00 + FUNREJUS: R\$ 3,02 +  
FUNDEP: R\$ 0,60 + ISS: R\$ 0,60 = R\$ 17,29  
SFTN1hGC8b4UaLh-QmeDJ 1007q

Prudentópolis - PR, 15/01/2026.

Júlio César Machado - Escrevente - Portaria 7/2024

