

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ARRENDAMENTO MERCANTIL SUJEITO
A CONDIÇÃO SUSPENSIVA E RESOLUTIVA**

I - PARTES

VRS – INDÚSTRIA DE LATICÍNIOS LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, sociedade empresária com sede na cidade de Estrela, RS, na Estrada Santa Rita, s/nº, inscrita no CNPJ.MF sob n. 03.520.800/0001-21, com contrato arquivado perante a Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob n. 432.043.421-18, neste ato representada na forma de seu contrato social, de agora em diante também referida neste instrumento como **VRS**;

SANTA RITA LATICÍNIOS LTDA., nova denominação de **COMERCIAL DE ALIMENTOS PÉROLA LTDA.**, sociedade empresária com sede na cidade de Estrela, RS, na Av. dos Estados, n. 334, sala 4, CEP 95.880-000, inscrita no CNPJ.MF sob n. 01.944.442/0001-59, com contrato arquivado perante a Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob n. 432.035.518-21, neste ato representada na forma de seu contrato social, de agora em diante também referida neste instrumento como **SANTA RITA**;

NESTOR MULLER, brasileiro, separado judicialmente, dirigente de sociedade, inscrito no CPF.MF sob n. 286.380.420-00, portador da cédula de identidade expedida pela SSP.RS sob n. 6013353229, residente e domiciliado em Estrela, RS, na Rua Alagoas, n. 476, de agora em diante também referido neste instrumento como **NESTOR**;

Quando referidas em conjunto, **VRS**, **SANTA RITA** e **NESTOR** também poderão denominadas como Partes.

II – PREÂMBULO

Considerando que a fábrica da VRS está interditada pelas autoridades sanitárias do Estado do Rio Grande do Sul desde o dia 21 de agosto de 2013, fato que resultou na necessidade de ajuizamento de pedido de recuperação judicial, o qual foi cadastrado sob n. 047/1.13.0002261-3 e teve o pedido deferido pela 1ª Vara Judicial de Estrela no dia 26 de agosto de 2013;

Considerando que diante de tal situação foi apresentada para NESTOR e grupo de empresários a esse ligados a possibilidade de exploração da atividade de fabricação de laticínios através da unidade produtiva detida pela VRS;

Considerando que diante de tal possibilidade foi apresentada por NESTOR proposta de arrendamento do estabelecimento empresarial e dos bens que lhe garantem a operacionalidade, proposta essa com cláusula de pessoa a declarar, a qual deverá ser analisada pelos credores de VRS;

Resolvem as Partes, celebrar este contrato de arrendamento mercantil, sujeito a condições suspensiva e resolutiva, o qual passará a ser regido pelas condições que seguem, as quais desde logo obrigam-se a cumprir e respeitar.

III – DAS DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS

Do Arrendamento

Art. 1º. Este contrato tem por objeto o arrendamento da unidade produtiva isolada detida pela VRS, correspondente a fábrica para produção de laticínios, composta dos bens imóveis, bens móveis, direitos, licenças, autorizações, e demais ativos, corpóreos ou incorpóreos que lhe dão operacionalidade e eram utilizados pela VRS no desenvolvimento de suas atividades até a interdição da mesma pelas

autoridades sanitárias do Estado do Rio Grande do Sul, ocorrida no dia 21 de agosto de 2013.

§1º. A proposta formulada por NESTOR em data anterior para VRS havia cláusula de pessoa a declarar, ficando a partir deste momento indicada a pessoa jurídica SANTA RITA como a responsável por realizar as atividades operacionais de fabricação de laticínios a partir dos ativos objeto deste contrato de arrendamento. As partes ajustam que a VRS poderá constituir sociedade subsidiária que será responsável pelo cumprimento das obrigações previstas neste instrumento, devendo tal sociedade, depois de constituída, declarar sua anuência com os termos deste contrato.

§2º. A unidade produtiva referida no *caput* e todos os ativos necessário ao desenvolvimento das atividades a que ela se destina serão integralizados por VRS em subsidiária integral na mesma no processo de recuperação judicial, livre de qualquer vinculação do passivo detido por aquela sociedade, para fins de atendimento à disposição do art. 141 da Lei 11.101/05.

§3º. O arrendamento objeto deste instrumento é celebrado sendo concedido à SANTA RITA a opção de compra de todos os ativos referidos no *caput*, a qual deverá ser exercida antes do termo do arrendamento a ser aprovação no plano de recuperação judicial pelos credores de VRS, e consistirá no pagamento da contraprestação que abaixo será tratada.

Art. 2º. A SANTA RITA explorará atividade de fabricação de laticínios na referida unidade produtiva, única e exclusivamente, com a autorização do Poder Judiciário e/ou dos credores de VRS, conforme disposições da lei 11.101/05, pois o arrendamento em questão consiste uma das formas de recuperação da empresa a ser analisada no processo n. 047/1.13.0002261-3, não se configurando sob qualquer hipótese de sucessão empresarial ou assunção de passivos da VRS por

parte de SANTA RITA, conforme expressa disposição do art. 141 da Lei de Falências e Recuperação de Empresas.

Art. 3º. Este contrato é celebrado sob condição suspensiva, representada pela aprovação dos credores de VRS do arrendamento nas exatas condições em que proposta, especialmente a fim de que fique completamente afastada qualquer possibilidade de sucessão de SANTA RITA pelos passivos de VRS.

Parágrafo único. A condição suspensiva referida no *caput* restará superada caso o Juízo responsável pelo processamento da recuperação judicial, nos termos do art. 145 da Lei 11.101/05, autorizar o arrendamento em questão nos termos em que propostos.

Art. 4º. Este contrato também é celebrado sob condição resolutiva, consistente na falta de aprovação do arrendamento proposto pelos Credores de VRS no prazo máximo de 90 (noventa) dias do depósito do plano de recuperação judicial por essa nos autos do processo n. 047/1.13.0002261-3, hipótese na qual este processo estará resolvido de pleno direito, automaticamente, voltando as partes a condição anterior.

Parágrafo único. Por conta das disposições conjuntas relativas às condições suspensiva e resolutiva previstas neste contrato, no caso de concretização da segunda, fica afastada qualquer possibilidade de interpretação de existência de qualquer tipo de vinculação jurídica entre as Partes, seja para fins de sucessão empresarial, seja para fins de cumprimento das disposições aqui presentes.

Art. 5º. Como contraprestação ao arrendamento da unidade produtiva isolada acima destacada e à concessão da opção de compra do mesmo, a SANTA RITA se compromete a pagar à VRS, superada a condição suspensiva acima prevista, a quantia mensal equivalente a 3% (três por cento) do faturamento no mesmo



período que a SANTA RITA vier a ter por conta da exploração da atividade de fabricação de laticínios a partir dos bens objeto deste contrato.

§1º. Caso a SANTA RITA tenha um faturamento mensal acima de R\$10.000.000,00 (dez milhões de Reais) até o limite de R\$12.000.000,00 (doze milhões de Reais), o teto de pagamento da contraprestação mensal ficará em R\$325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil Reais), ficando devido apenas essa última quantia caso o percentual de 3% do faturamento exceda a mesma.

§2º. Caso a SANTA RITA tenha um faturamento mensal acima de R\$12.000.000,00 (doze milhões de Reais), o teto de pagamento da contraprestação mensal ficará em R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil Reais), ficando devido apenas essa última quantia caso o percentual de 3% do faturamento exceda a mesma.

§3º. Em todas as outras hipóteses que o percentual de 3% (três por cento) do faturamento mensal não exceda o limite estabelecido nos parágrafos anteriores, o valor devido como contraprestação do arrendamento com opção de compra será aquele decorrente a aplicação do referido percentual sobre o faturamento mensal.

§4º. Todos os valores expressos em moeda corrente nacional neste artigo sofrerão correção monetária pela variação do IPC-A, ou outro índice de igual composição que o substitua, a fim de manter o valor da contraprestação devida, não incidindo tal índice sob hipótese alguma em relação ao percentual acima previsto.

§5º. O valor correspondente ao faturamento para fins de cálculo do arrendamento será apresentado em até 20 (vinte) dias após o encerramento de cada mês, devendo o percentual devido ser pago em até 05 (cinco) dias úteis de tal apresentação.

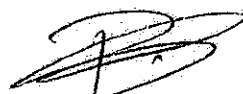
§6º. No caso de atraso de qualquer das parcelas tratadas anteriormente, incidirá multa de mora de 5% (cinco por cento), mais juros de 1% ao mês e correção monetária pelo IPC-A, ou qualquer outro índice de igual composição que venha a substituí-lo.

Art. 6º. Está englobado na contraprestação estabelecida no artigo anterior os valores atinentes à concessão à SANTA RITA de opção de compra de todos os ativos de VRS necessários à fabricação de laticínios, os quais são objeto deste contrato, devendo a SANTA RITA exercer tal direito até o vigésimo terceiro mês após a aprovação do plano de recuperação judicial pelos credores de VRS, e, uma vez exercida a opção, pagar, ao final do prazo determinado estabelecido neste contrato, mais uma parcela mensal correspondente a 3% (três por cento) do faturamento de SANTA RITA no último mês de vigência deste contrato, não incidindo nessa parcela qualquer dos limitadores estabelecidos no artigo anterior, mediante notificação escrita dirigida à VRS, com cópia para a administradora da Recuperação Judicial.

§1º. O exercício da opção de compra objeto deste contrato deverá se dar sem que haja sucessão de SANTA RITA em relação aos passivos de VRS, conforme estabelece o art. 141 da Lei 11.101/05, devendo a VRS tomar todas as medidas cabíveis para a concretização de tal objetivo, devendo, inclusive, se for o caso, praticar os atos societários necessários para tanto.

§2º. Caso ocorra o exercício da opção de compra a mesma somente se perfectibiliza caso o contrato de arrendamento seja cumprido em sua integralidade.

§3º. Cumprido integralmente o contrato (pagas todas as parcelas do arrendamento) e depositada a parcela correspondente à opção de compra a propriedade dos bens móveis de VRS se transmitirá automaticamente para SANTA RITA devendo a primeira firmar os documentos necessários para a



concretização de tal ato relativamente aos bens sujeitos a registro, tais como veículos automotores e bens imóveis.

Art. 7º. A partir da superação da condição suspensiva a SANTA RITA passa a ser a única responsável pelas atividades exercidas na unidade produtiva objeto deste instrumento, devendo suportar todos os passivos decorrentes de tal ato, devendo ainda manter os ativos objeto deste contrato em perfeitas condições de uso, ressalvado o desgaste natural que ocorrer nos equipamentos ao longo do prazo contratual.

Parágrafo único. Qualquer reforma no referido imóvel deverá ser precedida de autorização expressa da VRS.

Art. 8º. Este contrato de Arrendamento é celebrado pelo prazo determinado de 120 (cento e vinte) meses, tendo a vigência início a partir da intimação de SANTA RITA da superação da condição suspensiva referida acima neste contrato.

Art. 9º. A SANTA RITA poderá rescindir o contrato a qualquer momento, situação que resultará na perda de todas as parcelas pagas independentemente de ter sido exercida a opção de compra acima referida.

Parágrafo único. O atraso no pagamento da contraprestação mensal deste contrato por período superior a 3 (três) meses equivale a falta grave, sendo o contrato rescindo por tal motivo, ficando, nessa hipótese a SANTA RITA obrigada a pagar para a VRS multa equivalente a 05 (cinco) parcelas mensais do maior mês de faturamento nos últimos 12 meses anteriores ao primeiro atraso na contraprestação.



Art. 10. A SANTA RITA não poderá subarrendar, emprestar ou ceder os imóveis objeto do contrato antes do pagamento integral do arrendamento e do exercício da opção de compra.

Art. 11. A SANTA RITA obriga-se a manter os bens objeto deste contrato, no mínimo, nas mesmas condições em que os recebeu, ou no caso de reforma, no estado que se encontram após essa, sob pena de responder pelos prejuízos causados.

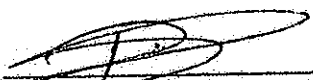
Art.12. Findo o prazo do contrato, caso não exercida a opção de compra e não seja ajustada a renovação ou prorrogação do contrato de arrendamento, a SANTA RITA deverá deixar o imóvel, independentemente de notificação.

Art. 13. Este contrato é celebrado de forma irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores.

Art. 14. Fica nomeado como Foro do contrato a Comarca de Estrela, RS, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste contrato.

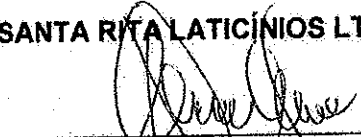
Estrela, 21 de outubro de 2013.

VRS INDÚSTRIA DE LATICÍNIOS LTDA.

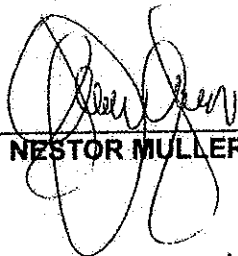


Rui José Sulzbach - diretor

SANTA RITA LATICÍNIOS LTDA

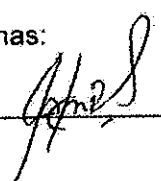


Nestor Müller - diretor

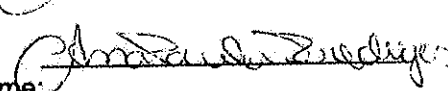


NESTOR MULLER

Testemunhas:

1) 

Nome:
R.G.:

2) 

Nome:
R.G.: