

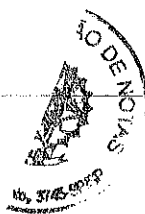
**INSTRUMENTO PARTICULAR DE 5º ADITAMENTO
DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS COMERCIAIS**

Pelo presente instrumento, as partes:

- a) **GRANCARGA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA.**, com sede na Av. Raimundo Pereira de Magalhães nº 10.535, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ sob o nº 07.440.660/0001-32, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE 3521990800-1, representada na forma do seu contrato social por seu administrador LUPÉRCIO TORRES NETO, brasileiro, solteiro, maior, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 16.814.369-0, inscrito no CPF sob o nº 148.563.318-41, residente e domiciliado na Rua Guará nº 52, São Paulo/SP, na qualidade de **LOCADORA** e doravante assim designada;
- b) **SENDAS DISTRIBUIDORA S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.057.223/0001-71, com sede na Rua João Antônio Sendas nº 286, José Bonifácio, São João do Meriti/RJ, com constituição arquivada na Junta Comercial do Rio de Janeiro sob NIRE 33300272909, neste ato representada, nos termos do artigo 13 de seu estatuto social, por dois diretores eleitos em sede de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 01/03/2016, em que houve também a última alteração e consolidação do estatuto social, cuja ata encontra-se arquivada na Junta Comercial do Rio de Janeiro em 01/04/2016 sob o nº 00002887886, na qualidade de **LOCATÁRIA** e doravante assim designada;
- c) **COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 47.508.411/0001-56, com sede na Av. Brigadeiro Luiz Antonio nº 3142, São Paulo/SP, com sua constituição arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE 35.300.089.901, em sessão de 19 de novembro de 1981, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de **FIADORA** e doravante assim designada;

CONSIDERANDO QUE por força do Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial firmado em 30/10/2015, posteriormente aditado em 13/05/2016, 09/09/2016, 06/02/2017 e 05/07/2017 ("**Contrato**"), a **LOCADORA**, deu em locação a **LOCATÁRIA**, o imóvel objeto da matrícula nº 7.768, do 18º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo ("**Imóvel**"),





RESOLVEM, as partes, de comum acordo, alterar o Contrato, por força do presente Instrumento Particular de 5º Aditamento de Contrato de Locação de Imóvel para Fins Comerciais ("**5º Aditivo**"), conforme as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA 1a. DA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL

1.1 Tendo em vista o cumprimento de todas as Condições Suspensivas, com exceção do subitem (iv) da cláusula 1.1 do Contrato, qual seja: a 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, a **LOCATÁRIA** deverá ser imitada na posse do Imóvel, impreterivelmente em até 05 (cinco) dias a contar do cumprimento da Condição Suspensiva pendente, o que será comunicado pela **LOCATÁRIA** a **LOCADORA** por escrito.

1.1.1. Fica desde já estipulado entre as Partes que o prazo de vigência do Contrato de 20 (vinte) anos será iniciado a partir da imissão na posse pela **LOCATÁRIA** no Imóvel, nos termos da cláusula precedente, independentemente do prazo de desocupação concedido pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA**.

1.2 A Condição Suspensiva não cumprida, acima relacionada, a partir do presente momento, passa à categoria de Condição Resolutiva. Assim, caso não seja concluída ou verificada no prazo de até 60 dias a contar da assinatura do presente instrumento, a **LOCATÁRIA** estará, desde logo, autorizada a rescindir o Contrato sem ônus ou penalidades a nenhuma das partes, mediante mera comunicação por escrito à **LOCADORA**, ("**Condição Resolutiva**").

1.3 Fica, ainda, acordado entre as Partes que correrão por conta exclusiva da **LOCATÁRIA** todas e quaisquer custas, despesas e/ou emolumentos relativos à aprovação e consecução das obras necessárias ao desenvolvimento e implantação do Empreendimento, assim como aquelas necessárias à aprovação do projeto já apresentado em relação ao Imóvel Vizinho, junto a todas e quaisquer repartições públicas competentes, inclusive custos relativos à aprovação e consecução das obras solicitadas por parte da CET, DEPAVE, DECONT, SABESP e CETESB.





CLÁUSULA 2a. DAS ALTERAÇÕES

2.1 A **LOCADORA** está ciente e de acordo que, em razão do pagamento adiantado e independentemente do prazo a que se refere, o valor utilizado para a fixação da Antecipação é aquele previsto no item 5.1(a) do Contrato. Sendo assim, as partes declaram que levaram em consideração o valor de aluguel mensal de R\$ 153.692,92 (cento e cinquenta e três mil, seiscentos e noventa e dois reais e noventa e dois centavos), correspondente ao valor do aluguel previsto no item 5.1(a) do Contrato, com o reajuste monetário indicado no item 5.5 do Contrato até a presente data.

2.2 As partes resolvem alterar as disposições constantes do item 1.2.2 do Contrato, que passará a vigorar com a seguinte redação:

"**1.2.2** Após a superação de todas as condições suspensivas indicadas no item 1.1, em especial a do subitem (iv), a **LOCATÁRIA** será admitida na posse do Imóvel, quando será iniciado o prazo de vigência do Contrato de Locação de 20 (vinte) anos e, mais, a partir de quando a **LOCATÁRIA** concederá por mera liberalidade à **LOCADORA** o prazo de 90 (noventa) dias para desocupar o Imóvel, podendo tal prazo ser prorrogado, a critério exclusivo da **LOCADORA**, por adicionais 30 (trinta) dias ("Prazo de Desocupação")."

2.3 As partes resolvem incluir o item 1.2.4 ao Contrato, que irá vigorar com a seguinte redação:

"**1.2.4** Como forma de viabilizar a desocupação do Imóvel e a mudança da **LOCADORA** para outro imóvel, como disposto no item 5.2 do Contrato, a **LOCATÁRIA**, efetuará, por ocasião da sua imissão na posse do Imóvel, a Antecipação Complementar de alugueis relativos a 08 (oito) meses de locação ("Antecipação Complementar"), equivalentes ao valor atual de R\$ 1.229.543,36 (um milhão duzentos e vinte e nove mil quinhentos e quarenta e três reais e trinta e seis centavos) e por ordem e em nome da **LOCADORA** pagará com a utilização da Antecipação Complementar o valor de R\$ 1.214.000,00 (um milhão duzentos e catorze mil reais) diretamente para a empresa contratada pela **LOCADORA** para realizar as obras de reforma para as novas instalações da sede da **LOCADORA**. Esse pagamento será feito nas quantias e datas indicadas através de acordo a ser realizado em documento apartado pelas partes, e não configurará a assunção de obrigação ou responsabilidade, ainda que parcial, pelos serviços contratados pela **LOCADORA**. O valor





remanescente da Antecipação Complementar, equivalente à R\$ 15.543,36 (Quinze mil quinhentos e quarenta e três reais e trinta e seis centavos), será creditado em favor da **LOCADORA** nos termos do item 5.2 do Contrato."

2.4 Tendo em vista o disposto no item 1.2.4 acima e no item 5.2.1 do Contrato, as partes resolvem corrigir as disposições constantes dos itens 5.2, 5.2.1 e 5.2.2, que passarão a vigorar com a seguinte redação:

"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\$ 6.762.488,48 (Seis milhões setecentos e sessenta e dois mil quatrocentos e oitenta e oito reais e quarenta e oito centavos), correspondentes ao valor presente de 44 (quarenta e quatro) meses de locação, após o decurso do prazo de carência. Sobre o valor da Antecipação serão descontadas as quantias a serem pagas conforme previsto nos itens 1.2.4, 6.4 do Contrato, bem como o item 3.1 do 5º Aditivo, e o saldo remanescente será pago pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA**, a pedido desta última, em até 72 horas após solicitado por escrito, e desde que já tenha ocorrido a imissão na posse do Imóvel. O pagamento será realizado, 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, no montante de 50% (cinquenta por cento) do valor do aluguel, pelo prazo de 88 (oitenta e oito) meses."

"5.2.2 Na hipótese de rescisão contratual ao longo dos 88 (oitenta e oito) 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 à Antecipação remanescente não amortizada, corrigido monetariamente pelo IGP-M/FGV desde a data do pagamento da Antecipação até a data de efetivo reembolso pela **LOCADORA**, a ocorrer no prazo de 48 (quarenta e oito) horas contadas da comunicação extrajudicial nesse sentido, sob pena de aplicação de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito corrigido em





aberto, valendo o presente como título executivo extrajudicial, para todos os fins e feitos de direito."

2.5 As partes resolvem alterar as disposições constantes do item 5.2.3 do Contrato, que passará a vigorar com a seguinte redação:

"5.2.3 A devolução do valor da Antecipação indicada no item 5.2.2 acima, somente será devida caso o Empreendimento pretendido tenha sido 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. Do contrário, o valor da Antecipação não amortizado será retido pela **LOCADORA**, a título de indenização pré fixada pela rescisão antecipada deste Contrato."


2.6 As partes resolvem alterar as disposições constantes do item 6.1.2 do Contrato, que passará a vigorar com a seguinte redação:

"6.1.2 Após a imissão na posse do Imóvel, 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. "

2.7 As partes resolvem incluir o item 6.4 ao Contrato, que passará a vigorar com a seguinte redação:

"6.4 Considerando que atualmente existem parcelas vencidas e não pagas de IPTU do Imóvel, incluídos ou não em programas de parcelamento administrativo de débitos, referente aos exercícios de 1998, 2002 a 2004, assim como de 2010 a 2017, todos de responsabilidade da **LOCADORA**, as partes acordam que a **LOCATÁRIA** efetuará o pagamento do débito total em aberto, após a imissão na posse do Imóvel, em até 72 horas após o recebimento da guia própria para pagamento encaminhada pela **LOCADORA**, cujo valor total será descontado pela **LOCATÁRIA** do montante da Antecipação."



 2.8 As partes resolvem alterar as disposições constantes do item 8.1.2, que passará a vigorar com a seguinte redação:

"8.1.2 Serão de responsabilidade da **LOCATÁRIA** todas as providências e custos relacionados à aprovação e execução das obras de terraplanagem acima indicadas do Imóvel e do Imóvel Vizinho, além da demolição das edificações existentes sobre o Imóvel e o Imóvel Vizinho, de modo que ficará a seu exclusivo critério e livre escolha a empresa responsável pela execução de tais obras."

2.9 Em razão da alteração do item 8.1.2 do Contrato, conforme acima indicado, resolvem as Partes promover a exclusão da alínea "vi" da Cláusula 1.1 do Contrato.

CLÁUSULA 3a. DA PENHORA

3.1 Considerando que recai sobre o Imóvel penhora referente aos autos nº 583.00.1997.643629-5, em trâmite perante a 39ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, no qual foi celebrado acordo, restando pendente de pagamento, atualmente, o valor de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) para que seja possível a baixa do gravame, a **LOCATÁRIA** efetuará, por ordem e em nome da **LOCADORA**, a quitação do valor total remanescente do acordo, quantia essa que será, independentemente de prévia autorização, abatida da Antecipação (observado o disposto no item 5.2 do Contrato), comprometendo-se a **LOCADORA** a solicitar a baixa da penhora na matrícula do Imóvel, assim que efetuada a quitação do acordo e apresentar respectivo ofício ou decisão judicial autorizativa da baixa da penhora, assim que expedida.

3.2 Caso a **LOCADORA** não cumpra com o estipulado na cláusula 3.1 acima, no prazo acordado, fica, desde já, a **LOCATÁRIA** autorizada a providenciar a solicitação da baixa do gravame, descontando as quantias despendidas dos alugueis vincendos, procedimento tal expressamente autorizado pela **LOCADORA**.

CLÁUSULA 4a. DISPOSIÇÕES FINAIS

4.1 Os termos indicados em maiúsculo neste 5º Aditivo possuem o significado fixado no Contrato e demais aditivos.



4.2 As Partes ratificam todas as demais cláusulas do Contrato, as quais permanecem vigentes e inalteradas, na medida em que não tenham sido expressamente modificadas por este 5º Aditivo.

4.3 Fica eleito o foro da situação do Imóvel para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios oriundos do presente aditivo.

Assim, por estarem justos e contratados, firmam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas, autorizados os registros e averbações competentes.

São Paulo, 18 de agosto de 2017.

LOCADORA:

GRANCARGA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA

LOCATÁRIA:

SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.

FIADORA:

COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO

TESTEMUNHAS:

Nome: LEOPOLDO TORRES
RG nº 25044827

Nome: LUPERCIO TORRES NETO
RG nº 16980138

"Oficial de Registro Civil e Tabelião de Notas"
AV. MUTINGA, 201 - PIRITUBA - CEP 05154-000 - SÃO PAULO / SP
FONE/FAX: 3911-7035 - E-mail: 31rctab@uol.com.br

Município e
Comarca da
Capital

Reconheço por semelhança as firmas de: (1) LEOPOLDO POGGIO TORRES
e (1) LUPERCIO TORRES NETO, em documento de valor econômico dou
fe. (São Paulo, 28 de agosto de 2017.) 152005142515562900241415-0039213
Em teste da verdade. (Rtd 2, total R\$ 18,00)
"Válido somente com selo de autenticidade"

☐ Sandro U. Guimarães ☐ Bruno Vieira Monteiro ☐ Francisco de Souza Ribeiro ☐ Antônio Carlos Pires ☐ José Afonso B. da Silva ☐ Maria Carolina F.M. Porto ☐ Marco V.S. Longo ☐ Tania R. de Silva



22^o Notas

22^o Tabelião de Notas da Capital / SP

Av. Brigadeiro Luís Antonio, 3.945 - CEP 01401-001 - Jardim Paulista
SÃO PAULO/SP - Tel.: 3056.6768 - 22tabeliãodenotas@gmail.com

Reconheço por semelhança firma com valor econômico de:

BELMIRO DE FIGUEIREDO GOMES (21); ANTONIO
SERGIO SALVADOR DOS SANTOS; JOSE MARCELO
DOS SANTOS

São Paulo, 05 de Setembro de 2017

Em test. da verdade

JULIA KAREN BARRETO GONCALVES

Selo(s): 1057AA0785887 a 1057AA0785890 Valor: R\$ 3:

Operador: NCSS

"VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICAÇÃO SEM EMENDAS E/OU RASURAS"

