Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
4866
Carimbado Eletronicamente

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITAPERUNA – RJ.

Recuperação Judicial
Processo nº 0019720-74.2017.8.19.0026

TJRJ ITP 1V. 202007738123 27/10/20 20:26:22140580 PROGER-VIRTUAL

LATICÍNIOS MARÍLIA S.A. – Em Recuperação Judicial e **JUAREZ QUINTÃO HOSKEN – Em Recuperação Judicial** ("**Recuperandas**" ou "**Confitentes**"), já devidamente qualificados e representados nos autos do seu processo de **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, vêm, por seus advogados, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, manifestar-se da seguinte forma.

I- DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO COM A ITALAC

1) No dia 07/10/2020 foi proferida a r. decisão de fls. 4698/4699, por meio da qual este MM. Juízo, dentre outras questões, concedeu o *prazo final e improrrogável de 30 (trinta) dias para vinda do plano de recuperação judicial*.

2) Acerca disso, as Recuperandas informam que **já apresentaram o seu tempestivo aditivo ao Plano de Recuperação Judicial (fls. 4.703/4.724), antes mesmo da publicação da r. decisão supramencionada**, consoante consignado na r. decisão de fls. 4.860/4.861, que determinou nova manifestação das Recuperandas em 10 (dez) dias. Pois bem.

3) Corroborando os valores e formas de pagamento propostas no Aditivo ao Plano apresentado, foi anexada a "minuta preliminar" do contrato de arrendamento que se encontrava em negociação junto à Italac (fls. 4.792/4.809). Conforme esclarecido naquela manifestação (fls. 4.701/4.702), a minuta ainda carecia de pequenos ajustes pela equipe jurídica da ITALAC e, consequentemente, da assinatura das partes.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
4867
Carimbado Eletronicamente

4) Assim, em cumprimento ao exposto na manifestação de fls. 4.701/4.702, **as Recuperandas apresentam, neste ato, a minuta final do contrato de arrendamento firmado com a ITALAC/GOIASMINAS, devidamente assinada, com valor de R$ 80.000,00 (oitenta mil reais) mensais, correspondente apenas ao arrendamento do parque industrial de Itaperuna/RJ com os equipamentos ali guarnecidos.**

II- DA PROPOSTA DA INVESTIDORA NOVA MIX LTDA ("Quatá") – fls. 4.843/4.844.

5) Logo após o protocolo pelas Recuperandas do aditivo ao Plano de Recuperação Judicial (fls. 4.701/4.812), com a formalização da proposta de arrendamento do parque industrial de Itaperuna/RJ pela ITALAC/GOIASMINAS, sobreveio aos autos petição da NOVA MIX INDUSTRIAL E COMERCIAL DE ALIMENTOS LTDA ("QUATÁ"), manifestando *o seu expresso e firme interesse em arrendar, não só os bens descritos às folhas 4810/4811* [Parque industrial de Itaperuna], *como também a unidade de Carangola da empresa em Recuperação Judicial*, oferecendo, para tanto a quantia de R$ 110.000,00 (cento e dez mil reais) mensais (fls. 4.843/4.844).

6) Assim, diante da proposta apresentada às fls. 4.843/4.844, as Recuperandas manifestam a sua **ciência** em relação ao interesse da Quatá no arrendamento de **ambos** os parques (de Itaperuna/RJ e Carangola/MG), sendo certo que tal medida já era vislumbrada no Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial apresentado.

7) Apesar de repentina, as Recuperandas informam que receberam com muito bons olhos a proposta de outra empresa interessada no arrendamento de seus parques, tendo em vista que poderá facilitar ainda mais o cumprimento do Plano, desde que atenda aos interesses dos credores e também garanta a manutenção dos empregos e geração de renda.

8) Assim, (i) com intuito de se impedir eventual tumulto processual nos autos desta Recuperação Judicial com a juntada de inúmeras manifestações, propostas e contrapropostas, bem como, (ii) com a intenção de possibilitar o sucesso do processo recuperacional, as Recuperandas requerem **a intimação do i. Administrador Judicial para que direcione como pretende apurar a melhor proposta de arrendamento.**

9) Neste caminho, ressaltam que o aditivo ao Plano de Recuperação Judicial apresentado baseou-se no fluxo de caixa mensal proposto no Contrato assinado pela ITALAC.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
4868
Carimbado Eletronicamente

10) Por derradeiro, em atenção ao princípio da celeridade, pugnam as Recuperandas pela **publicação de novo Edital, nos termos do parágrafo único do art. 53 da LRF, informando acerca da apresentação do aditivo ao Plano de Recuperação Judicial**, quando então será oportunizado novo prazo para que os credores manifestarem sua eventual insatisfação ao Aditamento apresentado.

Nestes Termos.
Pede Deferimento.
Rio de Janeiro, 27 de outubro de 2020.

JULIANA BUMACHAR
OAB/RJ 113.760

HAYNA BITTENCOURT
OAB/RJ 174.213

CANROBERT B. B. DE MORAES
OAB/RJ 127.505

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
4869
Carimbado Eletronicamente

CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE IMÓVEL E EQUIPAMENTOS POR PRAZO DETERMINADO

ARRENDANTE:
LATICÍNIOS MARÍLIA S.A. – Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 19.278.613/0001-13, com sede na Rua Manoel Custódio, s/nº, sala 101, Edifício A, Padre Humberto Lindelauf, Itaperuna/RJ, CEP 28.300-000, e-mail marilialaticiniossa@gmail.com ("Arrendante"), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social;

ARRENDATÁRIA:
GOIASMINAS INDÚSTRIA DE LATICÍNIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 01.257.995/0001-33, estabelecida na Rod. GO 139, Km 01, setor industrial, Corumbaíba/GO, e-mail juridico@italac.com.br ("ITALAC" ou "Arrendatária"), neste ato, representada na forma de seu Contrato Social;

Tendo em vista que o contrato e a matéria serão entregues à decisão da Assembleia Geral de Credores, além das compreensíveis dificuldades operacionais e de convencimento para a interveniência das referidas instituições financeiras em integrarem o presente contrato na condição de intervenientes, o que poderão expressar seu posicionamento votando na AGC, as garantias constantes de equipamentos que representem bens essenciais à atividade da recuperanda, observarão o mesmo caráter de essencialidade já descrito na decisão a que se refere o imóvel onde encontra-se instalado o parque industrial.

CONSIDERANDO que a ARRENDANTE é titular de uma fábrica denominada LATICÍNIOS MARÍLIA, localizada na Rua Manoel Custódio, s/nº, Padre Lindelauf, Itaperuna/RJ ("Fábrica") e possui interesse em arrendar, para a ARRENDATÁRIA, o Imóvel (conforme definido a seguir), onde tal fábrica está localizada bem como todos os equipamentos que lá se encontram, conforme listados no Anexo 1 deste instrumento ("Equipamentos");

CONSIDERANDO que a ARRENDANTE se encontra em processo de Recuperação Judicial, distribuído em 01/12/2017 perante a 1ª Vara de Itaperuna/RJ, processo nº 0019720-74.2017.8.19.0026, juntamente com o produtor rural JUAREZ QUINTÃO HOSKEN – Em Recuperação Judicial ("Processo de Recuperação Judicial");

CONSIDERANDO que a ARRENDANTE firmou com o BANESTES S.A. – Banco do Espírito Santo, inscrito no CNPJ sob o nº 28.127.603/0001-78, com sede na Av. Princesa

TJRJ ITP 1V. 202007738123 27/10/20 20:26:22140580 PROGER-VIRTUAL

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
4870
Carimbado Eletronicamente

Isabel, 574, Ed. Palas Center, Bloco B, 9º andar, Centro, Vitória/ES ("Banco Banestes") Cédula de Crédito Bancário nº 005/2015, garantido por alienação fiduciária ("Alienação Fiduciária") do imóvel ora arrendado, denominado na referida CCB de "*Área de terra de 48.400 m², com edificação industrial com área total de 4.366,34 m², localizado na Rua Manoel Custódio, s/n, Bairro Padre Humberto Lindelauf, Itaperuna/RJ, matriculado sob o nº 15.764, livro nº 2, registrado no Cartório do 2º Ofício de Itaperuna*" ("Imóvel"). A excussão da Alienação Fiduciária está em andamento e, conforme informado pela ARRENDANTE, a propriedade fiduciária só será consolidada se o Plano de Recuperação substitutivo não for aprovado pelos credores, como consta na sentença proferida nos autos da Impugnação de Crédito (proc. 0008533-35.2018.8.19.0026).

CONSIDERANDO que o BANCO BANESTES foi arrolado na Classe II – Garantia Real da Recuperação Judicial da ARRENDANTE pelo montante de R$ 5.440.679,28, estando em curso a Impugnação de Crédito n° 0008533-35.2018.8.19.0026;

CONSIDERANDO que a ARRENDANTE possui contratos bancários com Santander, Banco do Brasil e Itaú-Unibanco com garantia fiduciária de parte dos Equipamentos listados Anexo 1, estando arrolados na Recuperação Judicial da ARRENDANTE, e havendo em curso, respectivamente, as Impugnações de Crédito n° 0006408-94.2018.8.19.0026, 0006621-03.2018.8.19.0026 e 0007096-56.2018.8.19.0026;

CONSIDERANDO estar a **ARRENDATÁRIA** ciente da Recuperação Judicial da **ARRENDANTE** e das garantias prestadas às instituições financeiras, incluindo as alienações fiduciárias do Imóvel e dos Equipamentos;

CONSIDERANDO que a **ARRENDATÁRIA** tem interesse no arrendamento do Imóvel e dos Equipamentos para uso e fruição de acordo com as condições deste Contrato;

CONSIDERANDO que o produto deste arrendamento será depositado em conta judicial, ou em conta bancária a ser indicada pela ARRENDANTE, e servirá para pagamento dos credores da **ARRENDANTE**, com base no novo Plano de Recuperação Judicial a ser apresentado;

CONSIDERANDO que as partes têm interesses convergentes no sentido de contratarem este arrendamento, sob a égide de algumas condições aqui estabelecidas;

RESOLVEM celebrar o presente **CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE PARQUE INDUSTRIAL POR PRAZO DETERMINADO**, que, somente se, aprovado em Assembleia Geral de Credores ("AGC") nos termos do artigo 42 da Lei

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
4871
Carimbado Eletronicamente

11.101/2005, homologado por decisão do Juízo da Recuperação Judicial, será regido pelas cláusulas e condições adiante estipuladas e, exclusivamente assim, surtirá diretos e obrigações às PARTES:

DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula 1ª. Trata-se de contrato de arrendamento do Imóvel, bem como dos Equipamentos listados no Anexo 1, os quais serão objeto de vistoria conjunta pelas partes, quando, e se, o presente contrato for aprovado em Assembleia e homologado pelo d. Juízo recuperacional.

Parágrafo único: apenas para fins de esclarecimento, as Partes reconhecem que a ARRENDATÁRIA não utilizará as marcas ou logotipos dos produtos anteriormente produzidos pela ARRENDANTE no Imóvel.

DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

Cláusula 2ª. O presente arrendamento destina-se, exclusivamente, para industrialização e comercialização de produtos alimentícios, bem como demais operações acessórias, tais quais a concentração de matéria prima, estocagem de produtos já fabricados, maturação de produtos por terceiros, dentre outros associados à atividade de laticínios, restando proibido à ARRENDATÁRIA a sublocação ou o uso do Imóvel e dos Equipamentos arrendados de forma distinta.

Parágrafo único: a ARRENDATÁRIA se compromete a utilizar o parque industrial durante toda a vigência deste contrato, gerando empregos e cumprindo sua função social.

DAS OBRIGAÇÕES DA ARRENDATÁRIA

Cláusula 3ª. A ARRENDATÁRIA assume, inteira e exclusivamente, a responsabilidade decorrente dos serviços realizados durante o período de vigência do arrendamento e da utilização do Imóvel e dos Equipamentos, em especial com relação a eventual passivo ambiental, fiscal, trabalhista e cível, gerados exclusivamente neste período de vigência contratual.

Cláusula 4ª Durante o período de arrendamento, os funcionários contratados pela ARRENDATÁRIA serão de sua exclusiva responsabilidade, sendo a ARRENDATÁRIA a única e exclusiva responsável por seus contratos de trabalho, não cabendo à ARRENDANTE nenhuma responsabilidade sob os funcionários contratados

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
4872
Carimbado Eletronicamente

pela ARRENDATÁRIA, nem mesmo perante à esfera trabalhista.

Cláusula 5ª A ARRENDATÁRIA, sempre que possível, irá privilegiar a contratação de mão-de obra local de Itaperuna/RJ, com intuito de fomentar a economia da região e, se pertinente e economicamente viável, sempre que possível, privilegiará a compra de leite com os fornecedores locais, preservando a função social do Imóvel e dos Equipamentos ora arrendados. Além disso, a ARRENDATÁRIA envidará seus melhores esforços para contratar antigos funcionários da ARRENDANTE para a prestação de serviços no Imóvel arrendado, não respondendo por quaisquer obrigações decorrentes do contrato de trabalho celebrado anteriormente com a ARRENDANTE, nos termos do art. 141, parágrafo segundo, da Lei 11.101/05. Se realizada, tal contratação será realizada sob regime de um novo contrato de trabalho e/ou prestação de serviços, com termos e condições a serem negociados diretamente entre tal funcionário e a ARRENDATÁRIA, sem qualquer sucessão entre esta nova relação e a antiga relação com a ARRENDANTE. A ARRENDANTE envidará seus melhores esforços para afastar eventuais riscos de sucessão trabalhistas.

DAS OBRIGAÇÕES DA ARRENDANTE

Cláusula 6ª: A ARRENDATÁRIA não será responsável pelas obrigações da ARRENDANTE, incluindo obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais, de consumidor e ambientais nos termos dos artigos 60, parágrafo único, e art.141, II, da Lei 11.101/05.

Parágrafo único: Tendo em vista o disposto acima, a ARRENDANTE assume, inteira e exclusivamente, a responsabilidade decorrente de quaisquer perdas e passivos, inclusive de natureza ambiental, fiscal, trabalhista, cível, do consumidor e os ligados ao Imóvel, que tenham como fato gerador um ato, fato ou omissão ocorrida antes da vigência do arrendamento e da utilização do Imóvel e Equipamentos pela ARRENDATÁRIA.

DAS NOTIFICAÇÕES DE RECLAMAÇÕES DE TERCEIROS

Cláusula 7ª Cada uma das partes obriga-se a informar à outra pelo e-mail indicado no preambulo deste contrato, no prazo máximo de: (i) 48 (quarenta e oito) horas úteis do prazo remanescente para a defesa, caso se trate de uma reclamação movida por terceiros com prazo para defesa ou (ii) 10 (dez) dias úteis para os demais casos sobre eventuais notificações, citações, intimações, avisos ou qualquer outro documento cuja não comunicação imediata possa causar prejuízo à outra parte. Caso tal reclamação de terceiro não seja enviada de forma tempestiva, a responsabilidade da parte que deixou

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
4873
Carimbado Eletronicamente

de notificar a outra tempestivamente só cessará na medida em que não prejudique o direito de defesa da outra parte, e tampouco aumente o valor das potenciais perdas.

DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL E DOS EQUIPAMENTOS

Cláusula 8ª. O Imóvel e os Equipamentos arrendados objetos deste Contrato serão entregues nas condições descritas nos laudos de vistoria (Anexos 1 e 2), observado que a ARRENDATÁRIA reconhece que parte dos Equipamentos, por se encontrarem há alguns meses sem operação e sem o fornecimento dos serviços essenciais de luz e água, possam precisar de manutenção. Ao final do arrendamento, exceto se exercida a opção de compra aqui prevista, a ARRENDATÁRIA deverá devolver o Imóvel e os Equipamentos em melhor ou no estado em que se encontram, ressalvados desgastes do uso normal no tempo.

BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES

Cláusula 9ª. Qualquer benfeitoria voluptuária ou útil ou construção a ser realizada no Imóvel deverá, de imediato, ser submetida à autorização expressa e por escrito da ARRENDANTE.

Cláusula 10ª. Vindo a ser realizada qualquer benfeitoria voluptuária ou útil ou construção pela ARRENDATÁRIA no Imóvel ou nos Equipamentos sem a autorização da ARRENDANTE, esta terá a opção de aceitar as modificações e permanecer com elas, sem custo algum; ou exigir da ARRENDATÁRIA as modificações necessárias para a devolução do Imóvel e os Equipamentos nas mesmas condições em que lhe foram entregues, salvo pelo desgaste natural considerando o uso no tempo. Em ambos os casos, nenhuma indenização poderá ser exigida da ARRENDANTE pela ARRENDATÁRIA.

Cláusula 11ª. Caso a ARRENDANTE não concorde com qualquer modificação ou benfeitoria voluptuária ou útil realizada, o arrendamento objeto deste Contrato somente será considerado terminado quando qualquer modificação, benfeitoria voluptuária ou útil ou construção realizada pela ARRENDATÁRIA tiver sido recomposta, às expensas exclusivas da ARRENDATÁRIA, para entrega do Imóvel exatamente no estado em que a recebeu, a não ser que haja concordância expressa e por escrito da ARRENDANTE em sentido contrário.

Parágrafo único: Será opção da ARRENDANTE aceitar ou não determinada modificação voluptuária ou útil, em todo ou em parte.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
4874
Carimbado Eletronicamente

Cláusula 12ª. Na hipótese de rescisão antecipada do contrato, salvo nas hipóteses previstas na Cláusula 13ª abaixo, as benfeitorias voluptuárias e úteis, acordadas, bem como as necessárias, poderão ser objeto de indenização pela ARRENDANTE à ARRENDATÁRIA.

Cláusula 13ª. Na hipótese de rescisão antecipada do contrato de forma imotivada pela ARRENDATÁRIA ou com justa causa pela ARRENDANTE, as benfeitorias voluptuárias e úteis realizadas no Imóvel ou nos Equipamentos serão a eles incorporadas, sem qualquer custo à ARRENDANTE, a não ser que estes exerçam o seu direito previsto na Cláusula 10ª – neste caso, valerá o ali disposto.

DO DIREITO DE VISTORIAS ESPORÁDICAS

Cláusula 14ª. A ARRENDATÁRIA permitirá à ARRENDANTE realizar vistorias no Imóvel, durante o horário comercial, a qualquer momento durante o período de arrendamento, podendo a ARRENDANTE averiguar o funcionamento de todas as instalações, dos Equipamentos e de outros equipamentos de segurança. A mesma permissão se estende ao Administrador Judicial e às pessoas autorizadas pelo Juízo da Recuperação Judicial da ARRENDANTE. Em todos os casos, acordam as PARTES a necessidade de aviso prévio de no mínimo 48 (quarenta e oito) horas úteis anteriores à pretendida vistoria.

DO DANO AO IMÓVEL OU AOS EQUIPAMENTOS

Cláusula 15ª. Qualquer dano que porventura venha a ocorrer ao Imóvel ou aos Equipamentos por culpa ou dolo da ARRENDATÁRIA ensejará para esta a obrigação de indenizar a ARRENDANTE pelas perdas emergentes (excluídos os lucros cessantes) decorrentes de tais danos, devendo, na medida do possível, restituir o Imóvel e os Equipamentos no estado recebido, salvo pelo desgaste do uso no tempo, excluindo para tanto os casos fortuitos e/ou de força maior previstos em Lei.

VALOR DO ARRENDAMENTO, DESPESAS E TRIBUTOS

Cláusula 16ª. As partes acordam que, em virtude do ora transacionado e, caso devidamente aprovado em Assembleia e homologado pelo d. Juízo da Recuperação Judicial, o pagamento mensal pela ARRENDATÁRIA à ARRENDANTE será do valor de R$ 80.000,00 (oitenta mil reais), a ser atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV, contados da data de homologação deste Contrato pelo d. Juízo da Recuperação Judicial. O valor será pago por depósito judicial ou em conta que venha a ser indicada pela ARRENDANTE, todo dia 05 de cada mês.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
4875
Carimbado Eletronicamente

Parágrafo Primeiro: A ARRENDANTE concede à ARRENDATÁRIA carência de 120 (cento e vinte) dias, a contar do início da vigência do arrendamento, para que seja dado início ao pagamento do valor mensal do arrendamento. Tal carência foi concedida pela ARRENDANTE como contrapartida dos custos/despesas que a ARRENDATÁRIA terá com os reparos necessários para a reinstalação dos Equipamentos e outros maquinários, componentes e equipamentos, considerando que há meses a Fábrica encontra-se sem energia elétrica e outros serviços essenciais.

Parágrafo Segundo: O valor mensal do arrendamento e/ou os encargos referidos neste contrato, se não pagos na data aprazada, ficarão sujeitos a multa de 2% (dois por cento) sobre o valor total, além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária calculada pela variação positiva do IGP-M/FGV, todos calculados *pro rata die*.

Cláusula 17ª A ARRENDATÁRIA compromete-se a assumir todos os custos necessários à manutenção dos Imóveis e dos Equipamentos, tais como luz, água, segurança e manutenção, durante toda a vigência deste contrato, incluindo taxas e impostos de obrigação legal da ARRENDATÁRIA, como IPTU, ITR e taxas ambientais, por exemplo.

Cláusula 18ª. A falta de pagamento do arrendamento descrita na Cláusula 16ª ou das despesas descritas na Cláusula 17ª acima, por 2 (dois) meses consecutivos pela ARRENDATÁRIA, sem anuência expressa da ARRENDANTE, implica em rescisão automática do Contrato, ensejando penalidades previstas no presente contrato.

Parágrafo único: Nesta hipótese, a ARRENDATÁRIA terá o prazo máximo de 2 (dois) meses para realizar sua desmobilização da fábrica, período em que continuará sendo devido o valor do arrendamento, na forma prevista na Cláusula 28ª. Além disso, observar-se-á o disposto na Cláusula 13ª.

Cláusula 19ª. A **ARRENDATÁRIA** como melhor condição a aprovação do Plano de Recuperação Judicial pelos credores, compromete-se a viabilizar o adiantamento de parcelas do arrendamento mensal, quantidade esta a ser avaliada, em prol do pagamento do crédito do Banco Banestes, em virtude da qualidade de detentor da Alienação Fiduciária da Planta Industrial.

DO PRAZO

Cláusula 20ª. O prazo deste Contrato será de 10 (dez) anos, contados da data de

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
4876
Carimbado Eletronicamente

homologação deste Contrato pelo d. Juízo da Recuperação Judicial e/ou aprovação do mesmo em Assembleia Geral de Credores, o que vir por último, oportunidade que dará início à vigência do contrato e ao pagamento mencionado na Cláusula 16ª, observada a carência prevista no parágrafo primeiro de tal Cláusula.

Parágrafo único: Qualquer extensão do prazo deverá ser negociada previamente entre as partes, podendo ser alterado, caso necessário, o valor do arrendamento, sempre mediante assinatura pelas partes de termo aditivo e após a devida homologação e/ou autorizações pertinentes à Recuperação Judicial.

Cláusula 21ª. Findo o prazo estipulado neste contrato, e não tendo sido firmado nenhum aditivo para sua extensão, o mesmo cessará de pleno direito, independentemente de qualquer Notificação ou interpelação.

DA DEVOLUÇÃO DO PARQUE INDUSTRIAL

Cláusula 22ª. A ARRENDATÁRIA restituirá o Imóvel e os Equipamentos nas mesmas condições nas quais a recebeu, exatamente como consta nos laudos de vistoria (Anexos 1 e 2), salvo desgaste natural considerando o uso no tempo.

Parágrafo único: Os laudos de vistoria inicial e final, que farão parte deste Contrato, conterão assinatura dos contratantes, de duas testemunhas e de um engenheiro civil capacitado, a escolha das partes.

DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL OU EQUIPAMENTOS

Cláusula 23ª: Caso a ARRENDANTE, O Banco Banestes ou qualquer dos demais credores com garantia real sobre os Equipamentos obtenha proposta firme para venda do Imóvel, da Fábrica, ou de equipamentos e maquinários que a guarnecem (incluindo os Equipamentos), fica garantido à ARRENDATÁRIA exercer a preferência na compra, desde que por valor igual ou maior ao oferecido por terceiro interessado. Tais ativos somente poderão ser alienados após expressa negativa da ARRENDATÁRIA em exercer o direito de preferência ou em ausência de manifestação no prazo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo primeiro: Tendo a ARRENDATÁRIA interesse na compra de tais ativos, a proposta deverá ser submetida à análise do Juízo onde tramita a Recuperação Judicial da ARRENDANTE, do Administrador Judicial, e submetida à aprovação em Assembleia Geral de Credores

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
4877
Carimbado Eletronicamente

Parágrafo segundo: Em caso de alienação, deverá haver anuência expressa das partes intervenientes, dos credores da Recuperação Judicial ou autorização judicial. Os credores listados no rol da Recuperação Judicial não terão autoridade para deliberar sobre a venda de ativos depois de encerrada a Recuperação Judicial.

Parágrafo terceiro: Na hipótese de terceiro adquirir o Imóvel ou os Equipamentos fica desde já acordado que este deverá cumprir e fazer cumprir as obrigações do presente do contrato até o seu encerramento conforme previsto.

OPÇÃO DE COMPRA

Cláusula 24ª. Após o término do prazo deste Contrato, isto é, 10 (dez) anos a contar do início do arrendamento, à ARRENDATÁRIA, terá a opção de compra do Imóvel e dos Equipamentos.

Parágrafo primeiro: não obstante as garantias reais sobre o Imóvel e os Equipamentos, a ARRENDANTE se compromete a realizar todos os atos que sejam comercialmente possíveis para que a opção de compra descrita acima, seja realizada sob a modalidade de UPI – Unidade Produtiva Isolada, a qual será adquirida sem que haja qualquer responsabilidade pela adquirente por créditos sujeitos ao Plano ou créditos extraconcursais, nos termos dos art. 60, parágrafo único, e 141, II da Lei 11.101/2005 e do art. 133, §1º do CTN.

Parágrafo segundo: Nas hipóteses acima, o Imóvel e os Equipamentos (ou a UPI, conforme o caso) será sujeita a avaliação de preço por profissionais do ramo (*valuation*), sujeitando-se à aprovação dos credores e homologação pelo Juízo recuperacional, sendo certo que o crédito obtido com a alienação servirá para o pagamento do Plano de Recuperação Judicial.

DA RESCISÃO DO CONTRATO

Cláusula 25ª. Este Contrato poderá ser rescindido antecipadamente nas seguintes hipóteses:

(a) pela parte inocente, em caso de descumprimento pela outra parte, observado que deverá ser dado um período de cura de 60 (sessenta) dias a contar do envio de notificação de descumprimento contrato para que a outra parte possa remediar o respectivo descumprimento;

(b) na hipótese prevista na Cláusula 18ª; e

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
4878
Carimbado Eletronicamente

(c) independente de justa causa, a qualquer tempo, pela ARRENDATÁRIA ou pela ARRENDANTE, na forma prevista na Cláusula 27ª.

Parágrafo único: Na hipótese de extinção do contrato em razão de determinação judicial, seja nos autos da recuperação judicial da ARRENDANTE, seja em ação autônoma ajuizada por qualquer dos credores, bem como qualquer medida judicial que limite, impeça ou prejudique os direitos de uso e fruição do Imóvel e dos Equipamentos pela ARRENDATÁRIA, serão indenizadas todas as benfeitorias úteis e necessárias efetuadas pela ARRENDATÁRIA, caso a ARRENDANTE tenha interesse que as mesmas permaneçam no Polo Industrial; e, caso não haja interesse da ARRENDANTE, a ARRENDATÁRIA poderá retirar todas as benfeitorias realizadas, sem que isso gere quaisquer ônus ou penalidades àsPARTES.

Cláusula 26ª. A eventual falência da ARRENDANTE não resolve o presente Contrato, convertendo o pagamento mensal do valor da parte aplicável do arrendamento em proveito da Massa Falida, observado o disposto nos respectivos autos da falência.

Cláusula 27ª. Havendo rescisão antecipada do Contrato pela ARRENDATÁRIA, sem justo motivo, esta deverá proceder com aviso prévio de no mínimo 90 (noventa) dias. Havendo esta rescisão, deverá a ARRENDATÁRIA pagar à ARRENDANTE, a título de multa, a quantia equivalente a 18 (dezoito) meses do valor mensal vigente à época, no ato da devolução da Fábrica de Itaperuna.

Parágrafo único: Havendo rescisão antecipada do Contrato pela ARRENDANTE, sem justo motivo, esta deverá proceder com aviso prévio de no mínimo 180 (cento e oitenta) dias, prazo este em que a ARRENDATÁRIA terá para desocupar o Polo Industrial. Havendo esta rescisão, deverá a ARRENDANTE pagar à ARRENDATÁRIA, a título de multa, a quantia equivalente a 18 (dezoito) meses do valor mensal vigente à época, no ato da devolução da Fábrica de Itaperuna. A referida multa não se aplica à ARRENDANTE, na hipótese da rescisão do Contrato advir de decisão judicial ou, como nas demais formas previstas na Cláusula 36ª.

Cláusula 28ª. Na hipótese da Cláusula 27ª, durante o período de aviso prévio e/ou desmobilização da fábrica pela ARRENDATÁRIA, incidirá a cobrança integral do valor do arrendamento mensal. Caso a desmobilização ultrapasse o tempo máximo disposto neste Contrato, incidirá multa diária no valor de R$ 3.000,00 (três mil reais) pelo atraso, sem prejuízo da cobrança *pro-rata die* do valor de arrendamento mensal disposto na Cláusula 16ª.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
4879
Carimbado Eletronicamente

SUBLOCAÇÃO

Cláusula 29ª. A ARRENDATÁRIA não poderá, sem prévio e expresso consentimento da ARRENDANTE, dado por escrito, ceder, sublocar ou emprestar o Imóvel e os Equipamentos, no todo ou em parte.

DA GERAÇÃO DE EMPREGOS

Cláusula 30ª. A ARRENDATÁRIA na demonstração de sua boa-fé e interesse na presente transação, bem como efetiva utilização da planta industrial, declara que tem como intenção, após efetivo início das atividades do polo industrial aqui arrendado (devido às reformas necessárias ao início das atividades), dentro do primeiro ano de atividade contratar 30 (trinta) funcionários, já no segundo ano realizar mais 20 (vinte) contratações, totalizando no seu quadro 50 (cinquenta) funcionários, e no terceiro ano mais 20 (vinte) contratações, tendo em seu quadro 70 (setenta) funcionários, sendo este o projeto prévio que vem sendo estruturado, podendo sofrer variações para mais ou para menos, em virtude da volatilidade do mercado lácteo e econômico brasileiro.

CONDICÕES GERAIS

Cláusula 31ª. Este instrumento contém todos os entendimentos e acordos entre as partes, prevalecendo sobre todo e qualquer outro entendimento ou acordo prévio, seja escrito ou oral. Este Contrato não poderá ser modificado, exceto se através de instrumento por escrito, assinado por ambas as partes.

Parágrafo único: A tolerância, por qualquer das partes, com relação a alguma Cláusula deste Contrato ou a qualquer termo ou condição aqui ajustado, não será considerada como desistência em exigir o cumprimento da disposição aqui contida, cujo descumprimento foi momentaneamente tolerado.

Cláusula 32ª. Todas as avenças, acordos, declarações e disposições aqui estabelecidos serão vinculativos para as partes, seus respectivos sucessores e cessionários autorizados.

Cláusula 33ª. Todas as obrigações de fazer e pagar, previstas neste Contrato são passíveis de execução específica, servindo este instrumento como Título Executivo Extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do CPC.

Cláusula 34ª. O presente Contrato somente passará a vigorar, inclusive no que tange ao ingresso da ARRENDATÁRIA no Imóvel, após a aprovação do Plano de

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
4880
Carimbado Eletronicamente

Recuperação Judicial da ARRENDANTE em Assembleia Geral de Credores, a ser convocada pelo Juízo da 1ª Vara de Itaperuna/RJ, bem como, homologação pelo d. Juízo da Recuperação Judicial. Caso em qualquer fase não haja aprovação do ora acordado, não restará qualquer ônus, penalidades, multas e/ou obrigações às partes.

Cláusula 35ª. Exceto se tratamento específico para outros descumprimentos previstos neste Contrato, o descumprimento de qualquer das cláusulas deste Contrato pelas partes implica na aplicação de multa não compensatória referente a 3 (três) meses do valor do arrendamento descrito na Cláusula 16ª, não isentando a responsabilidade por perdas e danos e demais penalidades previstas em Contrato.

Cláusula 36ª. Caso, por qualquer motivo, mesmo se oriundos dos processos e/ou impugnações de credores e/ou terceiros, aqui mencionados ou não, seja emitida ordem judicial de qualquer esfera, instância ou Tribunal, mesmo que administrativo, determinando que a ARRENDATÁRIA desocupe o Imóvel ou devolva a posse dos Equipamentos, a qualquer tempo, não caberá a esta última qualquer responsabilidade, principalmente em relação aos pagamentos mensais, ficando suspenso o presente contrato, por liberalidade da ARRENDATÁRIA, até que a ARRENDANTE resolvam o problema.

Parágrafo único: Caso a ARRENDANTE não resolva o impedimento no prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias, a ARRENDATÁRIA poderá, a seu critério, rescindir o presente contrato sem que isso lhe implique em qualquer multa, ônus, indenizações, aqui previstos ou não. Durante o período que, eventualmente, a ARRENDATÁRIA fique impedida de utilizar o imóvel em razão do disposto nesta Cláusula, fará jus ao pagamento do aluguel *pro rata die*, abatendo-se os dias em que desocupou o imóvel.

DO FORO

Cláusula 37ª. Quaisquer controvérsias oriundas deste Contrato serão dirimidas pelo Juízo da Recuperação Judicial, isto é, 1ª Vara de Itaperuna/RJ. Na hipótese de controvérsia posterior ao encerramento da Recuperação Judicial, as partes elegem o foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro.

Por estarem assim justas e contratadas, firmam o presente instrumento, em 2 (duas) vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

[assinaturas na próxima página]

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
4881
Carimbado Eletronicamente

[página de assinaturas do Contrato de arrendamento de Imóvel e Equipamentos por prazo determinado celebrado entre as partes abaixo na data também abaixo indicada]

Itaperuna/RJ, 26 de outubro de 2020.

Partes:

_____

ARRENDANTE
LATICÍNIOS MARÍLIA S.A. – Em Recuperação Judicial

_____

ARRENDATÁRIA
GOIASMINAS INDÚSTRIA DE LATICÍNIOS LTDA. (ITALAC)

Testemunhas:

_____
Nome:
CPF:

_____
Nome:
CPF:

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
4882
Carimbado Eletronicamente

Anexo 1 – Lista dos Equipamentos arrendados

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
4883
Carimbado Eletronicamente

Anexo 2 – Laudo de Vistoria do Imóvel e dos Equipamentos