

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

Pelo presente instrumento particular, as partes, doravante designadas em conjunto, "Partes" e, individualmente, "Parte",

- de um lado, como locadora, adiante chamada simplesmente de "**LOCADORA**", **GRANCARGA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Av. Raimundo Pereira de Magalhães nº 10.535, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 07.440.660/0001-32, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 3521990800-1, representada na forma de seu Contrato Social por seu administrador **Lupércio Torres Neto**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 16.814.369-0 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 148.563.318-41, residente e domiciliado na Rua Guará nº 52, São Paulo-SP;

- de outro lado, como locatária, adiante chamada simplesmente "**LOCATÁRIA**", **BARCELONA COMÉRCIO VAREJISTA E ATACADISTA S.A.**, sociedade empresária anônima, com sede na Avenida Aricanduva nº 5555, Vila Matilde, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ sob o nº 07.170.943/0001-01, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 3530032059-0, neste ato representada na forma de seu estatuto social,

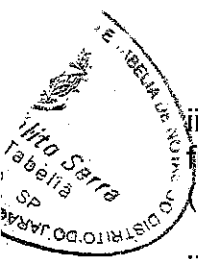
- e, ainda, na qualidade de fiadora e adiante chama simplesmente "**FIADORA**", **COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 47.508.411/0001-56, com sede em São Paulo-SP, na Av. Brigadeiro Luiz Antonio nº 3142, com sua constituição arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 35.300.089.901, em sessão de 19 de novembro de 1981, neste ato representada na forma de seu estatuto social,

### CONSIDERANDO QUE:

i) A **LOCADORA** é a proprietária e legítima possuidora do imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, nº 10.535, objeto da Matrícula nº 7.768 (ANEXO I), do 18º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo-SP ("Imóvel"), onde atualmente abriga sua sede e exerce suas atividades sociais, que possui a seguinte descrição:

"Uma área de terras com 25.250,00m<sup>2</sup>, situada na Estrada Velha de São Paulo-Campinas, na fazenda Anastácio Capuava, no Distrito do Jaraguá, que assim se descreve e confronta: partindo-se do ponto 1, situado a 10,00m da Estrada Velha São Paulo-Campinas, com azimuth 67°17'30" e distância de 183,69m atinge-se o ponto 11, confrontando com outra gleba de propriedade de Conspectra S.A. – Engenharia e Comércio; daí deflete à esquerda e com azimuth 358°57'36" e distância de 108,14m, atinge-se o ponto 12, confrontando com Conspectra S.A. – Engenharia e Comércio; daí deflete à esquerda e com azimuth de 268°57'36" e distância de 182,09m, atinge-se o ponto 13, confrontando com outra gleba de propriedade da Conspectra S.A. – Engenharia e Comércio; daí deflete à esquerda e com

azimute 175°15'36" e distância de 176,32m, atinge-se o ponto 1 inicial, confrontando com a Estrada Velha São Paulo-Campinas. Conforme Av.05/M.7.768, de 29/09/1980, foram erigidas benfeitorias, consistentes em galpões e escritórios, situados na Estrada Velha São Paulo-Campinas km 20."



ii) O Imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura de Municipal de São Paulo para fins de recolhimento de IPTU sob contribuinte nº 209.009.0001-4, em área maior (50.250,00m²).

iii) A **LOCADORA**, sob sua antiga denominação social, Grancarga Transportes Marítimos e Fluviais Ltda., adquiriu o Imóvel por força de conferência de bens feita por Irga Lupércio Torres S.A., nos termos do R.17/M.7.768, de 26/12/2012 e Av.18/M.7.768, de 28/01/2013.

iv) Sobre o Imóvel recai **penhora** referente aos autos n. 583.00.1997.643629-5, da 39ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital de São Paulo, nos termos da Av.14/M.7.768, de 16/08/2012. A esse respeito, a **LOCADORA** declara que celebrou acordo nos autos, o qual foi devidamente homologado pelo juiz, restando pendente apenas seu cumprimento integral para ulterior cancelamento do gravame.

v) A **LOCATÁRIA** tem interesse em locar o Imóvel para nele erigir construção ("**Empreendimento**") e desenvolver a atividade de comércio varejista e atacadista (supermercado).

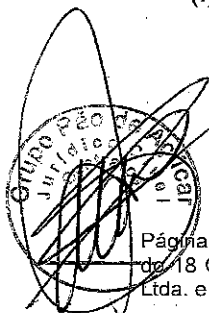
vi) A **LOCADORA** tem interesse em locar o Imóvel à **LOCATÁRIA**, sendo que para tanto serão necessárias obras de terraplanagem no Imóvel (objeto da matrícula nº 7.768) e no imóvel vizinho, objeto da matrícula nº 7.767, ambas do 18º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo-SP ("**Imóvel Vizinho**"), também de propriedade da **LOCADORA**.


As Partes têm entre si, justo e acertado, de comum acordo, celebrar o presente Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Comercial ("**Contrato de Locação**"), que se regerá pelos termos e condições descritos a seguir:

## I. CONDIÇÕES SUSPENSIVAS

1.1. A eficácia das obrigações da **LOCATÁRIA** assumidas por meio do presente Contrato de Locação ficará suspensa até o implemento de todas, e não menos que todas, as seguintes condições suspensivas ("**Condições Suspensivas**"), a serem cumpridas no prazo de até 150 (cento e cinquenta) dias contados da assinatura do presente instrumento, podendo ser prorrogado por novo período por consentimento das partes:

(i) conclusão satisfatória da Auditoria, abaixo conceituado, a critério da **LOCATÁRIA**, nos termos da do item 1.3 e seguintes, no prazo de até 150 (cento e cinquenta) dias contados da assinatura do presente instrumento;



- 
- (ii) confirmação da inexistência de decreto expropriatório envolvendo o Imóvel, mediante apresentação pela **LOCADORA**, durante a Auditoria, abaixo conceituado, nos termos do item 1.3 e seguintes, de certidão de desapropriação expedida pela Prefeitura Municipal de São Paulo/SP;
- (iii) obtenção, pela **LOCATÁRIA**, de inscrição municipal individualizada para o Imóvel, no prazo de 150 (cento e cinquenta) dias contados da assinatura do presente instrumento;
- (iv) obtenção, pela **LOCATÁRIA**, da aprovação do empreendimento que pretende realizar no Imóvel, dentro das especificações técnicas determinadas pela **LOCATÁRIA**, junto a todas as repartições públicas competentes, mediante a expedição do competente Alvará de Construção e Execução da Obra e de consultas prévias atestando a inexistência de impedimentos ou restrições insanáveis para a futura expedição das licenças e de todos os alvarás de movimentação de terra pelos órgãos públicos competentes, bem como os alvarás necessários ao exercício das atividades comerciais da **LOCATÁRIA** no Imóvel, em até 150 (cento e cinquenta) dias contados da assinatura do presente instrumento; e,
- (v) a obtenção pela **LOCATÁRIA**, no prazo de até 150 (cento e cinquenta) dias, contados da assinatura do presente, de laudo de passivo ambiental constando contaminação no Imóvel que possa ser objeto de remediação, bem como o licenciamento ambiental, e ainda a sondagem do terreno para fins de apuração da natureza do solo, nos termos do item 1.4 e seguintes, considerando o disposto no item 11.2
- (vi) a aprovação expressa e por escrito, pela **LOCADORA**, do orçamento dos serviços de terraplanagem e demolição de área construída para o Imóvel e Imóvel Vizinho; e
- (vii) conclusão satisfatória da negociação pela **LOCADORA**, a seu exclusivo critério, da redução da multa pecuniária e dos valores relativos à remediação estabelecidos em Termos de Ajustamento de Conduta, referentes à contaminação ambiental existente no Imóvel, nos termos do item 11.2.1 abaixo ("**TAC**").

**1.2.** O não cumprimento das Condições Suspensivas nos prazos assinalados acarretará: (a) a possibilidade de prorrogação por prazo adicional acordado entre as Partes, por escrito; ou (b) a rescisão do presente instrumento, de pleno direito, sem qualquer ônus ou penalidade para qualquer das Partes, independentemente de qualquer aviso ou formalidade nesse sentido.

**1.2.1** A **LOCATÁRIA** poderá renunciar a uma ou mais das Condições Suspensivas, indicadas nas alíneas "i" a "v" do item 1.1 acima, a seu exclusivo critério, mediante o envio de notificação por escrito à **LOCADORA**.

**1.2.2** Após a superação das condições suspensivas indicadas no item 1.1, acima, o que deverá ser comunicado por escrito pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA**, esta última terá o prazo de 90 (noventa) dias para desocupar o Imóvel, podendo este ser prorrogado, a seu exclusivo critério, por adicionais 30 (trinta) dias ("**Prazo de**

**Desocupação**). A **LOCATÁRIA** deverá ser imitada na posse do Imóvel em até 05 (cinco) dias, contados da desocupação por parte da **LOCADORA**.

**1.2.3** A não desocupação do Imóvel por parte da **LOCADORA** no Prazo de Desocupação acima estabelecido, acarretará a esta aplicação de multa diária no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), devidas desde o primeiro dia subsequente ao final do Prazo de Desocupação até a efetiva desocupação do Imóvel.

**1.3.** Em até 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura do presente Contrato de Locação, a **LOCADORA** obriga-se a apresentar à **LOCATÁRIA** todos os documentos listados no **ANEXO II**, para fins de auditoria ("**Auditoria**").

**1.3.1.** Os documentos listados no **ANEXO II** deverão ser apresentados **sempre em original ou cópia autenticada e devidamente atualizados** (caso o documento não indique expressamente sua validade, este deve ser expedido há menos de 30 dias).

**1.3.2.** A **LOCATÁRIA** reserva-se o direito de solicitar, oportunamente, todo e qualquer documento adicional necessário a fim de esclarecer eventuais apontamentos e/ou inconsistências nos documentos apresentados pela **LOCADORA**, desde que observado o prazo relativo à realização e finalização da Auditoria. Fica, desde já, acordado entre as partes que os esclarecimentos a serem prestados pela **LOCADORA** para a Auditoria poderão ser realizados mediante apresentação de certidão de objeto e pé desde que tais certidões contenham as informações necessárias para a análise, sendo que em havendo necessidade poderão ser solicitadas cópias de peças processuais, ou, ainda, por meio de apresentação de relatório emitido e devidamente assinado pelos advogados responsáveis pelos processos e/ou procedimentos respectivos.

**1.4.** Considerando o disposto no item 11.2, no mesmo prazo indicado no item 1.3, a **LOCATÁRIA** providenciará laudo de passivo ambiental, o qual não guarda qualquer relação com o laudo de responsabilidade da **LOCADORA** para fins de licenciamento perante os órgãos ambientais, mas que servirá unicamente para verificação de viabilidade da atividade a ser exercida pela **LOCATÁRIA**, e as sondagens de solo que se fizerem necessárias para verificar a viabilidade da implantação do empreendimento que pretende realizar no Imóvel ("**Laudo Ambiental**"). Para a realização das referidas análises, a **LOCADORA**, desde logo, autoriza a **LOCATÁRIA** a ingressar no Imóvel, quando precisar, podendo realizar perfurações e colher as amostras necessárias.

## **II. OBJETO DA LOCAÇÃO**

**2.1** O presente Contrato de Locação tem por objeto a locação do Imóvel, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, nº 10.535, objeto da **Matrícula n.º 7.768** do 18º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo-SP, com área de 25.250,00m² (vinte e cinco mil e duzentos e cinquenta metros quadrados), inscrito na Municipalidade de São Paulo, em área maior, sob o contribuinte n.º 209.009.0001-4.

## **III. FINALIDADE**

3.1 O Imóvel será utilizado pela **LOCATÁRIA**, onde fará construir edificação adequada ao desenvolvimento de atividade varejista e atacadista (supermercado).

#### IV. PRAZO E POSSE

4.1 O prazo de vigência deste Contrato de Locação é de **20 (vinte) anos**, iniciando-se na data em que a **LOCATÁRIA** ingressar efetivamente na posse do Imóvel, mediante a assinatura do competente Termo de Posse, conforme item 4.3, abaixo, do qual deverá constatar que o Imóvel se encontra inteiramente livre e desocupado de pessoas e coisas, e em condições de imediata utilização pela **LOCATÁRIA** para fins de início das obras necessárias à sua instalação.

4.2 O prazo do presente contrato poderá ser prorrogado amigavelmente por mais 20 (vinte) anos, mediante comum acordo entre as partes, desde que, cumulativamente, a **LOCATÁRIA** manifeste seu interesse na continuidade do contrato em até 12 (doze) meses antes do término do prazo indicado na cláusula 4.1, bem como a **LOCADORA** esteja de acordo com o valor reajustado da locação.

4.2.1. Após transcorrido o primeiro prazo de 20 (vinte) anos, ou seja, a partir do 21º (vigésimo primeiro) ano de vigência de locação, é facultado as partes o ingresso de Ação Revisional para determinação de novo valor locativo, que abrangerá, além do terreno, as benfeitorias introduzidas no Imóvel.

4.2.2. Ao término do prazo estabelecido no item 4.2 acima, o Imóvel deverá ser restituído pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA** nos termos do item 4.5 abaixo.

4.3. A data de início de vigência do presente Contrato de Locação corresponderá à data de imissão da **LOCATÁRIA** na posse do Imóvel, conforme item 1.2.2 acima.

4.4. A **LOCATÁRIA**, a partir da assinatura deste Contrato de Locação, assim como seus prestadores de serviços e prepostos ficam autorizados a ingressar no Imóvel para realizarem vistorias e estudos técnicos para fins de elaboração do projeto de construção e demais estudos pertinentes, desde que para tanto, solicitem autorização da **LOCADORA** com, pelo menos, 48 (quarenta e oito) horas de antecedência.

4.5. Finda a locação ou rescindido este Contrato de Locação, a **LOCATÁRIA** deverá devolver o Imóvel à **LOCADORA** no estado em que se encontrar na ocasião, em boas condições de conservação e funcionamento, ressalvado o desgaste pelo uso normal. Todas as acessões e benfeitorias úteis e necessárias realizadas pela **LOCATÁRIA** no Imóvel a ele se incorporarão, devendo ser entregues à **LOCADORA** em conjunto com o Imóvel, não cabendo a esta qualquer direito a indenização ou retenção. Fica expressamente ressalvado o direito de a **LOCATÁRIA** retirar todas as máquinas e equipamentos por ela inseridos no Imóvel, desde que a sua retirada não cause prejuízo à edificação introduzida.

#### V. ALUGUEL, FORMA DE PAGAMENTO E REAJUSTE

5.1 A partir da data de imissão da **LOCATÁRIA** na posse do Imóvel, contra a assinatura do competente Termo de Posse pela **LOCADORA**, observada a carência

definida no item 5.1.1 abaixo, a **LOCATÁRIA** pagará à **LOCADORA** o aluguel fixo mensal, reajustável na forma deste Contrato de Locação, correspondente a:

- a) **R\$ 140.000,00** (cento e quarenta mil reais) do 1º (primeiro) ao 8º (oitavo) ano (inclusive) de vigência da locação, e,
- b) **R\$ 170.000,00** (cento e setenta mil reais) a partir do 9º (nono) ano de vigência da locação.

**5.1.1** Em razão das obras a serem realizadas no Imóvel pela **LOCATÁRIA**, a **LOCADORA** concede carência de 06 (seis) meses no pagamento do aluguel.

**5.2** Tendo em vista que, para viabilizar a presente locação, a **LOCADORA** terá que construir novas instalações em outro imóvel, a **LOCATÁRIA** pagará à **LOCADORA**, a título de antecipação de aluguéis ("**Antecipação**"), o valor de **R\$5.040.000,00 (cinco milhões e quarenta mil reais)**, correspondentes aos primeiros 36 (trinta e seis) meses de locação após o decurso do prazo de carência. O pagamento da Antecipação será efetuado em uma única parcela, em até 05 (cinco) dias contados da comunicação da **LOCATÁRIA** à **LOCADORA** da superação das condições suspensivas nos termos previstos no item 1.2.2, acima, ou seja, no 5º (quinto) dia após o início da contagem do Prazo de Desocupação, por meio de TED à conta corrente a ser indicada pela **LOCADORA** nos termos do item 5.3 abaixo.

**5.2.1** A **LOCATÁRIA** está expressamente autorizada a efetuar a compensação do valor da Antecipação, desde o primeiro aluguel devido a **LOCADORA** após o decurso do prazo de carência, limitando-se os descontos, entretanto, a 50% (cinquenta por cento) do valor do aluguel.

**5.2.2** Na hipótese de rescisão contratual ao longo dos 36 (trinta e seis) meses de locação após o decurso do prazo de carência, ou seja, durante o período de amortização da Antecipação, a **LOCADORA** devolverá à **LOCATÁRIA** o valor equivalente ao período remanescente da Antecipação que não tenha sido compensado ainda, corrigido monetariamente pelo IGP-M/FGV desde a data do pagamento da Antecipação até a data do efetivo reembolso pela **LOCADORA**, a ocorrer no prazo de 48 (quarenta e oito) horas da comunicação extrajudicial nesse sentido, sob pena de aplicação de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito corrigido em aberto, além dos juros legais, sem prejuízo da adoção das medidas judiciais cabíveis, valendo o presente como título executivo extrajudicial, para todos os fins e efeitos contratuais e de direito.

**5.2.3.** A devolução do valor da Antecipação, indicada no item 5.2.2, acima, somente será devida caso o Empreendimento pretendido para o local esteja concluído pela **LOCATÁRIA**, de acordo com os projetos aprovados junto à Municipalidade, o que será assim considerado com a expedição do competente habite-se, e, mais, pela averbação da respectiva área construída na matrícula do Imóvel. Caso contrário, o valor será retido pela **LOCADORA**, a título de indenização pela rescisão antecipada do Contrato de Locação.

**5.3** O pagamento dos aluguéis deverá ser realizado todo dia 10 (dez) dos meses seguintes aos vencidos, por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) em conta corrente de titularidade da **LOCADORA** ou terceiro a ser indicado por escrito

por esta, sendo que a quitação ficará condicionada à comprovação da compensação bancária.

**5.3.1** Caso a data de vencimento de qualquer aluguel coincida com um sábado, domingo, feriado ou data considerada ponto facultativo em São Paulo-SP, seu vencimento prorrogar-se-á automaticamente para o primeiro dia útil subsequente, sem qualquer acréscimo ou penalidade.

**5.4** O atraso injustificado no pagamento dos aluguéis, inclusive da Antecipação, acarretará, contra a **LOCATÁRIA**, a incidência de multa de mora de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados sobre o valor em atraso corrigido monetariamente pelo Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV).

**5.5** O aluguel mensal aqui convencionado será reajustado automaticamente a cada período de 12 (doze) meses, ou ainda pelo menor período que vier a ser permitido por legislação superveniente, pela variação do IGP-M/FGV. O primeiro reajuste ocorrerá na data de início de vigência do presente Contrato de Locação, tendo como índice-base aquele referente ao mês de agosto de 2015, e os reajustes subsequentes ocorrerão a cada período de 12 (doze) meses contados do início da vigência deste Contrato de Locação, ou na menor periodicidade admitida em lei.

**5.5.1** A partir do 9º (nono) ano de vigência do Contrato de Locação, o valor de aluguel previsto na alínea “b” do item 5.1., acima, deverá ser reajustado, pela variação do IGP-M/FGV, considerando a data-base fixada em agosto de 2015 e, mais, a partir daí, automaticamente, a cada período de 12 (doze) meses, ou ainda pelo menor período que vier a ser permitido pela legislação superveniente.

**5.5.2** No caso de extinção do índice eleito este será substituído por seu sucessor ou outro que melhor reflita a variação de preços de mercado ao consumidor, de forma a permitir que se mantenha o equilíbrio econômico-financeiro do Contrato de Locação.

**5.6** Fica convencionado, como premissa da contratação e dos valores estabelecidos neste Contrato de Locação, que as Partes comprometem-se a não ingressar com ação revisional dos aluguéis ora pactuados durante o prazo do primeiro período de locação, ou seja, nos primeiros 20 (vinte) anos de sua vigência, contados da data em que a **LOCATÁRIA** ingressar na posse do Imóvel, mediante a assinatura do competente termo de posse. A partir do 21º (vigésimo primeiro) ano de locação, as Partes poderão negociar novo valor de aluguel, considerando, a partir de então, as benfeitorias incorporadas ao Imóvel. Considerando que o fundo de comércio que a **LOCATÁRIA** desenvolverá no local será decorrente de sua própria atividade, fica convencionado que tal valor não integrará, de forma alguma, a base de cálculo para a determinação de novo aluguel, no caso de revisão.

## **VI. IMPOSTOS E DESPESAS COM SERVIÇOS PÚBLICOS**

**6.1** A partir da data de imissão na posse do Imóvel e durante o período de vigência da locação, a **LOCATÁRIA** passará a ser responsável pelo pagamento

de todos os impostos, tarifas, taxas e despesas de consumo lançadas sobre o Imóvel e edificações nele erigidas, obrigando-se pelos ônus de eventuais atrasos.

**6.1.1** A **LOCATÁRIA** deverá conservar os comprovantes de pagamento de todo o período de vigência da locação, entregando-os à **LOCADORA** quando solicitado.

**6.1.2** A **LOCATÁRIA** ficará responsável por obter contribuinte de IPTU individualizado para o Imóvel, junto à Prefeitura Municipal de São Paulo. Para tanto, a **LOCADORA** compromete-se a assinar e apresentar os documentos que forem necessários.

**6.2.** Enquanto não houver a criação de contribuinte de IPTU individualizado para o Imóvel, a **LOCATÁRIA** efetuará o pagamento do tributo proporcionalmente à área de terreno do Imóvel.

**6.3** Qualquer tributo ou despesa correspondente ao período anterior à data do ingresso da **LOCATÁRIA** na posse do Imóvel será de responsabilidade exclusiva da **LOCADORA**. Exclusivamente na hipótese de serem constatados débitos de IPTU relativos ao Imóvel cujo fato gerador seja anterior à assinatura deste Contrato de Locação e caso a **LOCADORA** não providencie a quitação, parcelamento ou cancelamento no prazo concedido pela **LOCATÁRIA** para tanto, fica a **LOCATÁRIA** desde logo autorizada, a providenciar sua quitação ou parcelamento, descontando as quantias despendidas dos aluguéis, procedimento tal expressamente autorizado pela **LOCADORA**.

## **VII. EXIGÊNCIAS DO PODER PÚBLICO**

**7.1** A **LOCATÁRIA** deverá respeitar todas as leis e regulamentos de quaisquer autoridades governamentais relativas ao Imóvel e às acessões e benfeitorias nele erigidas e às atividades que desenvolverá no local, ficando autorizada a promover, sempre às suas custas, as impugnações, processos e recursos, em nível administrativo ou judicial que se fizerem necessários, ou convenientes a ela **LOCATÁRIA**.

**7.2** A **LOCATÁRIA** deverá obter, perante os órgãos públicos competentes, todas as licenças e alvarás necessários ao exercício de suas atividades no Imóvel, devendo responder por qualquer infração decorrente do exercício irregular de suas atividades, sem qualquer ônus para a **LOCADORA**.

## **VIII. TERRAPLANAGEM, DEMOLIÇÕES E CONSTRUÇÕES**

**8.1** A **LOCATÁRIA** deverá, às suas expensas, contratar empresa para realizar no Imóvel e no Imóvel Vizinho, obras de terraplanagem conforme projeto do Anexo IV. As obras de terraplanagem serão concluídas no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de imissão da **LOCATÁRIA** na posse do Imóvel.

**8.1.1** Uma vez concluída a desocupação pela **LOCADORA**, dentro do Prazo de Desocupação, a **LOCATÁRIA** estará autorizada a iniciar a execução das obras de terraplanagem.



**8.1.2** Serão de responsabilidade da **LOCATÁRIA** todas as providências e custos relacionados à aprovação e execução das obras de terraplanagem acima indicadas, além da demolição das edificações existentes sobre o Imóvel e Imóvel Vizinho, até o limite de **R\$ 3.500.000,00 (Três milhões e quinhentos mil reais)**, sendo que o valor que exceder este limite será arcado exclusivamente pela **LOCADORA**, a qual deverá, entretanto, anuir previamente com os orçamentos apresentados.

**8.1.3** As obras de terraplanagem no Imóvel e Imóvel Vizinho serão executadas levando-se em consideração a atividade exercida pela **LOCATÁRIA**, cabendo ao futuro ocupante do Imóvel Vizinho realizar todas as avaliações, sondagens e adaptações necessárias para a instalação de suas atividades. Para tanto, a **LOCADORA** compromete-se em assinar com o novo ocupante termo próprio que determina a avaliação prévia antes de iniciar qualquer obra de instalação.

**8.1.4** Findas as obras de terraplanagem do Imóvel Vizinho, a **LOCATÁRIA** deverá convocar a **LOCADORA**, por escrito, com prazo mínimo de antecedência de 05 (cinco) dias, para realizar a inspeção das obras de terraplanagem. As obras serão consideradas entregues quando do aceite da **LOCADORA** das obras realizadas no Imóvel Vizinho.

**8.1.5** O atraso da entrega das obras em relação ao Imóvel Vizinho pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA** acarretará o pagamento pela **LOCATÁRIA** de multa diária no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) em favor da **LOCADORA**, incidentes até a efetiva entrega das obras.

**8.1.6** A **LOCATÁRIA**, também, será responsável pela aprovação, execução e ligação das redes de infraestrutura (água, luz e esgoto) ao Imóvel locado, que deverão ser compatibilizadas às atividades que serão exercidas pela **LOCATÁRIA** no Imóvel. O poço artesiano localizado no Imóvel, caso subsista após a realização das obras de terraplanagem, poderá ser compartilhado entre **LOCADORA** e **LOCATÁRIA**.

**8.2** Ficará a **LOCATÁRIA** responsável em obter o competente alvará de demolição e das obras de terraplanagem, o certificado de conclusão de demolição e a certidão negativa de débitos do INSS referente à área demolida, devendo promover, ainda, perante o Oficial de Registro de Imóveis, a averbação da demolição junto à matrícula do Imóvel. Para realização dos atos perante a serventia predial, a **LOCADORA** compromete-se a outorgar procuração com finalidade específica.

**8.3** Antes de promover a demolição das construções existentes no Imóvel, observado o prazo do item 8.1.6 acima, a **LOCADORA** deverá realizar o desmonte e a guarda de todos os objetos móveis. A responsabilidade pelo transporte e guarda desses bens será da **LOCADORA** exclusivamente até a desocupação do Imóvel.

**8.4** Fica a **LOCATÁRIA** responsável pela obtenção do alvará necessário à remoção das árvores e palmeiras imperiais existentes no Imóvel, ficando a **LOCADORA** responsável em promover o transporte e transplante das palmeiras imperiais do Imóvel para o local por ela definido.

**8.5** A **LOCATÁRIA** deverá, também a suas exclusivas expensas, elaborar o projeto das construções necessárias a atender suas próprias atividades

empresariais, que serão erigidas no Imóvel, e promover sua aprovação perante os órgãos públicos competentes.

**8.6** O projeto a ser desenvolvido pela **LOCATÁRIA** deverá observar o anteprojeto anexo (ANEXO VI), consistindo em um galpão com salão de vendas e áreas acessórias, e não poderá ter área construída total superior a 20.000,00m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), sendo que tal limite não poderá ser superado, mesmo com eventuais projetos de reforma que forem promovidos durante todo o prazo de vigência do Contrato de Locação. Qualquer alteração das características e metragem do projeto, inclusive reformas e ampliações, dependerá de prévia e expressa anuência da **LOCADORA**.

**8.7.1** O potencial construtivo excedente, não utilizado pela **LOCATÁRIA**, será de direito exclusivo da **LOCADORA**, podendo esta utilizar, gozar e dispor do mesmo como melhor entender, desde que não haja interferência ou qualquer prejuízo às atividades e/ou dependências da **LOCATÁRIA**.

**8.7.2** As construções no Imóvel deverão ser executadas pela **LOCATÁRIA**, a suas expensas e responsabilidade, devendo esta assumir toda a responsabilidade trabalhista, previdenciária, securitária, civil e ambiental, respondendo, também, pela qualidade e solidez das obras, sem qualquer responsabilidade ou ônus para a **LOCADORA**.

**8.7.3** Concluídas as obras no Imóvel, a **LOCATÁRIA** deverá obter, junto aos órgãos públicos competentes, a certidão de quitação do ISS, o certificado de conclusão ("Habite-se"), o auto de vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) e a certidão negativa de débitos do INSS, promovendo, em ato subsequente, a averbação da construção junto à matrícula do Imóvel. Para realização dos atos perante a serventia predial, a **LOCADORA** compromete-se a outorgar procuração com finalidade específica.

**8.7.4** É vedado à **LOCATÁRIA** executar qualquer obra no Imóvel sem que tenha obtido as competentes licenças e autorizações junto aos órgãos públicos competentes. É vedado à **LOCATÁRIA**, também, ocupar o Imóvel sem que tenha sido expedido o competente Habite-se, bem como iniciar suas atividades no local sem que tenham sido expedidas as licenças e alvarás necessários.

**8.8** A **LOCADORA** outorga, nesta data e em separado, o Instrumento Particular de Procuração (ANEXO VII), com poderes específicos para que a **LOCATÁRIA** possa agir perante os órgãos públicos, no sentido de viabilizar todos os procedimentos necessários à obtenção de alvarás, licenças e demais providências pertinentes à regular consecução do projeto da **LOCATÁRIA**, sendo que todos os atos praticados no exercício desse mandato serão de responsabilidade da **LOCATÁRIA**.

**8.9** As Partes ratificam que as obrigações contidas nessa cláusula só passarão a ser exigíveis após verificadas todas as Condições Suspensivas.

## **IX. ACESSÕES E BENFEITORIAS**

**9.1** Como condição para a celebração do presente negócio jurídico, considerando inclusive o valor locativo estipulado para tal finalidade, todas as

acessões e benfeitorias realizadas no Imóvel, a qualquer tempo, úteis, necessárias ou voluptuárias, serão incorporadas ao Imóvel ao término do Contrato de Locação ou, ainda, em caso de rescisão antecipada, passando a pertencer à **LOCADORA** sem que a **LOCATÁRIA** tenha o direito a qualquer indenização ou direito à retenção do Imóvel, com exceção de máquinas e equipamentos que serão removidos pela **LOCATÁRIA**, desde que não haja danos à edificação incorporada ao Imóvel.

## **X. DO ACESSO E OCUPAÇÃO DO IMÓVEL VIZINHO**

**10.1** Durante todo o período de vigência deste Contrato de Locação, a **LOCADORA** se compromete a permitir o acesso de veículos da **LOCATÁRIA** e seus visitantes ao Imóvel por uma faixa de terreno situada dentro dos limites do Imóvel Vizinho, conforme demarcado no anteprojeto anexo (ANEXO VI) ("**Via de Acesso**"), a qual, obrigatoriamente, deverá ser pavimentada e conservada pela **LOCATÁRIA** e separada da via pública por um portão de acesso, também a ser instalado pela **LOCATÁRIA**.

**10.1.1** A referida Via de Acesso servirá não só à **LOCATÁRIA**, mas também a eventual ocupante do Imóvel Vizinho, devendo ser seu uso compartilhado entre os respectivos ocupantes do Imóvel e do Imóvel Vizinho.

**10.1.2** Os custos com portaria, segurança e monitoramento do portão da Via de Acesso serão de responsabilidade da **LOCATÁRIA**. Uma vez ocupado o Imóvel Vizinho, seja pela **LOCADORA**, ou, por terceiro por ela indicado, os custos de manutenção deste item deverão ser repartidos igualmente entre a **LOCATÁRIA** e o novo ocupante do Imóvel Vizinho.

**10.1.3.** A **LOCADORA** se compromete, enquanto vigente a presente locação, em não locar, ou ceder o uso ou a posse do Imóvel Vizinho, a qualquer título e por qualquer tempo, para empresas que venham a exercer no referido imóvel atividade concorrente à da **LOCATÁRIA**, desde já definida como atividade de supermercado, hipermercado e/ou atacadista no setor de alimentos. Caso ocorra infração a este dispositivo, a **LOCATÁRIA** ficará desobrigada do pagamento do aluguel mensal previsto na cláusula 5ª, a título de multa compensatória, enquanto perdurarem as atividades do concorrente no Imóvel Vizinho.

**10.1.4** A **LOCADORA** será, no mais, responsável por cercar o Imóvel Vizinho e providenciar a devida segurança e monitoramento do mesmo.

## **XI. DA RESPONSABILIDADE AMBIENTAL DA LOCATÁRIA**

**11.1** Para execução das obras de terraplanagem no Imóvel e no Imóvel Vizinho a **LOCATÁRIA** deverá obter todas as licenças ambientais necessárias e deverá observar todas as normas pertinentes, inclusive no tocante à destinação dos resíduos e solo retirado do local. Cada parte ficará responsável pelo licenciamento ambiental das atividades a serem exercidas no imóvel que ocupar (Imóvel ou Imóvel Vizinho).

**11.2** A **LOCATÁRIA**, ciente de que o Imóvel e o Imóvel Vizinho estão onerados por passivo ambiental, por mera liberalidade, realizará o licenciamento perante os órgãos públicos competentes, até a obtenção do termo de reabilitação das

áreas, ficando responsável pelos custos inerentes ao licenciamento, desde que receba toda a documentação necessária por parte da **LOCADORA**, e promoverá as obras de descontaminação do Imóvel e Imóvel Vizinho, observando o disposto abaixo. A **LOCADORA** responderá pelo cumprimento de todas as obrigações e contrapartidas exigidas pelos órgãos de licenciamento ambiental e pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, referente ao problema ambiental já existente, que está sendo negociado com o órgão ambiental.

**11.2.1** É de responsabilidade exclusiva da **LOCADORA** a formalização do Termo de Ajustamento de Conduta ("TAC") perante o órgão ambiental e o pagamento (valores principal e acessórios) do auto de infração incidente sobre o Imóvel constante no ANEXO VIII, sendo certo que em não havendo redução sobre o valor da multa após formalização do TAC mencionado, será permitido à **LOCADORA** a rescisão do presente instrumento, sem que seja por ela devida qualquer penalidade.

**11.2.2** A **LOCATÁRIA** compromete-se a pagar, em nome e por expressa ordem da **LOCADORA**, a quem de direito, os custos com as medidas compensatórias decorrentes do TAC mencionado nos itens acima até o limite máximo de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ficando eventuais custos adicionais sob responsabilidade exclusiva da **LOCADORA**. Tal pagamento não poderá ser reconhecido, de forma alguma, como assunção de responsabilidade ambiental pela **LOCATÁRIA**.

**11.2.3** A **LOCATÁRIA**, também, deverá obter as licenças para cortes ou transplantes de árvores existentes no Imóvel e no Imóvel Vizinho, devendo executar, às suas expensas, tais cortes ou transplantes, bem como respondendo por eventuais compensações ou contrapartidas ambientais que sejam exigidos pelos órgãos públicos competentes, com exceção do transporte e transplante das palmeiras imperiais, conforme disposto no item 8.5.

**11.3** A **LOCATÁRIA** será a única e exclusiva responsável por qualquer dano ou infração ambiental causado ao Imóvel a partir da data da sua imissão na posse, até sua rescisão contratual, ainda que este somente venha a ser constatado após o término do presente Contrato de Locação, devendo a **LOCATÁRIA** responder por qualquer multa, auto de infração, processo investigatório, processo administrativo ou processo judicial decorrente de qualquer ato ou fato considerado danoso ao meio ambiente e que tenha fato gerador ocorrido durante o período em que esteve na posse do Imóvel.

**11.3.1** A **LOCATÁRIA**, também, será responsável por qualquer dano ou infração ambiental causado por ela ao Imóvel Vizinho exclusivamente durante as obras de terraplanagem que serão por ela executadas.

## **XII. SUBLOCAÇÃO DO IMÓVEL, E TRANSFERÊNCIA OU CESSÃO DO CONTRATO**

**12.1** Exceto a empresas integrantes de seu Grupo Econômico, a **LOCATÁRIA** não poderá ceder ou transferir o presente Contrato de Locação, bem como sublocar a totalidade do Imóvel, sem prévio e expresso consentimento da **LOCADORA**, sendo-lhe, entretanto, permitida a sublocação, cessão ou comodato de espaços destinados à exploração de comércio ou serviços complementares, bem

como, espaços destinados a caixas eletrônicos sem a necessidade de anuência prévia da **LOCADORA**, cabendo exclusivamente à **LOCATÁRIA** os resultados advindos das eventuais sublocações.

**12.1.1** Em caso de cessão do presente Contrato de Locação para empresas integrantes de seu Grupo Econômico, a **LOCATÁRIA** deverá permanecer solidariamente responsável com o cessionário pelo cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento, até o seu termo final.

**12.2** A **LOCADORA**, por sua vez, fica autorizada, desde que após o regular registro e averbação do presente Contrato de Locação na matrícula do Imóvel, a ceder o presente Contrato de Locação a terceiros, a ceder ou securitizar os recebíveis dos aluguéis aqui estabelecidos, a emitir cédula de crédito imobiliário (CCI), bem como alienar, ceder ou constituir garantia sobre o Imóvel, sem qualquer interferência ou necessidade de anuência da **LOCATÁRIA**.

### **XIII. INDENIZAÇÃO E SEGURO**

**13.1** Finda a construção a **LOCATÁRIA** deverá, anualmente, contratar seguro do Imóvel, em seu próprio nome e benefício, pelo valor de reconstrução, contra riscos de incêndio, responsabilidade civil contra terceiros e outros riscos diretamente ligados ao Imóvel, por meio de seguradora de sua livre escolha, arcando com os custos do prêmio correspondente.

**13.2** Em caso de sinistro, a **LOCATÁRIA** promoverá a reconstrução do Empreendimento tão logo seja liberada a indenização pela seguradora, sem interrupção do pagamento dos aluguéis.

### **XIV. DESAPROPRIAÇÃO**

**14.1** No caso de desapropriação total do Imóvel, este Contrato de Locação ficará automaticamente rescindido a partir da data do ato expropriatório, com o pedido oficial de desocupação do imóvel.

**14.2** No caso de desapropriação parcial, ficará facultado à **LOCATÁRIA** o direito de optar entre a continuidade da locação ou a rescisão pura e simples deste Contrato. No caso de prosseguimento, o aluguel será reduzido na mesma proporção em que for reduzida a área do Imóvel, excetuado o disposto no item 14.5.

**14.3** Caso ocorra desapropriação antes de iniciada qualquer obra no Imóvel, que afete a utilização deste pela **LOCATÁRIA**, será devolvido 50% (cinquenta por cento) do valor da Antecipação; se a desapropriação ocorrer após o início das obras, não será devida qualquer restituição do valor recebido a título de Antecipação, contudo, ficará ressaltado à **LOCATÁRIA** o direito de agir diretamente contra o poder expropriante para pleitear eventuais indenizações a que fizer jus pelas construções e/ou benfeitorias realizadas, bem como pelo fundo de comércio, sem ônus a **LOCADORA**.

**14.4** Sem prejuízo do item 14.3, em caso de desapropriação do Imóvel durante os primeiros 20 (vinte) anos de locação, a indenização paga pelo Poder Expropriante será rateada entre as Partes observando o seguinte critério: (i) à

**LOCADORA** caberá, integralmente, o valor da indenização referente ao terreno; (ii) a indenização referente às construções erigidas sobre o Imóvel serão rateadas entre **LOCADORA** e **LOCATÁRIA**, cabendo à primeira o valor equivalente a 1/20 (um vigésimo) por ano de vigência do presente Contrato de Locação, calculado pro rata, e cabendo à **LOCATÁRIA** o valor equivalente a 1/20 (um vigésimo) por ano que restava a cumprir do Contrato de Locação quando da imissão do Poder Público expropriante na posse do Imóvel.

**14.5** Caso o ato expropriatório não atinja a edificação a ser implementada pela **LOCATÁRIA**, mas somente uma pequena faixa do terreno de até 04 (quatro) metros de largura que não inviabilize a operação, , em caso de alargamento da Av. Raimundo Pereira de Magalhães, o valor da indenização paga pelo Poder Expropriante pertencerá exclusivamente à **LOCADORA**, hipótese em que não haverá a redução do aluguel disposto na cláusula 14.2, permanecendo o Contrato de Locação em vigor.

## **XV. AUTORIZAÇÕES PARA CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS**

**15.1** A **LOCATÁRIA** poderá autorizar as concessionárias de serviços públicos a instalar equipamentos no Imóvel, obrigando-se a **LOCADORA** a assinar quaisquer documentos necessários para a **LOCATÁRIA** requerer as instalações de redes de utilidades públicas (água, luz, gás, etc.) com todas as despesas de instalação e utilização por conta da **LOCATÁRIA** enquanto vigente o presente instrumento.

## **XVI. DIREITO DE PREFERÊNCIA E VALIDADE EM CASO DE ALIENAÇÃO A TERCEIROS**

**16.1** Caso a **LOCADORA** decida vender a totalidade ou qualquer porção do Imóvel, durante a vigência desta locação, a **LOCATÁRIA**, ou seus cessionários, terão desde já garantido o direito de preferência na aquisição do mesmo, em igualdade de condições com o terceiro interessado, cabendo-lhe o prazo de 30 (trinta) dias, após notificada por escrito, para exercê-lo, conforme previsto no Art. 27 e seguintes da Lei nº. 8.245/91.

**16.2** Em caso de alienação do Imóvel a terceiros, este Contrato de Locação prevalecerá em todos seus termos, cláusulas e condições, devendo a **LOCADORA** impô-lo a todo e qualquer adquirente, dando-lhe ciência dos termos do Contrato de Locação e fazendo constar da respectiva escritura de compra e venda a existência da presente locação.

**16.3** Idêntica obrigação é válida para o caso da **LOCADORA** dar o Imóvel em alienação fiduciária, hipótese que a **LOCADORA** deverá, na escritura de sua constituição, dar conhecimento ao fiduciário da existência da presente locação, que deverá ser respeitada em todos os seus termos, cláusulas e condições, observados os termos do parágrafo 7º do artigo 27, da Lei nº 9.514/97.

**16.4** Para viabilizar o registro do presente Contrato de Locação na matrícula do Imóvel, a **LOCADORA** obriga-se a outorgar procuração específica a **LOCATÁRIA**, e/ou assinar os termos ou aditivos e/ou apresentar quaisquer documentos necessários a dotá-lo dos requisitos legais que venham, eventualmente,

a ser exigidos pelo Cartório de Registro de Imóveis, no prazo que for consignado, sob pena de responder pelas perdas e danos decorrentes de sua recusa ou omissão.

**16.5** Até que o presente Contrato de Locação não esteja registrado na matrícula do Imóvel, impossibilitada, portanto, a **LOCATÁRIA**, a opor e/ou exigir o cumprimento do presente Contrato de Locação, em face de terceiros, nos termos do artigo 8º da Lei nº 8.245/91, compromete-se a **LOCADORA** a não promover a alienação do Imóvel, exceção feita ao formal e eficaz comprometimento do proponente a compra do Imóvel em relação à manutenção desta locação em todos os seus termos e condições. A **LOCADORA** responderá por todas as perdas e danos incorridas pela **LOCATÁRIA**, incluídos aí os lucros cessantes, no caso da inobservância dela, **LOCADORA**, a obrigação e a responsabilidade ora assumidas.

## **XVII. GARANTIA**

**17.1** Assina também o presente contrato a **FIADORA**, na qualidade de garantidora e principal pagadora, solidariamente responsável com a **LOCATÁRIA** por todas as obrigações aqui assumidas, a empresa **COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 47.508.411/0001-56, com sede em São Paulo-SP, na Av. Brigadeiro Luiz Antônio nº 3142, neste ato representada na forma do seu contrato social, perdurando a responsabilidade da **FIADORA** até a real e efetiva entrega das chaves e devolução do Imóvel.

## **XVIII. MULTA POR INFRAÇÃO CONTRATUAL, RESCISÃO E RESILIÇÃO**

**18.1** As Partes estipulam expressamente que, uma vez constatado o descumprimento de qualquer das disposições constantes deste Contrato de Locação, inclusive em caso de rescisão antecipada pela **LOCATÁRIA**, a parte infratora deverá arcar com uma multa equivalente a 03 (três) aluguéis vigentes à época da infração, calculada proporcionalmente ao tempo transcorrido deste Contrato de Locação. A presente multa não se aplicará aos casos de atrasos no pagamento dos aluguéis, cujo inadimplemento já possui penalidade específica.

**18.2** No caso de denúncia vazia deste Contrato de Locação, o Imóvel deverá ser devolvido no estado que se encontrar na ocasião ou sem construções, apenas com a terraplanagem, a critério da **LOCADORA**, às custas da **LOCATÁRIA**. Em ocorrendo a rescisão do contrato antes de realizada qualquer obra, não haverá devolução da quantia devida a título de Antecipação. Caso tenha sido realizada alguma obra ou benfeitoria, não caberá indenização à **LOCATÁRIA**.

**18.3** Exceto nos casos expressamente previstos, em nenhum dos casos de rescisão do presente Contrato de Locação será devido à **LOCATÁRIA** qualquer valor a título de ressarcimento ou indenização pelas obras, acessões e benfeitorias (de qualquer natureza) executadas no Imóvel ou pelas obras de terraplanagem executadas no Imóvel Vizinho.

**18.3.1** Exceto nos casos expressamente previstos, se a rescisão do presente Contrato de Locação for motivada pela **LOCATÁRIA** não será devido pela **LOCADORA** qualquer ressarcimento do valor pago a título de Antecipação. Se a rescisão for motivada por inadimplemento da **LOCADORA**, esta deverá restituir,

proporcionalmente ao tempo transcorrido do Contrato de Locação, o valor pago pela **LOCATÁRIA** a título de Antecipação.

## **XIX. NOTIFICAÇÕES**

**19.1** As notificações e os avisos que forem expedidos em decorrência deste Contrato de Locação deverão ser encaminhadas por escrito, com comprovante de entrega, para os endereços indicados abaixo:

Se para a **LOCADORA**:

A/C de Lupércio Torres Neto

Endereço: Av. Raimundo Pereira de Magalhães, n.º 10.535, São Paulo-SP.

Tel: (11) 3942-8103/3942-8106

Email: lupercio.neto@irga.com.br

Se para a **LOCATÁRIA**:

A/C Administração Imobiliária / Percival Dias ou Raquel Leal

Endereço: Av. Aricanduva n° 5555, Vila Matilde, São Paulo-SP

Tel: (011) 2227-4986 /4941

Email: galerias@assai.com.br

**19.1.1** Caso qualquer das informações indicadas no item 19.1, acima, seja alterada, a Parte objeto da alteração deverá comunicar a outra, por escrito, sob pena de serem consideradas enviadas as comunicações e notificações enviadas.

## **XX. DISPOSIÇÕES FINAIS**

**20.1** A tolerância, por qualquer parte deste Contrato de Locação, relativa a qualquer ato ou omissão da outra parte, não deverá ser considerada como novação ou renúncia a qualquer dos direitos aqui previstos.

**20.2** Exceto quando expressamente disposto de outra forma neste Contrato de Locação, as disposições desta locação serão vinculativas e vigorarão em benefício da **LOCADORA** e da **LOCATÁRIA** e seus respectivos sucessores a qualquer título.

**20.3** Com observância ao princípio da boa fé contratual, cada uma das partes declara e se compromete que: não irá, direta ou indiretamente, oferecer, dar, fazer, prometer, pagar ou autorizar pagamento em dinheiro, presentes de qualquer natureza ou qualquer coisa de valor, em espécie ou não, que não decorra expressamente do presente Contrato. Toda possível interação, de qualquer natureza, com um agente público ou seus assessores, agindo em caráter transitório ou sem remuneração, em qualquer nível ou instância, nacional ou estrangeiro, bem como com partidos políticos, agências regulatórias, representações diplomáticas, entidades paraestatais empresas de propriedade do governo ou sob o seu controle ou funcionário ou empregado de qualquer organização internacional pública ou privada, deve se dar tão somente nos termos do presente Contrato, e com prévia e expressa anuência da outra parte, sob pena das cominações legais e contratuais cabíveis referentes ao caso.



**20.4** Qualquer valor exigido a título de comissão de intermediação do presente negócio será de responsabilidade exclusiva da **LOCADORA**.

## **XXI. FORO**

**21.1** Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo como competente para dirimir quaisquer questões oriundas deste Contrato de Locação

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

São Paulo, 30 de outubro de 2015.

**GRANCARGA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA.**

**BARCELONA COMÉRCIO VAREJISTA E ATACADISTA S.A.**

**COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO**

Antonio Salvador  
VP Gestão de Gente

Testemunha:

1.

Nome: **LEOPOLDO P. TORRES**  
RG: **25044827**

Testemunha:

2.

Nome:  
RG:

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas do Distrito do Jaraguá  
Monete República Ferraz - Oficial e Tabelião  
Estrada de Taipas nº 1085 - Jaraguá - São Paulo/SP - CEP 02391-000 - Tel: (11) 3944.6400

Reconheço, por semelhança, a firma de: (1) **LEOPOLDO P. TORRES**, em documento com valor pecuniário, que fez em São Paulo, 03 de novembro de 2015. Teste de verdade.

IVONE FUSARI - Freepista Autorizada  
Idid 1: Total: R\$ 7,34; SELUS: Selais: 1 Atua: 1844001

VALIDO SOMENTE COM O VALOR DE AUTENTICIDADE, SUPLENTO DE VALOR PAGO

Anexo I  
Certidão atualizada da matrícula do Imóvel

Anexo II  
Lista de documentos para a Auditoria

A seguir os documentos necessários à formalização da locação, os quais deverão ser apresentados válidos, ou seja, com menos de 30 dias de sua expedição, **sempre no original ou cópia autenticada**, conforme o solicitado, especialmente a abaixo arrolada:

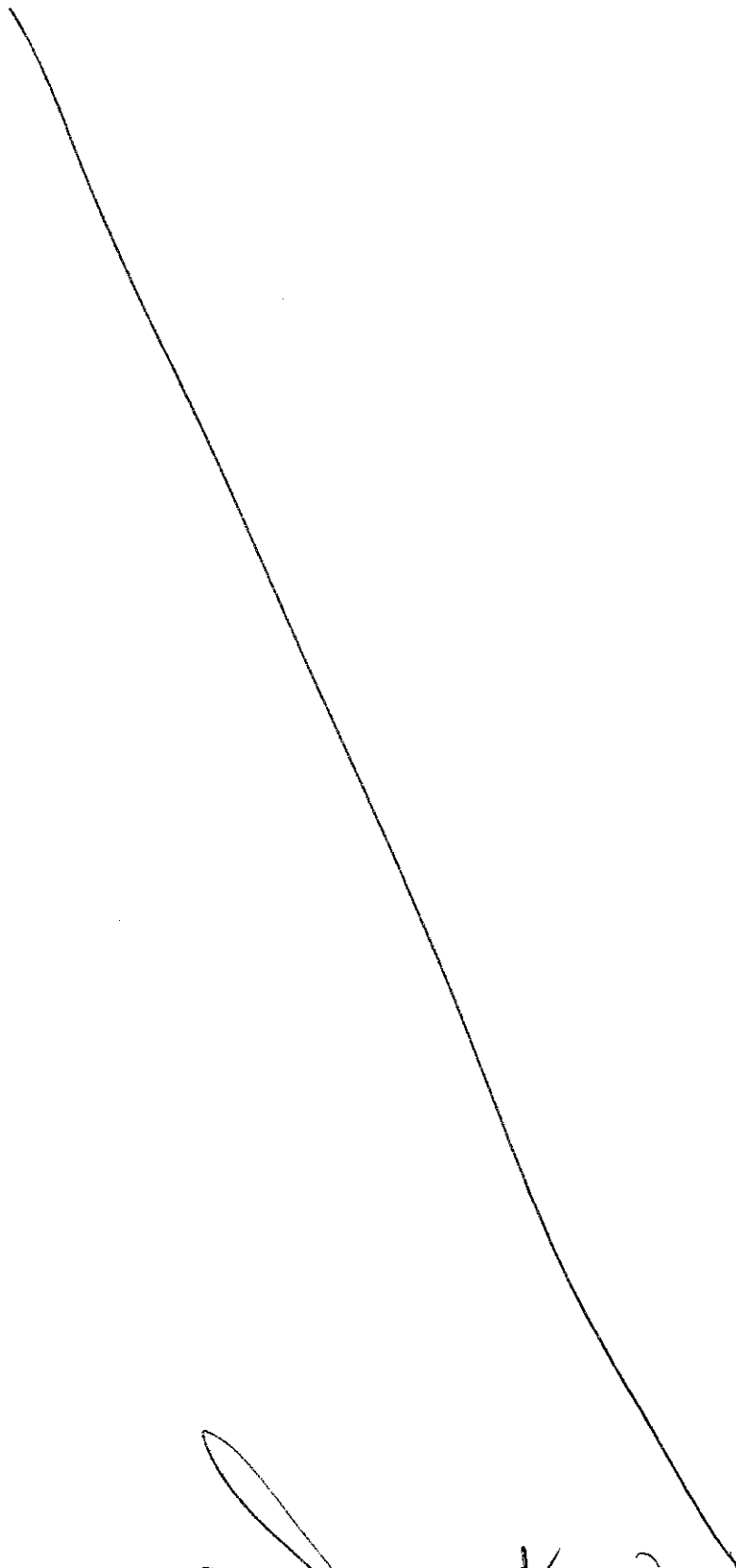
**A - Documentação do Imóvel:**

Certidão atualizada (expedida há menos de 30 dias) da matrícula do Imóvel, junto à Circunscrição Imobiliária competente, em nome da <b>LOCADORA</b> e com negativa de ônus e alienações.	aplica-se a esta locação
cópia autenticada ou certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente do Contrato Padrão de Compromisso de Venda e Compra de Lotes ou documento que demonstra a sua forma de aquisição, relativo ao loteamento do qual o imóvel é integrante	aplica-se a esta locação
cópia do memorial descritivo do loteamento do qual o imóvel é integrante	aplica-se a esta locação
cópia autenticada do carnê de pagamento de IPTU, com as parcelas pagas	aplica-se a esta locação
certidão negativa de tributos municipais	aplica-se a esta locação
certidão negativa de desapropriação junto a Prefeitura local	aplica-se a esta locação
cópia da última conta de água e energia elétrica ou Declaração firmada pela Locadora, com as firmas reconhecidas, declarando a inexistência de débitos de água e luz sobre o imóvel até a data da entrega da posse	aplica-se a esta locação

**B - Documentação da LOCADORA:**

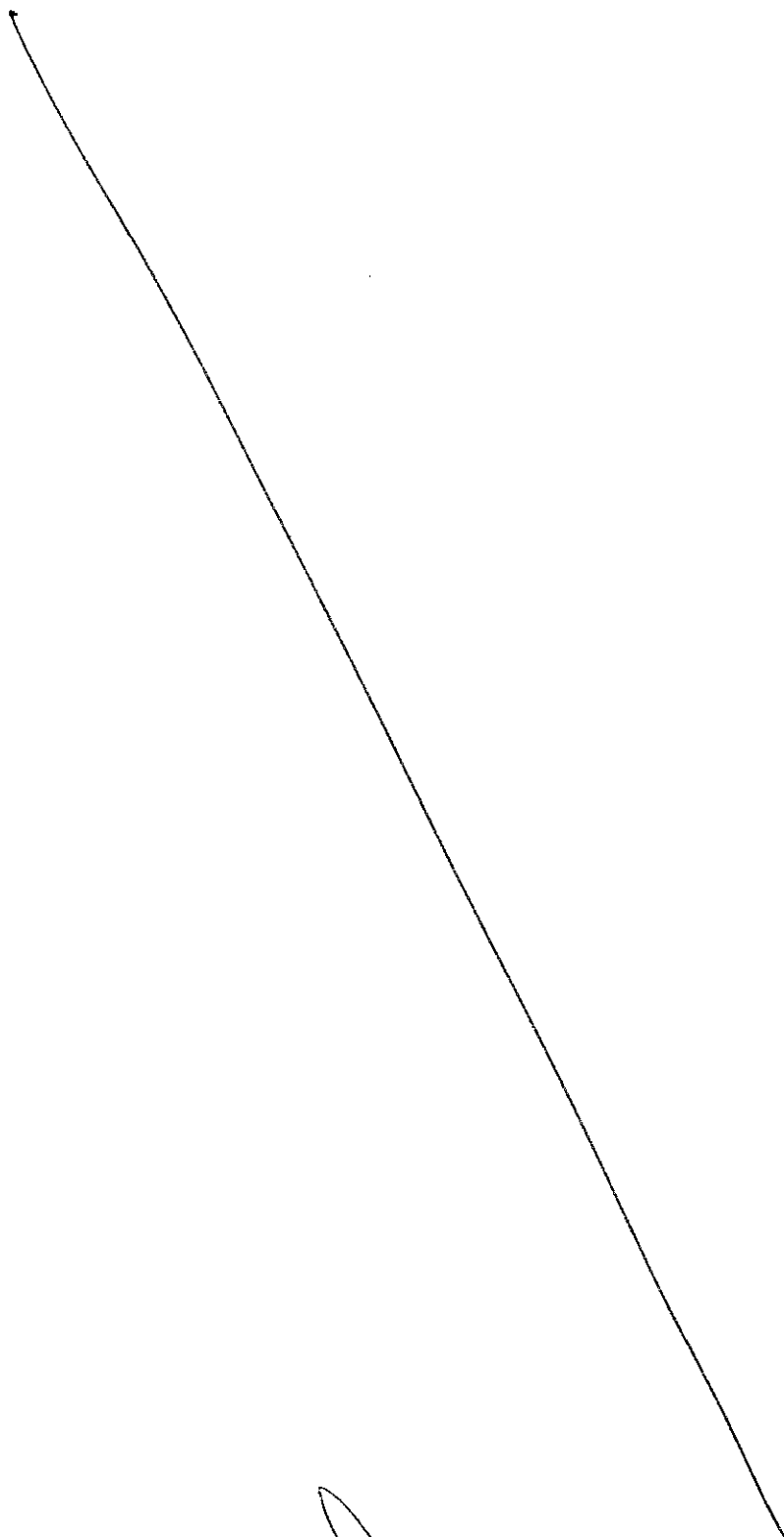
Cópia autenticada do contrato social e alterações posteriores, devidamente arquivados na Junta Comercial	aplica-se a esta locação
Certidão da Junta Comercial indicando os últimos 5 arquivamentos	aplica-se a esta locação
Cópia autenticada da procuração outorgada aos representantes legais, se o caso	aplica-se a esta locação
qualificação completa daqueles que representam a empresa (nome completo, estado civil, profissão, nacionalidade, RG, CPF e endereço)	aplica-se a esta locação
Jogo das certidões cartorárias atualizadas (expedida há menos de 30 dias) e pelo período de 10 (dez) anos da Comarca da sede da LOCADORA e do local de situação do Imóvel, se diversas (Protestos; Distribuidores Cíveis; Executivos Fiscais; Justiça Federal; Justiça do Trabalho; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT)	aplica-se a esta locação
Consulta ao SERASA	aplica-se a esta locação
<b>Obs:</b> Demais documentos poderão ser solicitados se necessário.	

Anexo III  
Planta para fins de terraplanagem



Anexo IV  
Cronograma da terraplanagem

Anexo V  
Croqui de indicação das fases de terraplanagem



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials]*

*[Handwritten signature]*

Anteprojeto do empreendimento a ser desenvolvido pela LOCATÁRIA no Imóvel

Página 23/25 do Instrumento Particular de Contrato de Locação do imóvel situado em São Paulo/SP, objeto, da matrícula nº 7.768, do 18º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, firmado entre Grancarga Administração de Imóveis Próprios Ltda. e Barcelona Comércio Varejista e Atacadista S/A.

Anexo VII  
Procuração para a LOCATÁRIA



Anexo VIII  
Autos de infração relacionados com o Imóvel



LOUVEIRA, 28 DE OUTUBRO DE 2015  
**PROPOSTA DE TERRAPLENAGEM 1140715**  
**AREA ASSAI e IRGA**

A/C: ARQ. Ana Regina G. Monteiro  
 Obra: Taipas/Irga em SP

Contato: Tel: (11) 2227 - 3815

E-mail: [ana.monteiro@assai.com.br](mailto:ana.monteiro@assai.com.br)

LOCAL: Av. Raimundo Pereira de Magalhães - Pirituba - SP

						Base Assai	
Item	DESCRIÇÃO	Unid	Quantidade	PREÇ UNIT.	P. Total	PREÇ UNIT.	P. Total
1.0	SERVIÇOS PRELIMINARES			Sub Total	R\$ 151.000,00	Sub Total	R\$ 148.000,00
1.1	Mobilização de Equipamentos.	vb	1,00	R\$ 25.000,00	R\$ 25.000,00	R\$ 28.000,00	R\$ 28.000,00
1.2	ART de Execução.	vb	1,00	INCLUSO	R\$ -		
1.3	Instalação e Manutenção de canteiro de Obras.	mês	5,00	R\$ 6.000,00	R\$ 30.000,00	R\$ 6.000,00	R\$ 30.000,00
1.4	Controle Tecnológico.	mês	5,00	R\$ 12.000,00	R\$ 60.000,00	R\$ 12.000,00	R\$ 60.000,00
1.5	Acompanhamento Topográfico.	mês	2,00	R\$ 18.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 15.000,00	R\$ 30.000,00
2.0	LIMPEZA DO TERRENO			Sub Total	R\$ 331.746,16	Sub Total	R\$ 266.380,84
2.1	Limpeza mecanizada do terreno.	m²	50.281,02	R\$ 3,10	R\$ 155.871,16	R\$ 1,80	R\$ 90.505,84
2.2	Carregamento e transporte de material de limpeza para bota fora.	m³	5.025,00	R\$ 35,00	R\$ 175.875,00	R\$ 35,00	R\$ 175.875,00
3.0	TERRAPLENAGEM			Sub Total	R\$ 2.667.000,00	Sub Total	R\$ 2.538.000,00
3.1	Corte mecanizado material de 1º cat. Incluso carregamento de material.	m³	60.000,00	R\$ 4,80	R\$ 288.000,00	R\$ 6,50	R\$ 390.000,00
3.2	Aterro Compactado mecanizado.	m³	165.000,00	R\$ 5,20	R\$ 858.000,00	R\$ 3,80	R\$ 627.000,00
3.3	Fornecimento de terra de 1ª categoria.	m³	117.000,00	R\$ 5,50	R\$ 643.500,00	R\$ 5,50	R\$ 643.500,00
3.4	Carga e transporte da terra fornecida.	m³	117.000,00	R\$ 7,50	R\$ 877.500,00	R\$ 7,50	R\$ 877.500,00
4.0	CONTENÇÃO			Sub Total	R\$ 2.206.400,00	Sub Total	R\$ 1.736.940,00
4.1	Contenção de terreno (em GABIÃO). MURO 01	m²	1.130,00	R\$ 400,00	R\$ 452.000,00	R\$ 273,00	R\$ 308.490,00
4.1	Contenção de terreno (em TerraMash). MURO 02	m²	1.920,00	R\$ 820,00	R\$ 1.574.400,00	R\$ 680,00	R\$ 1.305.600,00
4.1	Contenção de terreno (em GABIÃO). MURO 02	m²	450,00	R\$ 400,00	R\$ 180.000,00	R\$ 273,00	R\$ 122.850,00
				VALOR GLOBAL	R\$ 5.356.146,16		4.689.320,84
				DESCONTO COMERCIAL	R\$ 356.146,16		
				VALOR GLOBAL	R\$ 5.000.000,00		

\* Item acima não está no valor global por se tratar de uma sugestão.

### Observações Gerais

Condições de Pagamento: à combinar

Condições de Faturamento: Faturamento do valor dividido em 85% locação de equipamento e 15% mão de obra.

Prazo de Execução: conforme cronograma da obra.

Prazo de validade: 15 dias.

MATERIAS E TERCEIROS SERÃO FATURADO DIRETO (CLIENTE)

Os volumes correspondem ao projeto fornecido, caso haja modificação, será reavaliado este orçamento.

Este orçamento não inclui desmonte de rochas ou formações rochosas que necessitem de equipamentos específicos.

Caso encontra-se material impróprio ou contaminado no local será cobrado à parte a retirada do mesmo para descarte.

O preço poderá sofrer alterações caso haja aumento no combustível.

Caso seja aprovada a proposta o contratante autorizada a divulgação de imagens e propaganda.

CONTRATANTE