

542-E 005

ESCRITURA PÚBLICA DE ARRENDAMENTO, que entre si fazem: MARCELO HENRIQUE BERTOLI e sua mulher e BANESTADO S/A.- REFLORESTADORA na forma abaixo:

S A I B A M, quantos esta pública escritura de arrendamento virem, que aos 08 (oito) dias do mês de janeiro do ano de dois mil e um (2.001), nesta Cidade de Curitiba, Capital do Estado do Paraná, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber:- de um lado, como ARRENDADORES: MARCELO HENRIQUE BERTOLI, brasileiro, casado, do comércio, portador da CI.RG. nº 2.062.023-4-PR, inscrito no CPF. nº 499.959.109-00, e sua mulher RONISE MARA GOMES BERTOLI, brasileira, casada, do lar, portadora da CI.RG. nº 4.306.531-9-PR, inscrita no CPF. nº 764.101.029-68), residentes e domiciliados na Rua Rosa Ferro Cumim, nº 77, bairro de Santa Felicidade; e de outro lado, como ARRENDATÁRIA: BANESTADO S/A REFLORESTADORA, pessoa jurídica, com sede nesta Capital, na Rua Máximo João Kopp, nº 274, bairro de Santa Cândida, devidamente inscrito no CNPJ, sob o nº 76.013.937/0001-63, neste ato representado por EUGÊNIO LIBRELOTO STEFANELO, brasileiro, casado, engenheiro agrônomo, portador da CI.RG. nº 1.462.247-PR, inscrito no CPF. nº 133.384.390-91, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Dr. Gulin, nº 1.909, Hugo Lage, como PRESIDENTE e PAULO JANINO JÚNIOR, brasileiro, casado, engenheiro, portador da CI.RG. nº 895.134-9-PR, inscrito no CPF. nº 358.473.529-72, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Desembargador Arthur Leme, nº 380, como DIRETOR; os presentes identificados por mim, Escrevente, através dos documentos apresentados, acima referidos, do que dou fé. E, aí, pelas partes contratantes, me foi dito o seguinte: DO OBJETO CLÁUSULA PRIMEIRA: OS ARRENDADORES são legítimos proprietários e possuidores de uma área de terras rurais que será objeto da presente escritura objetivando o arrendamento, pelo ARRENDADOR ao ARRENDATÁRIO, para fins de Reflorestamento, do terreno rural, denominado "Fazenda Buracão", situado no Distrito de Abapan, no Município e Comarca de Castro, com área de 188,10 hectares ou sejam 77,7272 alqueires paulistas, com os limites, divisas e confrontações constantes da matrícula 12.122, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Castro, deste Estado. Imóvel esse cadastrado no INCRA sob o nº 708.019.031.917-0. Havido pelos ARRENDADORES conforme mandado de 23.03.90, expedido pelo Juízo de Direito desta Comarca, extraído dos Autos nº 50/90, de Ação de Usucapião, requerida pelo adquirente e homologada por sentença de 19.02.90, do MM. Juiz de Direito desta Comarca, conforme título devidamente matriculado sob o nº 12.122, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Castro, deste Estado. PARÁGRAFO PRIMEIRO - A planta fornecida pelos ARRENDADORES servirá, unicamente como identificação da área onde será implantado o Reflorestamento, não servindo como base para o pagamento anual, para o qual será utilizada a área de efetivo plantio. PARÁGRAFO SEGUNDO - Para a comprovação da área de efetivo plantio, será elaborada uma planta, que passará a fazer parte integrante e indissociável desta escritura, através de aditamento a ser realizado após a conclusão dos trabalhos de implantação, medição e de sua elaboração. PARÁGRAFO

TERCEIRO - O Reflorestamento será implantado em locais adequados da área arrendada, de forma que a Legislação Ambiental seja respeitada. CLÁUSULA SEGUNDA - A ARRENDATÁRIA, poderá se julgar necessário, construir as cercas de divisas, se assim, desejar do material já existente na propriedade. DOS PRAZOS - CLÁUSULA TERCEIRA - O prazo do arrendamento é de 22 (vinte e dois) anos, a contar do início de implantação do Reflorestamento, podendo a critério das partes ser prorrogado por períodos sucessivos de 01 (um) ano até completar o prazo máximo de 25 (vinte e cinco) anos, afim de cumprir exigência do IBAMA. PARÁGRAFO PRIMEIRO - O Arrendamento prevalece, mesmo no caso de alienação da área em questão, ficando o adquirente obrigado a respeitar o contido nesta escritura, nos termos do que faculta o artigo nº 1.197, do Código Civil Brasileiro, assim como proceder ao seu registro no Cartório de Registros Públicos de Imóveis. PARÁGRAFO SEGUNDO - A parte interessada em não prorrogar o prazo da presente escritura, deverá manifestar-se, comunicando com antecedência mínima de dois anos, caso contrário a presente escritura prorrogar-se-á automaticamente pelo período de um ano. PARÁGRAFO TERCEIRO: Os ARRENDATÁRIOS ficam obrigados a garantir durante o tempo do Arrendamento o uso pacífico do imóvel comprometendo-se a entregar a área, ao final do período estabelecido absolutamente livre de quaisquer ônus reais, convencionais ou legais, aos ARRENDADORES, transmitindo-lhe desde logo a respectiva posse e outorgando-lhe com reserva de poderes da Cláusula "ad-judicia" e "extra judicia", para defender os direitos possessórios e reais, em qualquer instância, juízo ou tribunal, podendo tais poderes serem substabelecidos. PARÁGRAFO QUINTO - A ARRENDATÁRIA poderá subarrendar, no todo ou em parte, a área, objeto do presente contrato, de acordo com a sua conveniência ou caso seja, indispensável para o cumprimento da obrigação a que se comprometeu, com relação a legislação que regula o Reflorestamento. PARÁGRAFO SEXTO - Competirá a ARRENDATÁRIA, todos os encargos e ônus decorrentes das ações possessórias que houver por bem promover, em defesa da área arrendada e desalojamento de posseiros e invasores, desde que tenha lhe dado causa. PARÁGRAFO SÉTIMO - competirá à ARRENDATÁRIA eventuais indenizações que venham a incidir sobre o imóvel, referente a desapropriações, durante o prazo constante na cláusula terceira. PARÁGRAFO OITAVO - Tem a ARRENDATÁRIA a preferência para a aquisição da área, caso esta seja colocada a venda, pelos ARRENDADORES, devendo estes, comunicar-lhe, por escrito, concedendo à mesma um prazo nunca inferior a 90 (noventa) dias, para que exerça a preferência, em igualdade de condições. PARÁGRAFO NONO - Findo o prazo de arrendamento a das possíveis prorrogações, a ARRENDATÁRIA compromete-se a devolver aos ARRENDADORES as terras objeto da presente escritura, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, livres de pessoal, máquinas e outros equipamentos de sua propriedade que nelas se encontrem. DA REMUNERAÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO - CLÁUSULA QUARTA - A ARRENDATÁRIA pagará aos ARRENDADORES a importância de R\$37 (trinta e sete reais) por hectares de efetivo plantio, a cada ano de arrendamento. Os pagamentos serão realizados anualmente, a partir de janeiro do ano 2.002 e assim sucessivamente a cada ano. CLÁUSULA QUINTA - A ARRENDATÁRIA pagará aos ARRENDADORES equivalente a 15% (quinze por cento) do valor líquido do volume da madeira explorada ou seja, valor de venda deduzido dos impostos e custos de exploração, referentes aos desbastes e/ou corte raso, produzidos pela floresta a ser plantada na área objeto desta escritura. Para efeitos de cálculo do valor do pagamento, a madeira

será avaliada, para suas diferentes classes de utilização industrial, a preço real de mercado. O percentual de 15% (quinze por cento) será pago quando do efetivo recebimento pela arrendatária, do produto do valor da respectiva exploração. PARÁGRAFO PRIMEIRO - Após a implantação total do Reflorestamento, o pagamento será fixado desde um mínimo de 50ha até o total da área. PARÁGRAFO SEGUNDO - Caso até a data acima, referida na cláusula quarta a ARRENDATÁRIA não tiver implantado o Reflorestamento na área, objeto desta escritura ou mesmo não tiver realizado a medição, para fins de pagamento o valor mínimo anual, será fixado entre as partes, com uma área de 403 (quatrocentos e três) hectares. DO ÍNDICE DE REAJUSTE E FORMA DE APLICAÇÃO - CLÁUSULA SEXTA - A remuneração prevista sofrerá reajuste pelo IGP-M (Índice Geral de Preços-Mercado) de acordo com a variação ocorrida entre o índice base e o correspondente à variação acumulada do ano anterior ao vencimento de cada parcela. PARÁGRAFO PRIMEIRO - o reajuste será sempre calculado a partir da data de celebração desta escritura. PARÁGRAFO SEGUNDO - Será realizada por empresa especializada, independente e escolhida entre as partes, uma avaliação do valor do imóvel, a data da assinatura desta escritura. PARÁGRAFO TERCEIRO - Será feita uma relação entre o valor ajustado para pagamento anual que será de R\$37,00, trinta e sete reais, por hectare de efetivo plantio e a avaliação do valor por hectare da terra levantado na região. A cada cinco anos será efetuada nova avaliação do valor da terra, da mesma forma que a indicada acima. PARÁGRAFO QUARTO - com base na avaliação do valor da terra na região e a relação citada acima será feita a atualização do valor pago anualmente. PARÁGRAFO QUINTO - A composição dos reajustes deverá obedecer o seguinte critério:

2º/3º e 4º ano:	Reajuste pelo IGP-M
5º ano:	Atualização pelo valor da terra na região - para baixo ou para cima.
6º/7º/8º/9º ano:	Reajuste pelo IGP-M
10º ano:	Atualização pelo valor da terra na região - para baixo ou para cima.
11º/12º/13º/14º	Reajuste pelo IGP-M
15º ano:	Atualização pelo valor da terra na região - para baixo ou para cima.
16º/17º/18º/19º ano:	Reajuste pelo IGP-M
20º ano:	Atualização pelo valor da terra na região - para baixo ou para cima.
5º ano:	Atualização pelo valor da terra na região - para baixo ou para cima.
6º/7º/8º/9º ano:	Reajuste pelo IGP-M.
10º ano:	Atualização pelo valor da terra na região - para baixo ou para cima.
11º/12º/13º/14º:	Reajuste pelo IGP-M.
15º ano:	Atualização pelo valor da terra na região - para baixo ou para cima.
16º/17º/18º/19º ano:	Reajuste pelo IGP-M.
20º ano:	Atualização pelo valor da terra na região - para baixo ou para cima.

Para o caso das prorrogações:-

21º/22º/23º ano:	Reajuste pelo IGP-M.
------------------	----------------------

DAS RESPONSABILIDADES - CLÁUSULA SÉTIMA - Em caso de atraso de pagamento relativo a esta escritura, a ARRENDATÁRIA ficará sujeita à multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito atualizado monetariamente, bem como ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração. CLÁUSULA OITAVA - Aos ARRENDADORES cabe assumir todas as responsabilidades relativas aos encargos de qualquer natureza, (tais como trabalhista, fiscal, civil, comercial ou previdenciária), contraídas anteriores ao presente arrendamento. CLÁUSULA NONA - A ARRENDATÁRIA será responsável: I)- Por todas as despesas com os serviços do projeto, implantação, manejo e exploração do Reflorestamento. II)- Por todos os encargos de natureza fiscal, trabalhista, previdenciária e de acidentes relativos ao pessoal empregado, bem como seguros para garantia de pessoas equipamentos sob sua responsabilidade. Os ARRENDADORES não assumirão qualquer responsabilidade pelo atraso de pagamento, por qualquer motivo, aos empregados da ARRENDATÁRIA nem pelo não cumprimento das exigências legais ou regulamentares. III)- Por todo e qualquer tributo que venha a incidir sobre o Reflorestamento, assim como por quaisquer despesas decorrentes de transportes de qualquer natureza. IV)- Por quaisquer danos ou prejuízos causados ao patrimônio dos ARRENDADORES, por pessoas ou equipamentos de sua responsabilidade, ressarcindo-os de imediato. V)- Pela conservação de moradias, cercas, estradas, carreadores e demais construções existentes na área arrendada e também pela manutenção das condições de acesso a área, e a fazer os aceiros adequados nas épocas próprias, além de prevenir o ataque de pragas quando possível e de incêndios de qualquer origem, respondendo por qualquer estragos que venham ocorrer na propriedade. VI)- Por manter profissional habilitado, devidamente registrado no CREA-PR, como responsável técnico pelo Reflorestamento durante todo o prazo do arrendamento. VII)- Por manter claras as divisas das terras arrendadas. VIII)- Por aplicar práticas usuais conservacionistas do solo na área arrendada às suas próprias custas. IX)- Por evitar a utilização de produtos químicos inadequados ao meio ambiente. X)- Por facultar ao ARRENDADORES ou a quem estes indicar, examinar ou vistoriar as terras arrendadas, quando entender conveniente. XI)- Por adotar as técnicas indicadas para a maximização dos resultados da exploração da floresta. PARÁGRAFO PRIMEIRO - A ARRENDATÁRIA não poderá construir qualquer imóvel na área arrendada, salvo os que forem comprovadamente imprescindíveis à implantação, manutenção e vigilância do Reflorestamento, tais como: casas residenciais, escritório de apoio e oficina. CLÁUSULA DÉCIMA - Por descumprimento de qualquer das cláusulas ou condições estabelecidas neste contrato, poderá a parte prejudicada rescindir o presente contrato, independentemente de prévia interpelação judicial ou extrajudicial, respondendo a parte que deu causa por indenização por perdas e danos ou pela multa compensatória de 10% (dez por cento), calculada sobre o valor atualizado deste contrato. Valor do contrato a ser liquidado. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Durante o prazo de vigência deste contrato, correrão por conta da ARRENDATÁRIA todos os tributos incidentes sobre a área arrendada e sobre as atividades nela desenvolvidas pela ARRENDATÁRIA, de modo particular e Imposto Territorial Rural-ITR, devido ao INCRA. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - Ficam igualmente, por conta da ARRENDATÁRIA todas as despesas com esta escritura e seu respectivo registro. DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES - Fica eleito o foro da Comarca de Curitiba, Capital do Estado do Paraná, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que

*Handwritten mark*

seja, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste Contrato, que não se tenha conseguido resolver amigavelmente. Pelos ARRENDADORES me foi dito que não se acham vinculados como empregadores e nem produtores rurais à nenhuma instituição de previdência social vigente. Pelas partes contratantes me foi dito que estão de pleno e inteiro acordo com os termos da presente escritura. Em seguida apresentaram-me os seguintes documentos: a) Bilhete de Distribuição, distribuído ao 12º Ofício de Notas desta Capital; b) A Certidão, que se trata o inciso IV, Artigo 1º do Decreto nº 93.240, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Castro, deste Estado, de cujo teor a ARRENDATÁRIA tomou conhecimento e a mesma foi entregue; c) Certificado Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 1.998/1.999, referente ao INCRA acima mencionado, devidamente quitado; d) Imposto Territorial Rural - ITR 1.998/1.999, referente ao INCRA acima mencionado, devidamente quitado. As partes, de comum acordo, dispensam para este ato a apresentação das demais certidões elencadas no referido Decreto nº 93.240, assumindo inteira responsabilidade disso decorrente. Foi emitida por este Cartório, e será remetida à Secretaria da Receita Federal, a correspondente D.O.I. E, de como assim disseram, lhes lavrei esta escritura, por me ser pedida e distribuída, que lida e achada conforme, aceitam e assinam, dispensando a presença e assinatura de testemunhas, de acordo com a permissão contida no Capítulo 11, seção 2, norma 18, do Código de Normas instituído pela Douta Corregedoria de Justiça do Estado do Paraná, através do Provimento 26/99, de 30/08/1.999, publicado no Diário da Justiça do Estado do Paraná, em 30/08/1.999, perante mim, **A S S I N A D O** - Milton Ferreira, Escrevente que a fiz digitar, sob minuta apresentada, conferi. E eu, **A S S I N A D O** - Andréa da Costa Macedo Dei Ricardi, 12ª Tabelião, a subscrevo e dou fé. (Custas da Escritura: 4.972-VRC - CPC. R\$ 3,70). (a.a.) MARCELO HENRIQUE BERTOLI.- RONISE MARA GOMES BERTOLI.- EUGÊNIO LIBRELOTO STEFANELO.- PAULO JANINO JÚNIOR.- "NADA MAIS". Trasladada nesta mesma data e está conforme o seu original ao qual me reporto e dou fé.- E eu, \_\_\_\_\_ 12ª Tabelião subscrevo e assino em público e raso.-

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE**  
**ALBINO SCHULTZ**  
 Oficial Titular  
 marca Castro

CURITIBA, 08 de JANEIRO de 2.001.  
 EM TESTEMUNHO \_\_\_\_\_ DA VERDADE.

- TABELIONATO MACEDO -  
 12º OFÍCIO DE NOTAS DESTA CAPITAL

REGISTRO DE IMÓVELS DO JUIZ  
 RENOTADO BCB Nº 03.138  
 REGISTRADO BCB Nº 1.2/12.122  
 ASTRO, D. ABX 198  
**ALBINO SCHULTZ**

TABELIONATO MACEDO  
 RUA...  
 ...