



DOC. 01

MINUTA DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO DA USINA GUAXUMA (CONSÓRCIO TERRAS GUAXUMA)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE IMÓVEL RURAL E OUTRAS AVENÇAS.

As partes a seguir qualificadas, em conjunto designados de Contratantes (ou “Partes”), de um lado:

a) **MASSA FALIDA DA LAGINHA AGRO INDUSTRIAL S.A.**, doravante designada de Arrendadora (ou “Massa Falida da Laginha”, ou “Laginha”, ou “Falida”) ente despersonalizado, inscrita na CNPJ sob o nº 12.274.379/0001-07, com endereço na Rodovia AL 101, Norte, KM 06, nº 3.600, Jacarecica, Maceió/AL, CEP: 57.038-640, devidamente representada por sua **Administração Judicial** (ou “Administrador Judicial”, ou “Administração”, ou “Administrador”, ou “AJ”), com endereço profissional na Praça Dr. Fernando Figueira, nº 30, Empresarial Cervantes, 6º andar, Ilha do Leite, Recife/PE, CEP: 50.070-440; nomeada nos autos do processo falimentar de nº 0000707-30.2008.8.02.0042, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Coruripe/AL, e, de outro lado:

b) **CONSÓRCIO TERRAS GUAXUMA**, inscrita na CNPJ sob o nº 52.460.713/0001-31, com sede na Rua Izaias Aranda, 319 Bairro Centro na cidade de Coruripe, Estado de Alagoas, CEP 57230-000, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social, pela FAZENDA SANTO EXPEDITO doravante designado de Arrendatário (ou “Consórcio”)

Considerando que a Massa Falida da Laginha tem em sua propriedade e em seu ativo arrecadado os imóveis rurais listados nas fls. 123.431/123.432 dos autos do processo falimentar;

Considerando a necessidade de manter a produtividade, segurança e valorização dos imóveis rurais identificados, inclusive a manutenção de toda a segurança da propriedade em razão das constantes ameaças de invasão.

Considerando a possibilidade de celebração de contratos, por meio do Administrador Judicial, visando a produção de renda para a massa falida, disposta no art. 114, da Lei de Recuperação Judicial e Falência, nº 11.101/05, bem como por prévia autorização judicial da comissão de magistrados nomeada para a presidência deste processo de falência;

Considerando os termos do edital apresentados pela Administração Judicial, nos autos do processo falimentar da Massa Falida da Laginha, às fls. 123.425/123.430, além da Fazenda Sapel, matrícula n. 68 do Cartório de Registro de Imóveis de Coruripe


Considerando a proposta apresentada pelo Arrendatário, às fls. 123.613/123.614, do processo falimentar da Laginha;

Considerando a autorização expressa do Comitê de Credores (ou “Comitê”) nos autos do processo falimentar da Arrendadora às fls. 124.808/124.810;

Considerando a autorização judicial de fls. 125.603/125.616, nos autos do processo falimentar da Arrendadora, de nº 0000707-30.2008.8.02.0042, para a formalização do contrato de Arrendamento entre as partes;

Resolvem celebrar o presente INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE IMÓVEL RURAL E OUTRAS AVENÇAS (ou

1



“Instrumento Particular”, ou “Instrumento”, ou “Contrato”, ou “Contrato de Arrendamento”, ou “Pacto”) que se obrigam a respeitar e cumprir, por si, seus herdeiros e/ou sucessores, conforme cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

01.1. O Instrumento Particular celebrado nesta oportunidade é regido pelos termos da Lei nº 11.101/05 (ou “Legislação Falimentar”, ou “Lei de Falências”, ou “LRF”, ou Diploma Legal”), em especial pelo teor do art. 114, *caput*, e parágrafos 1º e 2º.

01.2. Já o Arrendamento, objeto deste Contrato, é regido pelo Estatuto da Terra, Lei nº 4.504, de 30.11.64, o Estatuto da Lavoura Canavieira, Decreto-lei nº 3.855, de 21 de novembro de 1941 e o Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966.

01.3. Em caso de conflito de normas, os Contratantes desde já declaram ter ciência de que a interpretação das cláusulas do Contrato deverá sempre privilegiar os termos da Legislação Falimentar e, seguidamente, as demais, na ordem em que são apresentadas nesta Cláusula.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

02.1. Por meio deste Instrumento, a Massa Falida da Laginha arrenda ao Consórcio, exclusivamente para o plantio e cultivo de cana-de-açúcar, os imóveis rurais que compõe a Unidade Produtiva da Usina Guaxuma, listadas no Anexo I.

02.1.1. Não obstante o Arrendatário não estar arrendando as máquinas e a área industrial da Usina, por estar arrendando toda a área do entorno, compromete-se a colaborar com a guarda e a vigilância de todos os bens, sem qualquer custo para a massa, até que seja encontrado alguém com interesse em adquirir ou arrendar a indústria.

02.1.2. Os Arrendatários declaram que de toda a área que compõe a Usina Guaxuma, 18.195,78 ha, 6.200 ha já estão cultivados pelos mesmos e serão colhidos já neste ano, 3.000 ha estão disponíveis e serão plantados para colheita nos anos seguintes, aproximadamente 5000 ha compõem área legal de preservação, a qual se comprometem a manter desocupada, zelar e não permitir qualquer tipo de invasão ou exploração, e o restante encontra-se invadido, assumindo a responsabilidade por buscar a desocupação dos invasores e, tão logo assumam a posse, passar a cultivar a cana de açúcar, passando a pagar, também, por essas áreas.

02.1.3. A qualquer momento a Arrendante poderá realizar medição na área, comunicando ao consórcio para que acompanhe, e se for verificado a utilização de área maior que a declarada, deverá ser pago o valor sobre a área medida.

02.2. O arrendamento dos imóveis para a exploração agrícola outorga ao Consórcio a posse e os poderes necessários para a sua defesa, inclusive podendo promover o quanto necessário para mantê-la ou reintegrá-la, em face de terceiros, objetivando assim, a maior extensão possível da área a ser explorada.

02.3. Os imóveis arrendados deverão ser destinados exclusivamente para a finalidade de plantio e cultivo de cana-de-açúcar, sob a pena de aplicação de multa contratual, nos termos da Cláusula 08.2.



02.4. Declara o Arrendatário já ter vistoriado os imóveis que serão cedidos pela Laginha para o início do Arrendamento.

02.5. O Arrendatário obriga-se a estender a exploração de cana-de-açúcar de maneira contínua e programada, até o limite da área total agricultável da Usina Guaxuma, estabelecendo um cronograma e comunicado previamente a Arrendadora para que acompanhe a ocupação e preparação do plantio, oportunidade que iniciará a remuneração por esta área ampliada nas mesmas condições inicialmente aqui contratada. Inicialmente, para a safra 2024/2025 será explorada área de 6.200 Ha, para safra 2025/2026, ao menos 7.700Ha e para safra 2026/2027, ao menos 9.200 Ha, mas sempre com o compromisso por parte dos Arrendatários de buscar aumentar a área de plantação e cultivo por meio da reintegração da posse.

02.6. Na hipótese de não ser possível o aumento da exploração agrícola até o limite das áreas indicadas, o Arrendatário deverá comunicar e comprovar à Massa Falida os motivos da impossibilidade, e ainda informar quais os meios serão adotados para solucionar eventuais óbices.

02.7. O Arrendatário se obriga, por todos os meios legais, a procurar plantar em outras áreas, também, mediante a saída de invasores. A qualquer momento, poderá ser realizado um levantamento da área plantada, pela Arrendadora, e, se for superior ao estabelecido nestas condições, deverá ser pago sobre o que for verificado, mas nunca poderá ser pago menos que 6.200 hectares nesta safra 2024/2025, 7.700 hectares na safra de 2025/2026 e 9.200 hectares na safra de 2026/2027.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO

03.1. Este instrumento terá o prazo de vigência de 6 (seis) anos e seis meses, tendo início em setembro de 2024, já com início de pagamento sobre a área já plantada, 6.200 hectares, e fim em março de 2031, final da safra de 2030/2031.

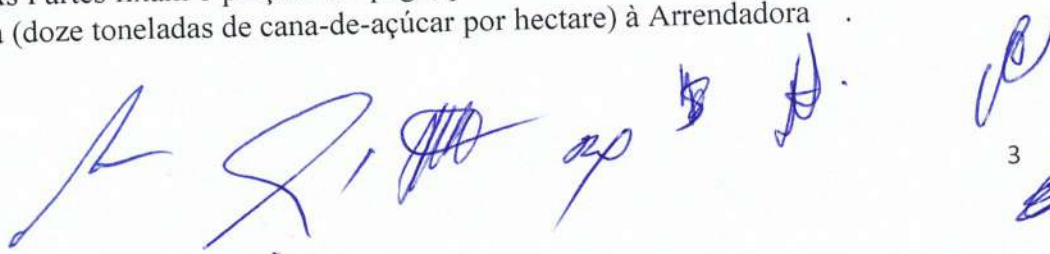
03.2. Para todos os fins, o início do prazo do Instrumento será o primeiro dia útil posterior à publicação da decisão que autorizar a sua formalização, independentemente da data da assinatura pelas Partes.

03.3. O prazo de vigência referido no item 03.1 é irrevogável e irretroatável, e pode ser renovado por igual período, se o Arrendatário estiver adimplente em todos os termos deste Contrato, oportunidade que as Partes formalizarão a extensão em acordo escrito, assinado com antecedência mínima de 12 (doze) meses do termo final, e desde que possuam autorização do Comitê de Credores e do Juízo Falimentar.

03.4. Na hipótese de não renovação, o termo final do prazo de encerramento do arrendamento estender-se-á por tempo suficiente a permitir o término da colheita de cana-de-açúcar já então cultivada nos imóveis arrendados, não excedendo o final da safra com colheita entre setembro de 2030 e março de 2031, devendo a área objeto do presente Contrato ser entregue com as soqueiras erradicadas até final de abril de 2031.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR DO ARRENDAMENTO.

04.1 As Partes fixam o preço a ser pago, pelo Arrendatário, por cada ano-safra, em 12t/ha (doze toneladas de cana-de-açúcar por hectare) à Arrendadora.



04.1.1. Ainda como remuneração, o Arrendatário , sempre que a produtividade média nas áreas exploradas supere 90t/ha, obriga-se a pagar a Massa Falida, a título de bonificação, o equivalente a 10% do montante pago na safra anterior. Fica a Arrendadora autorizada a solicitar relatórios às Usinas para verificação da produtividade.

04.1.2. O Consórcio declara já estar na posse de 6.200ha, já plantados de cana-de-açúcar e, sobre tal área, fará o pagamento de 12t/ha a partir de 05 de novembro de 2024 e até 05 de abril de 2025, sendo o correspondente a 02t/ha em cada mês.

04.1.3. O Consórcio declara ter condições de plantar em mais, pelo menos, 1.500ha para safra com início de colheita em 2025/2026, e mais, pelo menos, 1.500ha para safra de 2026/2027. Ou seja, na safra de 2025/2026, irá pagar 12t/ha sobre, pelo menos, 7.700ha e, na safra de 2026/2027 em diante, 12t/ha sobre, pelo menos, 9.200ha, ainda que não venha a plantar.

04.2 . O pagamento do arrendamento será realizado pelo Arrendatário , através do depósito judicial, em conta aberta e vinculada ao processo falimentar da Arrendadora, efetuando o pagamento integral durante os meses de novembro a abril , com vencimento no quinto dia de cada mês, sendo pago o valor equivalente a 02t/ha em cada um desses meses, perfazendo as 12t/ha ao ano.

04.2.1. No vencimento da respectiva parcela, o valor será lançado considerando o preço líquido do kg do ATR (cana padrão 114 kg de ATR/t cana) divulgado pelo Conselho dos Produtores de Cana de Açúcar, Açúcar e Enatol dos Estados de Alagoas e Sergipe – CONSECANA –AL/SE) do mês anterior.

04.2.2 Em caso de atraso no pagamento, incidirá sobre o valor devido, independentemente de notificação ou aviso, multa de 10% (dez por cento), correção monetária pelo IGPM e juros de 1% (um por cento) ao mês, pro rata die.

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES E DIREITOS DA ARRENDADORA.

05.1. Fica assegurado o direito:

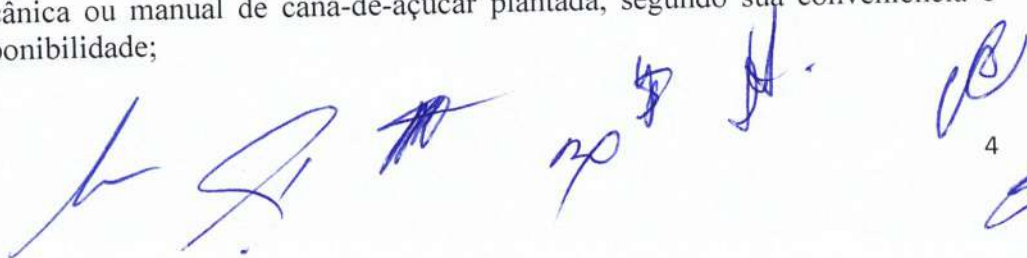
05.1.1. De supervisionar a utilização pelo Arrendadora da área objeto do contrato , com objetivo de fiscalizar o cumprimento de todas as obrigações postas neste instrumento, a qualquer tempo;

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES E DIREITOS DO ARRENDATÁRIO

06.1. Fica assegurado o direito:

6.1.1. Ao uso pacífico da área objeto do arrendamento ora ajustada para a execução das tarefas e atividades que lhes são atribuídas nos limites do arrendamento , desenvolvendo a cultura de cana-de-açúcar bem como culturas de rotação na referida área;

06.1.2. De realizar por si e/ou terceiros sob sua responsabilidade, a colheita mecânica ou manual de cana-de-açúcar plantada, segundo sua conveniência e disponibilidade;



06.1.3. Fica terminantemente proibida a cessão , no todo ou em parte, sem anuência prévia ou expressa da Arrendadora e respectiva autorização do Juízo Falimentar, razão pela qual será responsabilizada criminalmente caso venha a violar este dispositivo contratualmente.

06.1.4. Na hipótese de futura destinação do parque industrial da Guaxuma (Usina), obriga-se a aderir, desde que em igualdade de condições econômicas com a região, ao adquirente ou operador da Usina para destinação da cana de açúcar das áreas objeto deste arrendamento , para assim, motivar a agregar valor em futura destinação do Parque Industrial, nos termos da proposta vencedora.

06.2. Compete ao Arrendatário:

06.2.1. Organizar e administrar a estrutura operacional e de recursos humanos, apta e adequada, a executar as tarefas e atividades necessárias à consecução dos objetivos do arrendamento , entre outras:

a) a aplicação de fertilizantes, corretivos de solo, herbicidas, fungicidas e outros defensivos agrícolas; e,

b) demais tarefas e atividades relacionadas com o plantio e tratos culturais de cana-de-açúcar e das culturas de rotação na área explorada em arrendamento , inclusive o corte por ocasião da colheita.

06.2.2. O preparo do solo, o plantio, a socaria do solo, a cobertura dos sulcos e o corte da cana por ocasião da colheita;

06.2.3. Arcar integralmente com os custos e despesas necessárias à operação da estrutura de recursos humanos referida no item 06.2.1 desta cláusula, tais como a remuneração do trabalho, encargos trabalhistas, sociais e previdenciários;

06.2.4. Prover os trabalhadores de materiais de proteção e de segurança do trabalho (roupas, luvas, perneiras etc), mediante de primeiros socorros e outros materiais que vierem a ser exigidos pela legislação trabalhista ou em dissídio ou acordo coletivo de trabalho; e,

06.2.5. Observar as normas de proteção ambiental expedidas pelas autoridades constituídas, especialmente as relacionadas com uso e conservação do solo mananciais, a preservação de matas e vegetação ciliar, e as de aplicação de fertilizantes, herbicidas, inseticidas e fungicidas.

06.2.6. Empregar a melhor tecnologia disponível para utilização do solo, buscando sempre as melhores produtividades, necessária ao bom desempenho do escopo contratual ora definido.

06.2.7. Compete ainda ao Arrendatário , as disposições previstas nos incisos I a V, do art. 41, do Decreto nº 59.566/66 .

06.2.8. Declarar Compromisso e Responsabilidade, assumindo por conta própria, excluindo-se a Massa Falida da responsabilidade pelo pagamento de indenização de qualquer natureza devida à terceiros em razão da execução do presente Contrato.



5

06.2.9. Apresentar Compromisso de zelar pela integralidade das propriedades, incluindo as benfeitorias nelas existentes, objeto do arrendamento, contra invasores e de qualquer e eventual esbulho possessório, bem como de qualquer outro tipo de depreciação, respondendo, ainda, criminalmente e civilmente por quaisquer danos e invasões causados direta ou indiretamente ao patrimônio da falida.

06.2.10 Pagar todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel arrendado, proporcionalmente à área ocupada pelo Consórcio, inclusive ITR e CCIR, bem como toda e qualquer multa que eventualmente venha a ser aplicada em virtude do uso do imóvel, apresentando anualmente os comprovantes de pagamento à Arrendadora. Essa obrigação é exclusivamente pelo período em que durar o arrendamento, tendo início a partir da homologação do arrendamento e fim quando devolvidas as áreas.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS DECLARAÇÕES E CONDIÇÕES GERAIS

07.1. O Arrendatário se responsabiliza pelo reconhecimento de taxas, contribuições ou impostos incidentes ou que venham, doravante, a incidir sobre a circulação ou a comercialização da produção de cana-de-açúcar ou, ainda, sobre os produtos cultivados nas áreas arrendadas

07.2. Caberá exclusivamente ao Arrendatário todos os ônus de natureza trabalhista, social e previdenciária ou quaisquer outros que decorram de relação empregatícia de trabalhadores por ele contratados, ainda que se ocupem de tarefas alheias ao arrendamento nos imóveis ora arrendados.

07.3. O Arrendatário se responsabiliza por qualquer ônus de natureza civil, trabalhista, ambiental ou previdenciária que contratar para a execução de suas atribuições no âmbito do arrendamento de que trata este contrato.

07.4. O Arrendatário não poderá realizar benfeitorias, ainda que úteis ou necessárias, sem prévia autorização do Arrendadora, nos imóveis arrendados, e em qualquer caso não terá direito de reivindicá-las ao findar o prazo contratual.

07.5. Em respeito aos termos das legislação mencionadas na Cláusula Primeira do Instrumento, os contratantes declaram ser vedada a renúncia aos direitos e vantagens estabelecidas em Leis ou Regulamentos, por parte do Arrendatário.

07.6. A Arrendadora declara concordar com as solicitações de crédito rural eventualmente realizadas pelo Arrendatário, ficando, contudo, expressamente proibida a concessão de garantias que envolvam direitos sobre propriedade ou posse dos imóveis arrendados.

07.7. As partes declaram ter ciência das proibições fixadas no art. 93, do Estatuto da Terra e nas alíneas “b” e “c”, do inciso VII, do art. 13, do Decreto nº 59.566/66.

07.8. Na hipótese de desapropriação de parte da área objeto do presente Contrato, o arrendamento permanecerá válido e eficaz apenas com relação às áreas remanescentes. Em qualquer caso as Partes terão direito de reclamar as respectivas indenizações, perante o poder público competente, excluindo a Massa Falida de quaisquer responsabilidades advinda do procedimento administrativo de desapropriação.

07.9. Na hipótese de eventuais esbulhos que possam reduzir o escopo do arrendamento, deverá o Arrendatário imediatamente informar a Arrendadora, não excluindo a sua inteira responsabilidade sobre o esbulho em questão, além de não serem aceitas quaisquer deduções na remuneração e/ou bonificação que a falida tenha direito.

CLÁUSULA OITAVA – DAS HIPÓTESES DE MULTA E DE ENCERRAMENTO DO ARRENDAMENTO

08.1. Constituem hipóteses para rescisão do contrato:

- a) O não cumprimento ou o cumprimento irregular das cláusulas contratuais, especificações ou prazos;
- b) a inadimplência por prazo superior a 90 (noventa) dias;
- c) previsão legal do artigo 114 da Lei 11.101/2005.

08.2. O descumprimento de quaisquer das disposições contratuais estabelecidas neste Instrumento resultará na aplicação de multa à Parte que vier a descumpri-lo equivalente ao percentual de 2% (dois por cento) do valor a ser pago pelo ano-safra corrente ao fato gerador da violação contratual.

CLÁUSULA NONA – DAS COMUNICAÇÕES

09.1. Qualquer aviso, comunicação ou notificação relacionada a este Contrato, que diga respeito ao cumprimento ordinário de suas cláusulas, deverá ser feita por escrito e entregue: (i) em mãos; ou (ii) por e-mail para o endereço previsto nesta Cláusula, com confirmação de recebimento e, em cada caso, estando identificado aos cuidados da respectiva Parte.

09.2. Qualquer aviso, comunicação ou notificação será encaminhado aos endereços a seguir:

09.2.1. Se para a Arrendadora :

Endereço: Praça Dr. Fernando Figueira, nº 30, Empresarial Cervantes, 6º andar, Ilha do Leite, Recife/PE, CEP: 50.070-440.

Att.: Administração Judicial, Vivante Gestão e Administração Judicial, na pessoa do Sr. Armando Lemos Wallach.

Telefone: (81) 3226-1547

E-mail: massafalidalaginha@vivanteaj.com.br

09.2.2. Se para o Arrendatário :

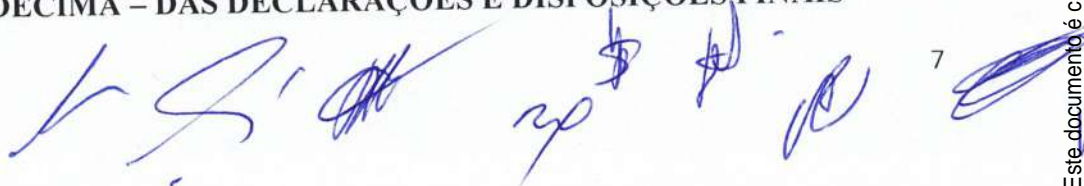
Endereço: Rua Izaias Aranda, 319, Centro, Coruripe/AL, CEP: 57230-000

Att.: Marcia Gabriela Lima Beltrão Siqueira

Telefone: (82) 99915-2915

E-mail: consorcio terrasguaxuma@gmail.com

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS DECLARAÇÕES E DISPOSIÇÕES FINAIS



10.1. Eventuais alterações que se fizerem necessárias nos termos e condições deste Contrato ou modificação de quaisquer de suas cláusulas, somente terão validade se realizadas através de termo aditivo e depois de serem submetidas à autorização e/ou homologação do Juízo Falimentar.

10.2. Na hipótese de qualquer das disposições do presente Contrato vir a ser declarada inexistente, nula, ineficaz ou ser anulada em razão de decisão judicial, por qualquer motivo, os demais termos e condições do presente Instrumento não serão afetados e continuarão vigorando entre as Partes, produzindo seus efeitos, inclusive em relação a terceiros, contanto que ainda seja possível preservar os mesmos objetivos econômicos originalmente almejados pelas.

10.3. As Partes comprometem-se a negociar uma nova disposição em substituição à disposição declarada nula, ineficaz, ou que tenha sido anulada, de modo que a nova disposição tenha o mesmo, ou o mais próximo possível, resultado econômico da disposição anterior.

10.4. Para dirimir eventuais questões que venham a emergir dos termos deste Contrato, fica eleito o Foro do Juízo Falimentar, 1ª Vara Cível da Comarca de Coruripe, Estado de Alagoas.

10.5. Na hipótese de o Judiciário vir a ser acionado para dirimir questões relativas a este contrato, as despesas judiciais ou extrajudiciais, verbas de honorários advocatícios ou qualquer outra que venha a ser despendida, correrão por conta exclusiva da parte que der causa à rescisão, além da multa contratual, juros moratórios e composição de perdas e danos.

10.6. Firmam ainda o presente instrumento as consorciadas, pessoas jurídicas integrantes do Consórcio.

E, por terem assim ajustadas, as partes assinam este contrato em 3 (três) vias de igual teor, também assinadas pelas duas testemunhas instrumentais abaixo, para que possa este produzir seus jurídicos e legais efeitos.

Maceió, 24 de julho de 2024.

MASSA FALIDA DA LAGINHA AGRO INDUSTRIAL S.A.,
Representada por sua **Administração Judicial**

Marcia Gabriela Lima Beltrão Siqueira
CONSORCIO TERRAS GUAXUMA
Fazenda Santo Expedito.

Marcio Beltrão Siqueira
FAZENDA CAJUEIRO LTDA
Márcio Beltrão Siqueira

Marcia Gabriela Lima Beltrão Siqueira
FAZENDA SANTO EXPEDITO LTDA
Marcia Gabriela Lima Beltrão Siqueira


ON DA SILVA SOUZA
José Nailton da Silva Souza

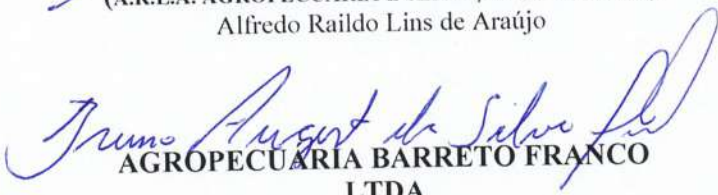

**TRANSTAL TRANSPORTADORA TAVARES
LTDA.**
José Raimundo de Albuquerque Tavares


**JR AGRO E COMERCIO DE
COMBUSTÍVEL LTDA**
José Rui Lessa Araujo Filho


ACOUTINHO AGROPECUARIA LTDA
Afrânio José Mota Coutinho


ALFREDO RAILDO LINS DE ARAÚJO
(A.R.L.A. AGROPECUÁRIA E SERVIÇOS AGRICOLAS)
Alfredo Raildo Lins de Araújo


ROCHA TAVARES LTDA
Mauricio Rocha Tavares


**AGROPECUARIA BARRETO FRANCO
LTDA**
Bruno Augusto da Silva Franco


**LUSO AGROPECUARIA E
EMPREENDIMIENTOS LTDA.**
Yvan Reis Beltrão Siqueira

Testemunhas:

1. Nome:

CPF:

2. Nome:

CPF: