



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL DE BOM JARDIM

CONTRATO Nº 80/2023

CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE IMÓVEL RURAL LOCALIZADO NO 2º DISTRITO DE BOM JARDIM/RJ, QUE ENTRE SI FAZEM COMO ARRENDADOR O SR. FERNANDO LOYOLA ERTHAL E COMO ARRENDATÁRIO O MUNICÍPIO DE BOM JARDIM-RJ.

FERNANDO LOYOLA ERTHAL, brasileiro, casado, médico veterinário, inscrito no CPF/MF nº 835.312.707-53, RG nº 06647786-0 IFP/RJ, residente e domiciliado na Fazenda Saudade, zona rural do 2º distrito de Bom Jardim-RJ CEP: 28.660-000, doravante denominado **ARRENDADOR** e por outro lado o **MUNICÍPIO DE BOM JARDIM**, pessoa jurídica de direito público, sito na Praça Governador Roberto Silveira, 144 – Centro – Bom Jardim / RJ, inscrita no C.N.P.J. sob o nº 28.561.041/0001-76, neste ato representado pelo Exmo. Sr. Prefeito **PAULO VIEIRA DE BARROS**, brasileiro, casado, RG nº 810013359 IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 452.543.897-53, residente e domiciliado na Rua Prefeito José Guida, nº 20, Centro, Bom Jardim/RJ, doravante denominado **ARRENDATÁRIO**, com base nas justificativas e documentos constantes dos autos do Processo Administrativo nº 4023/2023, em nome da Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura (SMOI), acordam e ajustam firmar o presente Contrato, nos termos da Lei Federal nº 8666/93, Lei Federal nº 4.504/64 (dispõe sobre o Estatuto da Terra e dá outras providências) e pelo Decreto Federal n. 59.566/66, suas alterações e demais legislações pertinentes e pelas cláusulas a seguir expressas, definidoras dos direitos, obrigações e responsabilidades das partes.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO DO CONTRATO

1.1. O objeto do presente contrato, conforme laudo de avaliação anexo é o arrendamento de uma **gleba de terras com 3,2 hectares**, da propriedade denominada "FAZENDA SAUDADE", inscrição junto ao INCRA sob o nº 516.015.262.099-9, localizada no 2º distrito de Bom Jardim-RJ, com área total de 423.175,00m² de propriedade do **ARRENDADOR**, para uso exclusivo de **EXTRAÇÃO DE SAIBRO**.

1.2. O uso da gleba delimitada no item 1.1. além dos limites fixados por este instrumento, sem autorização expressa do **ARRENDADOR**, acarretará em esbulho possessório, ficando o **ARRENDATÁRIO** sujeito a rescisão contratual e aplicação de multa e demais penalidade previstas neste contrato, bem como, às sanções civis e criminais previstas na legislação aplicável.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL DE BOM JARDIM

1.3. As partes poderão acordar a substituição da área arrendada por outra equivalente no mesmo imóvel rural, ou ainda, o aumento da área, desde que o façam expressamente por termo aditivo, mantidas as mesmas condições e direitos pactuados no presente instrumento.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - DO PREÇO

2.1. O preço do arrendamento da gleba objeto do presente contrato será de **R\$ 3.000,00** (três mil reais) mensais, conforme laudo de avaliação constante nos autos do processo nº 4023/2023, que deverão ser pagos até o quinto dia útil do mês subsequente, em moeda corrente ou transferência/depósito bancário conforme orientação do ARRENDADOR, o qual deverá registrar o pagamento em recibo que será entregue ao ARRENDATÁRIO.

2.2. O preço será reajustado anualmente (ano agrícola), de acordo com o INPC, devendo ser solicitado pelo arrendador através de processo administrativo.

2.3. A falta ou atraso do pagamento do valor do arrendamento na forma e prazo estipulado, bem como das despesas que incidam sobre a gleba arrendada por mais de 30 dias, são causas de rescisão do contrato, ficando o ARRENDATÁRIO sujeito a multa equivalente ao valor de 01 (um) mês de arrendamento, mais os valores devidos até então.

2.4. Em caso de atraso no pagamento do arrendamento no prazo estipulado, poderá ser aplicada multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do arrendamento, juros de mora de 2% (dois por cento) ao mês, e correção monetária pelo INPC sobre o valor devido.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL E USO DO SOLO

3.1. O ARRENDATÁRIO declara expressamente que a área arrendada será destinada a extração de saibro, ficando acertado que a destinação diversa a esta, constituirá a rescisão do contrato.

3.2. O ARRENDATÁRIO não poderá subarrendar, alugar, emprestar ou ceder a gleba arrendada objeto do presente contrato e, tampouco, alterar a sua destinação, sem o prévio e expresso consentimento do ARRENDADOR, sob pena de rescisão contratual e consequente despejo.

3.3. É Responsabilidade do ARRENDATÁRIO providenciar as licenças necessárias para a atividade no local junto aos órgãos ambientais. A não liberação da atividade é causa de rescisão contratual, sem aplicação de qualquer multa.

3.4. 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, bem como obedecer as condicionantes apresentadas nas licenças ambientais que permitem a extração dos minerais no local.

2



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL DE BOM JARDIM

3.5. 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.

3.6. São por conta do ARRENDATÁRIO os materiais e equipamentos necessário para a extração dos materiais na área arrendada.

3.7. O Arrendador deverá permitir o acesso do arrendatário, bem como de seus maquinários e equipamentos na área arrendada, caso esta não possua acesso ou o mesmo seja inadequado e/ou insuficiente.

3.7. A administração dos serviços e serem executados no imóvel arrendado será de inteira responsabilidade do ARRENDATÁRIO, assim como a contratação de pessoal para auxiliá-lo na execução do trabalho, assumindo, isoladamente, com exclusão expressa da responsabilidade solidária ou subsidiária do ARRENDADOR, as responsabilidades de natureza civil, trabalhista, previdenciária e tributária decorrentes da contratação de pessoal para realização dos trabalhos de qualquer natureza no imóvel arrendado, cabendo ao ARRENDATÁRIO pagar os salário e demais encargos trabalhistas devidos aos empregados, dispensá-los, indenizá-los, etc, bem como o ressarcimento dos danos materiais que venham a ser causados pela ação ou omissão desse pessoal, durante a realização de qualquer trabalho na área arrendada.

4. CLÁUSULA QUARTA - DOS PRAZOS

4.1. O prazo de arrendamento da área objeto do presente contrato é de 12 (doze) meses, com início a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogado por igual período.

4.2. O direito à renovação não poderá ser exercido, se no prazo de 3 (três) meses antes do vencimento do contrato, o ARRENDADOR, por via de notificação extrajudicial, declarar sua intenção de retomar o imóvel.

5. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS

5.1. O ARRENDATÁRIO declara que realizou vistoria no imóvel e gleba arrendada, o qual encontra-se em condições adequadas para o uso ao qual se destina.

5.2. O ARRENDATÁRIO, ao término do contrato, terá direito à indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis que realizou, desde que devidamente comprovadas por nota fiscal, vedado reter o pagamento do arrendamento como forma de compensação, salvo se autorizado pelo ARRENDADOR.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PODER EXECUTIVO MUNICIPAL DE BOM JARDIM

5.3. As benfeitorias voluptuárias, por sua vez, somente serão indenizadas se expressamente autorizadas pelo ARRENDADOR;

5.4. Se as benfeitorias necessárias e úteis forem feitas às expensas do ARRENDADOR, aumentando os rendimentos da gleba, o valor do arrendamento poderá ser elevado proporcionalmente a esse aumento.

6. CLÁUSULA SEXTA - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

6.1. No caso de alienação do imóvel arrendado, o ARRENDATÁRIO terá direito à preferência para adquirir tão somente a gleba arrendada, em igualdade de condições com terceiros, devendo o ARRENDADOR dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca, valendo-se os meios digitais.

6.2. 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.

6.3. Após sua notificação, o ARRENDATÁRIO terá o prazo de 30 (trinta) dias corridos e improrrogáveis, para manifestar-se, de maneira inequívoca, sobre a aceitação da proposta.

6.4. 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.

6.5. Se o imóvel rural em venda estiver sendo explorado por mais de um ARRENDATÁRIO, o direito de preferência só poderá ser exercido para a aquisição total da área.

6.6. 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.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES

7.1. DO ARRENDADOR:

1. Entregar ao ARRENDATÁRIO a gleba arrendada descrita na Cláusula Primeira, com suas pertencas, em estado de servir ao uso a que se destina, e a mantê-lo nesse estado, pelo tempo do contrato, salvo cláusula expressa em contrário;
2. Garantir ao ARRENDATÁRIO, durante o tempo de vigência do contrato, o uso pacífico da gleba arrendada;
3. Resguardar o ARRENDATÁRIO dos embaraços e turbações de terceiros;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL DE BOM JARDIM

4. Responder pelos vícios e defeitos, anteriores ao arrendamento;
5. Fornecer ao ARRENDATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas;
6. Providenciar os documentos necessários para que o arrendatário cumpra exigências necessárias para liberação de licenciamento ambiental da atividade de extração de saibro na gleba arrendada.

7.2. DO ARRENDATÁRIO

1. Servir-se do imóvel para os usos convencionados, conforme natureza e circunstâncias, bem como, trata-lo como se dono fosse;
2. Pagar pontualmente o preço do arrendamento pelo modo, prazos e local ajustado;
3. Levar ao conhecimento imediato do ARRENDADOR, o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como, eventual turbação de terceiros e todas as intimações ou avisos de autoridades públicas recebidas na área arrendada, sob pena de ser responsabilizado pelos prejuízos decorrentes da sua inércia;
4. Restituir o imóvel, ao término do contrato, no estado em que o recebeu, salvo deteriorações naturais ao uso regular, somente não respondendo por deteriorações ou prejuízos a que não deu causa;
5. Cumprir todos os prazos estipulados e os supervenientes, que se vencerão independentemente de interpelação, notificação ou aviso, judicial ou extrajudicial.
6. Providenciar junto aos órgãos ambientais o licenciamento da atividade de extração mineral.

8. CLÁUSULA OITAVA - DO TÉRMINO DO CONTRATO

8.1. Ao término do contrato de arrendamento e não havendo prorrogação, ou em caso de desistência do ARRENDATÁRIO, a gleba arrendada assim como suas benfeitorias, deverão ser entregues ao ARRENDADOR, limpa, conservada, e em pleno funcionamento, ainda que rescindido antecipadamente, salvo deterioração natural, independente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sob pena de despejo.

8.2. Quando da desocupação e entrega da gleba arrendada, o ARRENDATÁRIO liquidará o arrendamento e deverá apresentar os comprovantes de que estão completamente quitadas todas as despesas que deu causa.

8.3. O ARRENDATÁRIO poderá rescindir o contrato, a qualquer tempo, por simples notificação extrajudicial, sem necessidade de justa causa, observados as condições de entrega da gleba arrendada. Contudo, o valor do arrendamento anual será integralmente devido até o término do prazo estipulado, salvo questões de interesse público.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL DE BOM JARDIM

8.4. O ARRENDADOR poderá rescindir o contrato, a qualquer tempo, no caso de descumprimento do pactuado no presente instrumento, sem prejuízo da cobrança de multa, despesas e valor do arrendamento.

8.5. Finalizado o contrato, o arrendatário ou terceiros não poderão utilizar eventuais licenças ambientais emitidas em nome do Município.

9. CLÁUSULA NONA - CONDIÇÕES GERAIS

9.1. O ARRENDATÁRIO não poderá reter o pagamento do arrendamento anual ou outros encargos, sob a alegação de não atendimento de suas eventuais exigências.

9.2. É vedado ao ARRENDATÁRIO a colocação de placas, bandeiras, cartazes, painéis, antenas, ou quaisquer outras, na área arrendada, sem a prévia e expressa autorização do ARRENDADOR..

9.3. O ARRENDATÁRIO, se responsabiliza em zelar pela limpeza e conservação da área arrendada, vedadas quaisquer alterações no imóvel sem a prévia e expressa autorização do ARRENDADOR.

9.4. É facultado ao ARRENDADOR vistoriar, por si ou seus procuradores, sempre que achar conveniente, para a certeza do cumprimento das obrigações assumidas neste contrato.

9.5. O ARRENDADOR não se responsabiliza por eventuais danos sofridos pelo ARRENDATÁRIO e seus dependentes, visitantes, convidados ou outros, no interior da área arrendada.

9.6. Quaisquer tolerâncias ou concessões do ARRENDADOR não constituirão precedente invocável e não terão a virtude de alterar as obrigações que lhe são impostas neste instrumento.

9.7. Em caso de nulidade, total ou parcial, de qualquer disposição deste contrato, assim declarada por sentença judicial transitada em julgado, as restantes disposições não serão afetadas, valendo as demais cláusulas que não foram alteradas.

9.8. Pelo pactuado neste contrato, obrigam-se ARRENDADOR E ARRENDATÁRIO e seus sucessores (as).

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. O crédito pelo qual correrá a despesa da execução deste Contrato está previsto no Programa de Trabalho 02.604.26.782.0049.2.054, Natureza da Despesa 3390.36.00, conta nº 533.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO FORO



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL DE BOM JARDIM

11.1. As partes elegem o foro da Comarca de Bom Jardim, para dirimir quaisquer dúvidas acerca da interpretação ou solução dos conflitos ou casos omissos, caso estes não sejam resolvidos administrativamente.

O presente Contrato rege-se pelas disposições da Lei Federal 8666/93, Lei Federal 4.504/64 (dispõe sobre o Estatuto da Terra e dá outras providências) e pelo Decreto Federal n. 59.566/66, suas alterações e demais legislações pertinentes; os casos omissos serão resolvidos à luz da mencionada legislação, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios gerais do Direito.

E por estarem assim de comum acordo justos e contratados, depois de lido e o achado conforme, as partes nomeadas assinam o presente Contrato em 3 (três) vias de igual forma e conteúdo, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

Bom Jardim/RJ, 17 de outubro de 2023.


FERNANDO LOYOLA ERTAL
ARRENDADOR


PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JARDIM
ARRENDATÁRIO

TESTEMUNHAS:

- 1-) _____ CPF/MF nº _____
2-) _____ CPF/MF nº _____

DADOS BANCÁRIOS DO ARRENDADOR:

BANCO DO BRASIL

AGÊNCIA: 1652-7

CONTA CORRENTE: 18105-6

DIÁRIO OFICIAL

DO MUNICÍPIO DE BOM JARDIM – ESTADO DO RIO DE JANEIRO

SEXTA-FEIRA, 20-10-2023

PRAÇA GOVERNADOR ROBERTO SILVEIRA, Nº 44 - CENTRO – BOM JARDIM - RJ |

ANO I - EDIÇÃO 106



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JARDIM
PROCURADORIA JURÍDICA

Procuradoria Jurídica

Processo Administrativo nº 4023/2023

Fundamento: Lei Federal 8.666/93, Lei Federal 4.504/64 (Estatuto da Terra) e Decreto Federal nº 59.566/66.

EXTRATO DE CONTRATO Nº 080/2023

A) PARTES:

ARRENDATÁRIO: MUNICÍPIO DE BOM JARDIM - inscrito no C.N.P.J. sob o nº 28.561.041/0001-76

ARRENDADOR: FERNANDO LOYOLA ERTAL, portador da carteira de identidade nº 06647786-0, expedida pelo IFP-RJ e inscrito no CPF sob o nº 835.312.707-53.

B) OBJETO: O objeto do presente contrato é o arrendamento de uma gleba de terras com 3,2 hectares, da propriedade denominada Fazenda Saudade, inscrição junto ao INCRA sob o nº 516.015.262.099-9, localizada no 2º distrito de Bom Jardim-RJ, com área total de 423.175,00m2 de propriedade do arrendador, para uso exclusivo de EXTRAÇÃO DE SAIBRO.

C) DO VALOR: Pelo objeto ora contratado, o ARRENDATÁRIO pagará ao ARRENDADOR o valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais, que será pago até o 5º dia útil do mês subsequente.

D) DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: O crédito pelo qual correrá a despesa da execução deste Contrato está previsto no Programa de Trabalho 02.604.26.782.0049.2.054, Natureza da Despesa 3390.36.00, conta nº 533.

E) DURAÇÃO: O presente Contrato terá validade de 12 (doze) meses, com início a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogado por igual período.