

CONTRATO PARTICULAR DE ARRENDAMENTO DE PARTE DE IMÓVEL RURAL - DIREITO MINERÁRIO

Contrato de arrendamento mineral que entre si fazem, de um lado **NICODEMOS RIBEIRO DE FREITAS**, brasileiro, casado, inscrito no CPF/MF sob nº- 537.826.666-15, portador da Carteira de Identidade nº- MG-5.192.981 SSP/MG, residente e domiciliado na localidade de Córrego Aparecida e Córrego Jacutinga, distrito e município da cidade de Santa Rita do Itueto – Estado de Minas Gerais, doravante denominados **ARRENDANTE**;

e de outro lado a empresa **ANGRABLOCKS ANGRAMAR BLOCOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.640.079/0001-39 estabelecida na Fazenda Morro Grande, s-n – Zona Rural, município de Itaobim/MG, CEP 39.625-000, com endereço para correspondência caixa postal 65, Cachoeiro de Itapemirim/ES, CEP 29.300-970, doravante denominada **ARRENDATÁRIA**, neste ato representado por seu sócio administrador Sr. YURI MOREIRA ANDRÉ, brasileiro, solteiro, comerciante, inscrito no CPF: 060.152.947-28, portador do RG nº 3424634, expedida por SPTC/ES, residente e domiciliado à Avenida Beira Rio, nº 227, Bloco B, Aptº 402, Residencial Club Beira Rio, Bairro: Guandú, Cachoeiro de Itapemirim-ES – CEP: 29.300-765;

Tem entre si, de maneira justa e acordada, o presente Termo que o convencionam por livre e espontânea vontade, ficando desde já aceito, pelas cláusulas abaixo descritas:

CLÁUSULA I - DO OBJETO DO PRESENTE CONTRATO

O presente termo tem como OBJETO o arrendamento do imóvel rural medindo 244,23 ha (duzentos e quarenta e quatro hectares e vinte e três ares) denominado Fazenda Fay Ville, situado na localidade de Córrego Aparecida e Córrego Jacutinga, distrito e município da cidade de Santa Rita do Itueto – Estado de Minas Gerais, registrado sob o livro 02-0,02-N, folhas 257,238,34 Registro R.01; R-01; R-01; matrículas nº 10.633; 10.030; 10.214 datada em 24/01/02; 14/12/1990; 25/08/2020; inscrita no INCRA sob o CCIR de nº 429.139.006.114-4 e sob o nº de NIRF. 6.291.804-4, inscrito na Repartição Fazendária AF 3º Nível do estado de Resplendor-MG sob o nº 001.451582.00.01 sendo reconhecida a propriedade da ARRENDANTE pela



ARRENDATÁRIA, a qual ANGRABLOCKS ANGRAMAR BLOCOS LTDA é registrado na ANM sob nº 831.388/2017, com o objetivo de realização de prospecção geológica, pesquisa mineral, amostragem volumétrica, lavra experimental e extração comercial.

CLÁUSULA II - DO PRAZO

O presente arrendamento terá vigência de 05 (cinco) anos, contados da assinatura do presente termo, podendo ser renovado automaticamente por igual período, caso não haja manifestação prévia do ARRENDANTE e caso todas as cláusulas contratuais ora acordadas e contratadas pelas partes tenham sido fielmente cumpridas.

CLÁUSULA III - DO VALOR DO ARRENDAMENTO

Como valor deste arrendamento, a ARRENDATÁRIA se obrigará a pagar á ARRENDANTE a quantia conforme itens abaixo descritos, de acordo com a produção obtida, por mês:

- a) R\$ 6.600,00 (seis mil e seiscentos reais) mensais, equivalente a 5 (cinco) salários mínimos vigentes no país, sob produção até 1.000 m³, devendo fazê-lo, mensalmente, em favor da ARRENDANTE até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao da atividade, mediante depósito bancário na conta da ARRENDANTE, em moeda corrente, sendo: banco Sicoob (756), agência 3047, conta corrente nº 1015613-5.
- b) R\$ 19.800,00 (dezesesseis mil e quinhentos) reais mensais, equivalente a 15 (quinze) salários mínimos vigentes no país, sob produção superior a 1.000 m³ (hum mil metros cúbicos) de material mensalmente.

Parágrafo primeiro: O primeiro pagamento referente ao arrendamento somente será devido quando do início efetivo da atividade econômica na área ora arrendada, ou seja, no mês subsequente ao início das atividades de lavra, contado da data do carregamento do 1º (primeiro) bloco, não havendo incidência de qualquer obrigação financeira entre as partes referente ao período compreendido entre a assinatura do presente termo e o efetivo início das atividades (extração do primeiro bloco);

Parágrafo segundo: A ARRENDANTE se compromete a fornecer recibo de todos os pagamentos efetuados pela ARRENDATÁRIA, o qual deverá mencionar pormenorizadamente todos os valores e a data constante da liberação do crédito na conta corrente.

Parágrafo terceiro: O pagamento do valor pactuado abrangerá toda indenização/remuneração relativas à construção de servidão mineral, servindo ainda como quitação da renda pela ocupação do solo, da participação nos resultados da lavra, da indenização por quaisquer danos causados na propriedade e dos royalties relativos ao imóvel.

CLÁUSULA IV - DAS INTERRUPTÕES

Sendo necessária a interrupção temporária das atividades na área objeto deste contrato por motivos de força maior (ex: mercado, demanda, crise e/ou recessão econômica, etc.), os pagamentos pelo arrendamento conforme CLÁUSULA III - DO VALOR DO ARRENDAMENTO, serão automaticamente interrompidos, não havendo qualquer cobrança por parte do ARRENDANTE à ARRENDATÁRIA pelo período de paralisação das atividades.

Parágrafo primeiro: As férias coletivas, podendo ser fracionadas ou não, concedidas pela empresa, estarão inclusas nesta cláusula. Será realizado pagamento proporcional aos dias trabalhados nos meses que houverem paralização devido às férias.

Parágrafo segundo: Em caso de interrupção temporária das atividades devido a algum dos fatores citados anteriormente, o pagamento será efetuado proporcionalmente aos dias trabalhados no mês.

Parágrafo terceiro: Quando houver o reinício efetivo das atividades, retornarão automaticamente os pagamentos pelo arrendamento em favor do ARRENDANTE conforme CLÁUSULA III - DO VALOR DO ARRENDAMENTO, não havendo qualquer cobrança, à ARRENDATÁRIA pelo período em inatividade.

CLÁUSULA V – DAS OBRIGAÇÕES

São obrigações do ARRENDANTE:

- a) Ceder para utilização da ARRENDATÁRIA no desenvolvimento de suas atividades os documentos necessários para o perfeito desempenho deste termo;
- b) Autorizar o ingresso na propriedade para que a ARRENDATÁRIA desenvolva atividades de extração de materiais a partir desta data;
- c) Permitir a livre passagem de veículos da ARRENDATÁRIA por sua propriedade, visando facilitar os trabalhos de lavra e não danificar os materiais e equipamentos colocados no terreno, relativos aos trabalhos de lavra, assim como permitir a construção de oficinas e instalações de manutenção, obras acessórias e abertura de vias de transporte, caso seja necessário;
- d) Permitir que todo mineral estéril que compor o bota-fora proveniente das atividades, sejam dispostos dentro da propriedade;
- e) Quitar todos os débitos que porventura existam inerentes a área objeto do presente termo, ainda que venham a ser identificados em data futura;
- f) Permitir o uso da rede de água;
- g) Ceder a rede elétrica existente na área para utilização da ARRENDATÁRIA;
- h) Autorizar construção de refeitório e banheiros na área arrendada e demais edificações necessárias ao desenvolvimento da atividade de lavra;
- i) Destinar dentro da área objeto do presente termo, área para reserva legal conforme determina Legislação Ambiental Vigente.

São obrigações da ARRENDATÁRIA:

- a) Somente utilizar a área ora arrendada para desenvolvimento de atividade inerentes a extração e comercialização de materiais;

- b) Responsabilizar-se pela remuneração de seus trabalhadores ou prepostos ainda pelos encargos sociais e tributos sobre suas operações comerciais;
- c) Utilizar os meios legais e técnicos, caso necessário, para impedimento da aproximação de terceiros, assim como praticar atos que promovam a segurança da atividade;
- d) Realizar pagamento pelo consumo de energia elétrica e, se necessário, podendo instalar padrão e transformador às suas expensas;
- e) Cercar todas as escavações que julgar necessário, caso venha desenvolver durante os trabalhos de pesquisa mineral, atividades de escavações similares;
- f) Utilizar e preservar as benfeitoras existentes e que venham a existir dentro da área ora arrendada;
- g) Responsabilizar-se pelas obrigações legais perante o poder público, concernentes à lavra e aos cuidados ambientais.

CLÁUSULA VI – DAS BENFEITORIAS

Todas as benfeitorias, instalações e quaisquer acréscimos construídos na propriedade do ARRENDANTE pela ARRENDATÁRIA para fins de exercício da lavra, poderão ser retiradas, sendo que as que a ali permanecem, passarão a integrar o imóvel, não tendo a ARRENDATÁRIA direito a qualquer indenização por estes benefícios, no caso de encerramento das atividades.

CLÁUSULA VII – DA VENDA

Na hipótese da venda do imóvel, o ARRENDANTE assegura à ARRENDATÁRIA direito de preferência para sua aquisição, sobre qualquer outro interessado, em igualdade de preço e condições.

Parágrafo primeiro: Caso a ARRENDATÁRIA não se manifestar no prazo de 30 (trinta) dias a contar da comunicação oficial de intenção de venda do imóvel pelo ARRENDANTE, este obriga-se a dar ciência ao adquirente do imóvel da existência do

contrato, para que este o respeite e fique assegurado o integral cumprimento de todas as cláusulas e condições.

Parágrafo segundo: O adquirente do imóvel, durante o período de vigência deste termo, não poderá desenvolver atividades de lavra na área citada na cláusula I, concedendo a exclusividade para a ARRENDATÁRIA.

CLÁUSULA VIII – DA RESCISÃO

Havendo rescisão antecipada por descumprimento de cláusula contratual, ficará a parte infratora obrigada a indenizar a parte inocente de todas as perdas e danos constados na ocasião, inclusive lucro cessante, cujo montante apurado deverá ser pronta e imediatamente, disponibilizado, em favor da parte inocente, exceto quando este contrato for rescindido de comum acordo entre as partes ou dentro das condições abaixo, não cabendo qualquer tipo de indenização:

- a) Se os trabalhos de pesquisa ou lavra forem julgados inviáveis técnica e economicamente pela ARRENDATÁRIA;
- b) Caso venha a sofrer qualquer tipo de embargo por órgãos governamentais;
- c) Caso o material venha a apresentar defeitos comerciais, mesmo que ocultos, tornando-o sem aceitação no mercado consumidor.

Parágrafo único: Poderá a ARRENDATÁRIA paralisar as atividades na área ora arrendada, caso seja constatado inviabilidade econômica devido a fatores externos (ex: mercado, demanda, crise e/ou recessão econômica, etc.), fato que não acarretará multa para nenhuma das partes ou rescisão deste termo, podendo a ARRENDATÁRIA retornar às atividades quando esta concluir ser viável, interrompendo, automaticamente, o pagamento pelo arrendamento da área durante o período de inatividade, sendo devido somente quando do reinício, conforme CLÁUSULA IV - DAS INTERRUPÇ.

CLÁUSULA IX – DA SUBLOCAÇÃO

Poderá a qualquer tempo a ARRENDATÁRIA efetuar a sublocação do arrendamento

e conseqüente cessão dos direitos acordados neste contrato, sem prévia autorização do ARRENDANTE, desde que cumpridas as cláusulas acordadas neste termo.

CLÁUSULA X – DA ÁREA PARA REJEITOS

Deverá o ARRENDANTE destinar dentro do imóvel ora arrendado, área para alocação de rejeitos decorrentes da atividade de extração.

CLÁUSULA XI – DAS VEGETAÇÕES

Poderá a ARRENDATÁRIA efetuar a retirada de vegetação ou qualquer outra espécie, ainda que frutífera, localizada no imóvel objeto deste contrato, assim como, efetuar abertura de estradas, praças e outras ações necessárias ao bom desenvolvimento da atividade de extração de materiais, sem indenização ao ARRENDANTE, não cabendo pleitear a título de reembolso de qualquer valor pela retirada necessária.

CLÁUSULA XII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

O ARRENDATÁRIO arcará com as despesas e custas necessárias para manutenção da área objeto do presente termo, promovendo todos os esforços necessários para mantê-lo organizado e em atendimento à legislação, principalmente, mas não se limitando, às normas ambientais e minerárias, e, inclusive, para atendimento às condicionantes do licenciamento ambiental e exigências da ANM;

As partes declaram que todas as comunicações e atos relacionados ao presente contrato, salvo diferente instrução escrita, dar-se-ão para os endereços constantes do preâmbulo.

É permitido a ARRENDANTE designar representante de sua confiança para fazer visitas à área ora arrendada, com intuito de realizar conferências dos volumes extraídos, a qualquer tempo, assim como outros levantamentos e conferências necessárias.

Na hipótese de ocorrer alteração relevante na legislação minerária, que altere, especialmente, a forma de titularidade dos direitos minerários, o presente contrato poderá ser revisto para adaptação à nova legislação, ou até rescindido.

O presente contrato é feito de forma irrevogável e irretroatável, salvo nas hipóteses nele expressamente previstas, obrigando-se as partes, assim como seus sucessores e herdeiros a qualquer tempo, ao fiel cumprimento das cláusulas e condições ora acordadas, sendo estendida a estes a responsabilidade pelo pagamento de indenização por perdas e danos, além de lucros cessantes em caso de violação contratual, cabendo a parte lesada optar pela manutenção deste pacto ou rescindi-lo por imediato.

As partes reconhecem que o presente Contrato é revestido dos requisitos de um ato jurídico perfeito, já que celebrado por agente capaz, com objeto lícito e forma não defesa em lei, aplicando-se as regras do artigo 849 do Código Civil, e a eventual abstenção de quaisquer das partes em exigir o cumprimento de alguma das faculdades que o presente termo lhe outorga não importará em novação ou renúncia de seus direitos, podendo exigir da outra parte o fiel e cabal cumprimento desse instrumento a qualquer tempo.

CLÁUSULA XIII – DO FORO

Elegem as partes o foro da comarca de Cachoeiro de Itapemirim/ES, com renúncia expressa a qualquer outro, ainda que privilegiado, para dirimir quaisquer controvérsias provenientes da execução e cumprimento deste termo.



CLÁUSULA XIV – DISPOSIÇÕES FINAIS

O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo, as quais elegem o foro da comarca de Cachoeiro de Itapemirim/ES, com exclusão de qualquer outro, ainda que privilegiado, para dirimir quaisquer dúvidas provenientes da sua execução e cumprimento.

As omissões relativas a presente contratação serão reguladas pela legislação vigente, na forma do código civil, bem como demais normativas aplicáveis à espécie.

Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao fiel cumprimento do inteiro teor desse contrato.


E, por estarem justos e contratados as partes firmam o presente instrumento em duas vias de igual teor e para o mesmo fim, juntamente com 02 (duas) testemunhas abaixo.

Cachoeiro de Itapemirim/ES, 27 de novembro de 2023

ARRENDANTE:

ARRENDATÁRIA:


NICODEMOS RIBEIRO DE FREITAS
CPF: 537.826.666-15
Arrendante


ANGRABLOCKS ANGRAMAR BLOCOS
LTDA.
(YURI MOREIRA ANDRÉ)


RENILDA FAZÔLO DE FREITAS
CPF: 873.042.526-34
Esposa

Testemunhas:

Nome: _____

Nome: _____

CPF: _____

CPF: _____

RG: _____

RG: _____

CLÁUSULA 1ª - DISPOSIÇÕES GERAIS

O presente contrato tem por objeto a prestação de serviços de escritura pública e demais atos de natureza jurídica que implicam a intervenção do Poder Judiciário, com exclusão de qualquer outra atividade que não seja a de natureza jurídica mencionada no presente instrumento.

Este instrumento foi elaborado em conformidade com o disposto no art. 1.040 do Código de Processo Civil de 2015.

ARREBATADA

ARREBATADA



AMARALOCKE & ASSOCIADOS
LTD.A
CNPJ 15.083.130/0001-00

WILSON R. MOREIRA FREITAS
CPF 02.311.411-00
Advogado

Handwritten signature
YURI MOREIRA ANDRÉ
CPF 02.311.411-00
Advogado



PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
Serviço Registral Civil das Pessoas Naturais e Notas

Reconheço, por autenticidade, a(s) assinatura(s) de NICODEMOS RIBEIRO DE FREITAS, RENILDA FAZÓLO DE FREITAS em testemunho da verdade.
///Quatipaba, Itueta-MG, 06 de dezembro de 2023.

SELO DE CONSULTA; HHU60348
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 3696-6886-6126-3406

Quantidade de atos praticados: 02
Ato(s) praticado(s) por: SAMILY DA SILVA GOULART - ESCRIVENTE

Cod. e Quantidade do(s) ato(s) Praticado(s): 2 (1601) Ato(s)
Praticado(s) por: SAMILY DA SILVA GOULART - ESCRIVENTE -
Emol.: R\$ 14,88 - Tx.Judic.: R\$ 4,62 - Total: R\$ 19,50 - ISS: R\$ 0,00

Consulte a validade deste selo no site: <https://seos.trjmg.jus.br>

N.º DA ETIQUETA
ACL383136

CARTÓRIO DE REGISTRO CIVIL E TABELÃO DE NOTAS

DISTRITO DE VARGEM GRANDE DE SOTURNO, Pa. José Kunz, n. 55, Vargem S de Soturno, C de Itapemirim/ES, RECORRIDO POR SEMELHANÇA A FIRMA DE YURI MOREIRA ANDRÉ, Sm Testemunho da verdade, Cachoeira de Itapemirim-ES, 10/04/2024, 10:18:32

FABIANO CONTE BALBINO - Selo Digital: 021519.MBB2304.00685.
Emolumentos: R\$ 7,05 Encargos: R\$ 92,14 Total: R\$ 99,19. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br