

SEGUNDO ADITAMENTO AO CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

1. **LOGBRAS SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, atual denominação social de VANDERBILT 23 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, n.º 870, cj. 242, inscrita no CNPJ sob n.º 14.251.450/0001-61, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante simplesmente referida como "Empreendedora Locadora";
2. **BRF S.A.**, sociedade anônima, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.400, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 01.838.723/0001-27, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante simplesmente referida como "Locatária";

(Empreendedora Locadora e Locatária denominadas a seguir, em conjunto, como "Partes", e, individualmente, como "Parte");

CONSIDERANDO QUE:

- (i) Nos termos do Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças ("Contrato") celebrado em 13 de outubro de 2011, as Partes pactuaram as seguintes obrigações: (a) a aquisição, pela Empreendedora Locadora, do Imóvel localizado no Município de Salvador, no Estado da Bahia; (b) a construção de um Empreendimento conforme especificações técnicas fornecidas pela Locatária; e, (c) a locação do Empreendimento pela Empreendedora Locadora à Locatária, na modalidade conhecida como "built to suit";
- (ii) Em 10 de abril de 2012, as Partes celebraram o Primeiro Aditamento ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças ("Primeiro Aditamento"), para estabelecer que a Empreendedora Locadora seria a responsável por custear e adquirir a Automação do Empreendimento, bem como para estipular as seguintes alterações: (i) o valor de Investimento para Realização do Empreendimento; (ii) a área total construída, em decorrência da alteração dos projetos do Empreendimento, em especial o de sua implantação; (iii) o Valor do Aluguel em **R\$ 1.197.000,00** (um milhão, cento e noventa e sete mil reais), bem como a fórmula utilizada para o seu cálculo prevista na Cláusula 9.1., do Contrato; (iv) o Prazo de Locação; e (v) o prazo de Carência concedido pela Empreendedora Locadora à Locatária;
- (iii) A Empreendedora Locadora, por meio do Primeiro Aditamento, assumiu a responsabilidade sobre a aquisição da Automação e seus respectivos custos para o Empreendimento, os quais, contudo, haviam sido contratados diretamente pela Locatária;



- (iv) Em decorrência do acima disposto, as Partes firmaram o "Primeiro Aditamento ao Contrato de Venda e Compra de Equipamentos e Serviços de Montagem e Instalação (N.º 27973)" junto a DEMATIC SISTEMAS E EQUIPAMENTOS DE MOVIMENTAÇÃO DE MATERIAIS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.764.795/0001-53 (a "DEMATIC"), empresa contratada pela Locatária para referida finalidade, por meio do qual a Empreendedora Locadora assumiu parcialmente as obrigações da Locatária em relação à aquisição da Automação perante a DEMATIC;
- (v) Adicionalmente, a Empreendedora Locadora, por solicitação expressa da Locatária, concordou com o aumento do escopo da contratação mencionada no item (iii) acima, aumento este proveniente da aquisição de novos equipamentos que foram agregados ao sistema de Automação, sendo que os respectivos custos foram assumidos, de forma direta, pela Empreendedora Locadora em face da DEMATIC, nos termos do Segundo Aditamento ao Contrato de Venda e Compra de Equipamentos e Serviços de Montagem e Instalação (N.º 37973) celebrado com esta ("Segundo Aditamento DEMATIC") e, de forma indireta, pela Locatária, conforme *consideranda* acima;
- (vi) A Empreendedora Locadora arcará com os custos e despesas provenientes da armazenagem dos equipamentos fornecidos pela DEMATIC;
- (vii) A Locatária solicitou, por fim, que a Empreendedora Locadora assumisse os contratos/propostas de fornecimentos firmados por ela Locatária diretamente com as empresas TGW – CSI INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA e ITS CONSULTORIA E ASSESSORIA EM LOGÍSTICA LTDA, a fim de manter o conceito da contratação original, o que foi atendido pela Empreendedora Locadora, aceitando a Locatária e desde já concordando que estes novos investimentos, bem como todas as despesas e gastos que daí decorrerem, desde que sempre previamente acordados, por escrito, com a Locatária, sejam incorporados ao valor total do Investimento para Realização do Empreendimento, nos termos do Contrato e do Primeiro Aditamento;
- (viii) As Partes decidiram estipular critério para estabelecer a Data de Início do Prazo Locatício, bem como a data de início de pagamentos dos aluguéis;
- (ix) As Partes também decidiram estipular um período de tolerância para que a Empreendedora Locadora termine de cumprir com as obrigações referentes à entrega de documentos referentes ao Imóvel para a Locatária, de forma a iniciar o Prazo de Locação e, portanto, o Primeiro Período de Carência;
- (x) As Partes decidem, ainda, transacionar, de forma a renunciar a todos os eventuais direitos que se originaram no passado em função de eventuais infrações contratuais de uma Parte à outra em contrapartida ao que fica aqui estabelecido;
- (ix) As Partes, após livres negociações, de mútuo e comum acordo, e em cumprimento ao Contrato e ao Primeiro Aditamento, também decidiram ajustar o valor do aluguel mensal e a previsão do mês de pagamento do primeiro aluguel pela Locatária;



RESOLVEM as Partes celebrar o presente *Segundo Aditamento ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças* ("Segundo Aditamento"), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

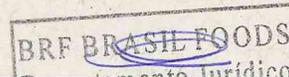
CLÁUSULA PRIMEIRA – DO ADITAMENTO

1.1. Convencionam as Partes que o Valor do Aluguel, a partir desta data, será de R\$ 1.264.321,72 (um milhão, duzentos e sessenta e quatro mil, trezentos e vinte e um reais e setenta e dois centavos), em consequência do acréscimo de custos e valores extras incorporados ao Investimento para Realização do Empreendimento, conforme *considerandas* acima e descritivo em anexo, no montante total de R\$ 4.808.693,95 (quatro milhões, oitocentos e oito mil, seiscentos e noventa e três reais e noventa e cinco centavos).

1.2.1. A Data de Início do Prazo Locatício passa a ser 01 de junho de 2013 desde que a Empreendedora Locadora cumpra com as obrigações contratuais relativas à "Data da Conclusão" e a "Data de Início de Prazo Locatício", especialmente, mas não se limitando às obrigações previstas nas cláusulas 5.4 e 5.8 do Contrato, as quais estão previstas para ocorrer ao longo do mês de junho de 2013, de forma que a Empreendedora Locadora obriga-se a entregar à Locatária toda a documentação pertinente ao Imóvel até o final de referido mês, sob pena de postergação: (i) da Data de Início de Prazo Locatício, (ii) do início do Primeiro Período de Carência e, (iii) da data de pagamento do primeiro aluguel, conforme cláusula 1.2.4 abaixo. Da mesma forma, fica a Empreendedora Locadora obrigada a concluir, de forma satisfatória, todos os itens faltantes da obra, sendo que as Partes ora estabelecem prazo máximo de tolerância de 60 (sessenta) dias para a conclusão de tais itens faltantes, contados desta data. Estabelecem as Partes que a tolerância ora estipulada não se aplica à obrigação específica de entrega da documentação referente ao Imóvel.

1.2.2. O Valor do Aluguel será devidamente atualizado e corrigido da seguinte forma:

- a. R\$ 1.197.000,00 (um milhão, cento e noventa e sete mil reais) pelo IPCA/IBGE, conforme cláusula Décima do Contrato, sendo que o valor do primeiro aluguel, a ser pago em Março/14 com referência ao mês de competência Fevereiro/2014, deverá ser corrigido segundo o índice ora especificado desde a data de assinatura do Primeiro Aditamento (10 de abril de 2012) até a data do mês anterior ao da efetivação de referido pagamento, conforme cláusula 1.6 do Primeiro Aditamento, passando, a partir de então, a ser corrigido anualmente, sempre contando a partir da data de aniversário da nova Data de Início do Prazo Locatício estabelecida acima;
- b. R\$ 67.321,72 (sessenta e sete mil, trezentos e vinte e um reais e setenta e dois centavos), valor correspondente à diferença entre o valor ajustado entre as Partes no Primeiro Aditamento e o Valor do Aluguel definido na cláusula 1.1 supra, pelo IPCA/IBGE, a partir da presente data até a data do mês anterior ao da efetivação do pagamento do primeiro aluguel.



1.2.2:1. Fica estabelecido, portanto, que a partir do pagamento do primeiro aluguel, após correção monetária em separado, ambas as parcelas mencionadas nas alíneas acima serão somadas e passarão a compor o Valor do Aluguel, que será corrigido anualmente pelo IPCA/IBGE a partir da data do pagamento do primeiro aluguel, conforme Cláusula Décima do Contrato.

1.2.3. As Partes estabelecem que a Empreendedora Locadora comunicará à Locatária o Valor do Aluguel devidamente atualizado de acordo com o disposto no item 1.2.2., acima, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da Data de Início do Pagamento dos Aluguéis

1.2.3.1. As Partes estabelecem que os pagamentos dos aluguéis serão realizados pela Locatária à Empreendedora Locadora todo dia 15 (quinze) do mês subsequente ao mês ao que o pagamento se refere (mês de competência).

1.2.4. Caso a Empreendedora Locadora não cumpra com as obrigações previstas no item 1.2.1. acima, relativas à "Data da Conclusão" e a "Data de Início de Prazo Locatício", previstas nas cláusulas 5.4 e 5.8 do Contrato, a Data de Início do Prazo Locatício, bem como a data do pagamento do primeiro aluguel será postergada pela mesma proporção de dias referentes ao(s) atraso(s) incorridos pela Empreendedora Locadora, da mesma forma que aplicar-se-ão as penalidades previstas no Contrato, em especial a Multa por Atraso na Entrega da Obra (cláusula 3.6 e seguintes do Contrato) caso toda a documentação referente ao Imóvel não seja entregue até o final de junho/13, não se aplicando, para esta obrigação, a tolerância estipulada na cláusula 1.2.1.

1.2.5. As Partes decidem, ainda, estabelecer que o prazo do Primeiro Período de Carência inicia-se em 01 de junho de 2013, finalizando em 31 de janeiro de 2014, totalizando, portanto, 08 (oito) meses, caso todas as condições ora estabelecidas sejam cumpridas. Do contrário, a prorrogação da Data de Início do Prazo Locatício prevista no item 1.2.4 acima também se aplicará à data de início do Primeiro Período de Carência, alterando, assim, também a data de pagamento do primeiro aluguel. O Primeiro Período de Carência, o Segundo Período de Carência, bem como o Período de Vigência do Contrato permanecem inalterados, alterando-se, apenas e eventualmente, nas hipóteses previstas neste instrumento, a Data de Início do Prazo Locatício. Dessa forma, fica estabelecido que serão pagos, ao todo, 166 (cento e sessenta e seis) do total de 180 (cento e oitenta) meses de vigência contratual.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA TRANSAÇÃO

2.1. As Partes ora transacionam, abrindo mão de direitos oriundos de eventuais infrações contratuais passadas, bem como de demais direitos que sejam expressamente renunciados no presente Instrumento, de forma que a Empreendedora Locadora renuncia ao direito de exigir da Locatária aluguel proporcional em virtude da Ocupação Parcial, prevista no item 3.8 e seus parágrafos da Cláusula Terceira do Contrato.

2.2. No entanto, fica desde já estabelecido que eventuais novas infrações serão tratadas conforme disposição do Contrato, conforme já mencionado na cláusula 1.2.4 supra.



CLÁUSULA TERCEIRA – DA RATIFICAÇÃO

3.1. Permanecem inalteradas as demais disposições constantes no Contrato e no Primeiro Aditamento não expressamente modificadas ou colidentes com o presente Segundo Aditamento, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao seu integral cumprimento.

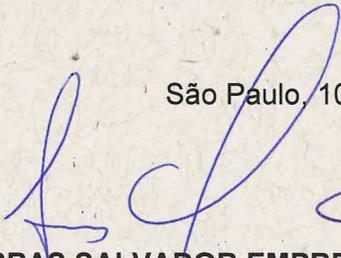
3.2. Todos os termos grafados em maiúsculo neste Segundo Aditamento, e que não se encontram aqui definidos foram devidamente definidos no Contrato, sendo que as Partes confirmam que o significado das definições lá constantes permanece inalterado.

CLÁUSULA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

4.1. As Partes definem neste ato, de mútuo e comum acordo, que renunciam a quaisquer e eventuais penalidades contratuais e perdas e danos, oriundas do Contrato ora aditado em virtude de eventuais descumprimentos contratuais ocorridos até o presente momento.

E por assim estarem, justas e contratadas, as Partes firmam o presente Segundo Aditamento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

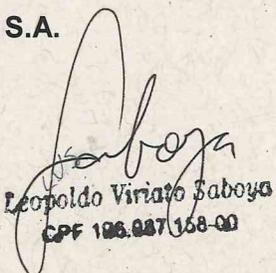
São Paulo, 10 de maio de 2013


LOGBRAS SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

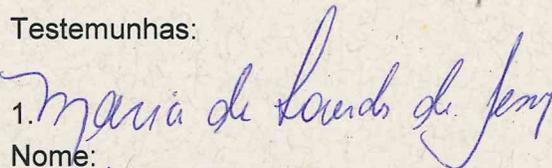
Luiz Augusto F. do Amaral
287.209.408-31
Diretor


BRF S.A.

Luiz Henrique Lissoni
CPF: 005.978.148-30


Leopoldo Viriato Saboya
CPF 126.087.168-00

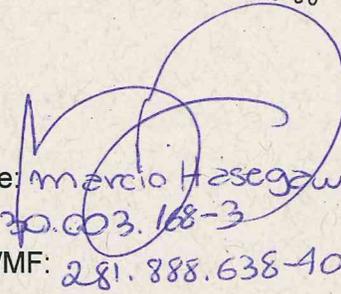
Testemunhas:

1. 

Nome:

RG: 140440860

CPF/MF: 094692388-42

2. 

Nome: Marcio Hasegawa Meneses

RG: 20.003.168-3

CPF/MF: 281.888.638-40

(Esta página de assinaturas faz parte integrante do "Segundo Aditamento ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças" firmado entre Logbras Salvador 23 Empreendimentos Imobiliários S.A. e BRF S.A. em 10/05/2013)

