

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

Por este instrumento particular de locação, as Partes abaixo qualificadas:

LOCADOR: FUJI ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, empresa situada na rua Prudente de Moraes, 280, sala 202-A no bairro Centro do município de Arujá, estado de São Paulo, devidamente registrada com o CNPJ/MF de nº 17.234.930/0001-02; neste ato representada em conformidade ao estabelecido em seu Estatuto Social, doravante referido neste contrato apenas como "LOCADOR"; e,

LOCATÁRIA:

BRITISH CAR AUCTIONS DO BRASIL LEILÕES S.A., pessoa jurídica de direito privado, com sede e domicílio jurídico na Rua David Bobrow, 500, Bloco 8, Bairro Vila São Francisco, cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.961.121/0001-53, neste ato representada em conformidade ao estabelecido em seu Estatuto Social, doravante referida neste contrato apenas como "LOCATÁRIA",

têm justo e contratado as cláusulas e condições abaixo estipuladas, regidas em conformidade com a Lei 8.245/1991, com alterações promovidas pela Lei 12.112/2009, conforme o abaixo aduzido:

I - DO OBJETO DA LOCAÇÃO

1.1 O **LOCADOR**, que ora declara-se único e legítimo proprietário do imóvel situado na rua Projetada Um, nº 143, matriculado sob o nº 51.966 perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes ("Imóvel"), conforme documento apenso que faz parte integrante deste contrato (Anexo I) e assim descrito e caracterizado conforme memorial descritivo (Anexo II), com 25.000 m2, neste ato loca-o à **LOCATÁRIA**, livre e desimpedido de pessoas ou coisas, gravames ou ônus que possam impedir a presente locação.

1.1.1. A **LOCATÁRIA** declara-se ciente de que o Imóvel objeto da locação encontra-se em terra nua, sem quaisquer benfeitorias.

1.1.2. O **LOCADOR** declara e garante que o Imóvel locado encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames e encontra-se inserido no zoneamento ZR-6 (Zona Residencial 6), pelo que está apto ao desenvolvimento das atividades de organização, divulgação e realização de leilões de bens móveis e imóveis, sejam eles presenciais ou através da internet, televisão ou outro meio de comunicação, pátio de estacionamento de veículos, atividades estas a serem desenvolvidas pela **LOCATÁRIA** no imóvel. O imóvel está apto, outrossim, ao recebimento das edificações pretendidas pela **LOCATÁRIA**, conforme descritas no Anexo III.

1.2 O **LOCADOR**, por força deste contrato, se compromete e se obriga a realizar as obras de cercamento e terraplanagem do imóvel locado, de acordo com o projeto e memorial descritivo, orçamento e cronograma, que passam a fazer parte integrante do presente instrumento como Anexo IV.

1.3 O **LOCADOR** compromete-se ainda a obter todas as licenças e alvarás que venham a ser necessários à realização das obras supra descritas, apresentando-os à **LOCATÁRIA** se assim vier a ser solicitado para fins de comprovação da regularidade do imóvel e suas benfeitorias, junto aos órgãos públicos.

1.3.1. A **LOCATÁRIA**, ou terceiros indicados por ela, poderá, desde que isto não afete a segurança do imóvel, de seus colaboradores e de terceiros, adentrar nas dependências do imóvel a partir da data de assinatura deste instrumento, para fins de realização de adaptações do mesmo às suas atividades, respeitando o quanto disposto neste instrumento a respeito da realização de benfeitorias. O acesso da **LOCATÁRIA** às dependências do imóvel deverá ser precedido de prévia comunicação e autorização do **LOCADOR**, que deverá ser solicitada com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência.

1.4 O **LOCADOR** declara estar ciente de que a realização da totalidade das obras previstas na Cláusula 1.2., é condição indispensável ao início da locação.

1.4.1 Fica convencionado que a entrega de pelo menos 50% das obras previstas na Cláusula 1.2 ensejam o pagamento de 50% do valor acordado para a locação.

1.4.2 O prazo de locação, conforme estipulado na Parte II deste contrato (Prazo de Locação) somente terá início na entrega da totalidade (100%) das obras previstas na Cláusula 1.2.

1.5 O **LOCADOR** desde logo autoriza a **LOCATÁRIA** a edificar no imóvel locado um prédio com aproximadamente 1.500 m² de área construída, e fazer a pavimentação para área de estacionamento, conforme planta preliminar que integra este instrumento como Anexo III, devendo, na condição de proprietário do imóvel, assinar todos os documentos indispensáveis à realização da referida obra, notadamente aqueles pertinentes à obtenção da alvará de construção e posterior emissão do ocupe-se, AVCB e demais licenças e autorizações exigidas pelos órgãos públicos competentes.

1.5.1. O **LOCADOR** poderá, mediante mútuo consentimento entre as partes, realizar às suas expensas as obras descritas na cláusula 1.5. acima, hipótese na qual as partes definirão, conjuntamente, o novo valor da locação além da eventual prorrogação do prazo de vigência contratual, que garanta ao **LOCADOR** o retorno sobre o investimento realizado.

II - DO PRAZO DA LOCAÇÃO

2.1. O presente contrato entrará em vigor da data de sua assinatura. A locação terá um prazo de 66 meses, iniciando-se a contagem de tal prazo após a finalização da totalidade das obras e benfeitorias a serem realizadas no imóvel pelo **LOCADOR**, nos termos da cláusula 1.2. acima, permitindo que o mesmo esteja apto ao desenvolvimento das atividades empresariais da **LOCATÁRIA**. A finalização das obras será atestada pelas partes, mediante assinatura de termo escrito.

2.1.1. Considerando que o **LOCATÁRIO** conseguirá o Alvará de funcionamento até 20 dias após entrada da documentação pertinente junto aos órgãos municipais, o **LOCADOR** se compromete a entregar o Ocupe-se e demais documentos relativos a legalização do terreno e suas construções e benfeitorias no prazo máximo de 30 dias após a finalização das obras e benfeitorias a serem realizadas no Imóvel. Se decorridos 60 dias da finalização das obras e benfeitorias a serem realizadas no imóvel os referidos documentos não puderem ser fornecidos pelo **LOCADOR**, a **LOCATÁRIA** poderá optar por rescindir este Contrato, sem que haja a incidência de qualquer penalidade para qualquer das partes.

III - DO ALUGUEL, DAS DATAS E FORMAS DE PAGAMENTO, DA MORA E DOS REAJUSTES

3.1 O valor do aluguel mensal devido pela **LOCATÁRIA** ao **LOCADOR** será de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

3.2 Fica desde já convenicionado que, o valor do aluguel será reajustado, anualmente, a partir do início do prazo da locação, com base na variação do IGPM/FGV, ou, na impossibilidade da aplicação ou extinção deste índice, o uso de outro autorizado por lei específica ou reconhecido como índice nacional para correção de contratos do gênero.

3.3 Os aluguéis deverão ser pagos até o quinto dia útil, posterior ao vencimento de cada mês, levados a crédito em conta bancária de titularidade do **LOCADOR** junto ao Banco Santander, Agência 4266, C/C 13001391-2, valendo os comprovantes de depósito como recibo de pagamento e quitação. Qualquer recebimento fora desse prazo será considerado mera tolerância do **LOCADOR** para com a **LOCATÁRIA**, sem prejuízo das cláusulas deste contrato, jamais constituindo, tal tolerância, novação da presente.

3.4 O **LOCADOR**, por este instrumento, concederá a **LOCATÁRIA** 60 (sessenta) dias de carência na locação. Isto é, os primeiros 60 (sessenta) dias a contar da entrega das obras e benfeitorias a serem realizadas como descrito na cláusula 1.2, não ensejarão em pagamento de aluguel pela **LOCATÁRIA**. O

LOCADOR reconhece e garante que não exigirá o pagamento RETROATIVO referente ao período de carência, em tempo algum.

3.4.1. O primeiro aluguel será pago proporcionalmente ao número de dias contados a partir do recebimento das chaves.

3.4.2. O prazo de carência referido nesta Cláusula será aplicado apenas ao pagamento parcial do aluguel conforme estipulado na Cláusula 1.4.1.

3.5 Salvo nos casos de absoluta e justificada impossibilidade, ou ainda, nas hipóteses de caso fortuito e força maior, o não pagamento dos alugueres, na data estabelecida, acarretará, para a **LOCATÁRIA**, o pagamento de multa de 2% (dois por cento) não cumulativa, mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, e correção monetária de acordo com a variação do IGP-M da FGV, que incidirão *pro rata dies*, até o dia do efetivo pagamento.

3.6 Correrão por conta da **LOCATÁRIA** as despesas de IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano) e tributos municipais relativos à ocupação de imóveis, bem como todas as despesas de consumo de água, energia, gás e demais itens de consumo a que der causa, devendo a **LOCATÁRIA** efetuar comprovação desses pagamentos, sempre que solicitado pelo **LOCADOR**. Compete à **LOCATÁRIA**, por ocasião da devolução do imóvel, comprovar a inexistência de quaisquer débitos referentes às tarifas e impostos aqui mencionados, sob pena de multa contratual e devido pagamento, corrigido, ao **LOCADOR**.

3.7 São ainda de responsabilidade da **LOCATÁRIA** a solicitação de transferir as contas de luz e água para o seu nome, enquanto estiver ocupando o imóvel, bem como de requerer, perante as empresas de telefonias, acessos e pontos de comunicação.

IV – DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

4.1 Uma vez finda ou rescindida esta locação, deverá a **LOCATÁRIA** devolver as chaves do imóvel para o **LOCADOR** ou ao seu representante legal, para que seja realizada a vistoria de saída do imóvel, devendo a **LOCATÁRIA** estar presente para promover a assinatura do Laudo de Vistoria Final, em data previamente agendada com o **LOCADOR** ou com seu representante legal. O não comparecimento da **LOCATÁRIA** por duas ocasiões em que tenha sido regularmente notificada e a não assinatura do Laudo de Vistoria Final implicarão na aceitação da vistoria feita pelo **LOCADOR** ou seu representante legal.

4.2 Desde que consensualmente ajustado entre **LOCADOR** e **LOCATÁRIA**, a **LOCATÁRIA** obriga-se, por seus próprios meios, a executar todos os reparos apontados no Laudo de Vistoria Final, exceto os vícios ocultos ou reparos decorrentes do desgaste natural pelo uso do imóvel. Para tanto, deverá retirar cópia da chave do imóvel, e **LOCADOR** e **LOCATÁRIA** ajustarão prazo razoável para a conclusão das obras, sempre levando em consideração a complexidade

dos reparos necessários. Decorrido o prazo ajustado entre as partes ou, na ausência de consenso, o prazo máximo de 30 (trinta) dias, sem as providências da LOCATÁRIA, os reparos serão iniciados ou concluídos pelo LOCADOR, sempre às expensas exclusivas da LOCATÁRIA.

V - DA FINALIDADE

5.1 O imóvel objeto desta locação será utilizado prioritariamente para os fins estabelecidos na cláusula 1.1.2. acima.

VI - DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL, DAS BENFEITORIAS, DA INSPEÇÃO E DOS SEGUROS

6.1 A LOCATÁRIA receberá o imóvel nos termos descritos no Auto de Vistoria de Entrada a ser realizado quando do recebimento das chaves. A LOCATÁRIA se obriga a entregar o imóvel nas mesmas condições em que ora o recebe, obrigando-se a tudo devolver em idêntico estado de conservação e limpeza, exceção feita ao desgaste natural decorrente do uso do imóvel e sofrido em virtude do tempo.

6.2 A LOCADORA é a única responsável por garantir a solidez e segurança estrutural das obras que realizará no imóvel e arcará com o custo de obras extraordinárias, incluindo, porém não se limitando a reparos estruturais de qualquer espécie.

6.3 A LOCATÁRIA não poderá efetuar qualquer mudança ou reforma na estrutura do imóvel locado, sem prévia autorização por escrito a ser concedida pelo LOCADOR no prazo máximo de 15 (Quinze) dias a contar do requerimento, exceção feita à edificação prevista no item 1.5.. As benfeitorias necessárias, assim consideradas exclusivamente aquelas pertinentes à manutenção da segurança e habitabilidade da edificação, que forem introduzidas no imóvel pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis e permitirão o exercício do direito de retenção, desde que a LOCATÁRIA comunique o LOCADOR quanto à sua realização no prazo de até 5 (Cinco) dias contados de sua realização. Em se tratando de benfeitorias necessárias mas que, por sua natureza, permitam a prévia notificação da LOCATÁRIA ao LOCADOR, esta se obriga a fazê-lo para que o mesmo possa, se assim entender, executá-las diretamente. Benfeitorias úteis não serão indenizáveis e não darão direito ao exercício do direito de retenção pela LOCATÁRIA, salvo ajuste por escrito em contrário pelas Partes. As voluptuárias poderão ser levantadas pela LOCATÁRIA, desde que não afete a estrutura e substância do imóvel, prevalecendo o quanto estabelecido a respeito das benfeitorias úteis.

6.3.1 Desde que comprovadas através de planilhas, recibos e documentos, as Partes convencionam que, durante a vigência deste Contrato de Locação, as

despesas, gastos e valores suportados pela **LOCATÁRIA** na realização das benfeitorias indicadas na cláusula 6.3 serão revertidos em descontos no valor do aluguel deste Contrato, a ser objeto de encontro de contas entre as Partes.

6.4 As mudanças necessárias à: instalação da operação da **LOCATÁRIA**, ao layout e de disposição de móveis pela **LOCATÁRIA** não necessitam de prévia autorização do **LOCADOR**.

6.5 Considerando que a presente locação destina-se a imóvel comercial, a **LOCATÁRIA** faculta ao **LOCADOR** o direito de inspecionar e vistoriar o imóvel locado a qualquer tempo, desde que o **LOCADOR** avise a **LOCATÁRIA** com no mínimo 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, quando a **LOCATÁRIA** estabelecerá o dia e hora para a inspeção.

6.6 A conservação regular do imóvel é de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, que deverá efetuar, quando necessário, reparos e reposições de peças avariadas, bem como, responder por eventuais danos causados ao imóvel por seus funcionários, agentes, contratados, convidados, licenciados e prepostos ligados à **LOCATÁRIA**, não compreendendo tal custo, na multa estipulada na cláusula 9.3 abaixo.

6.7 No caso de destruição parcial, embargo ou ordem de desocupação do imóvel pelas Autoridades Competentes, sem culpa da **LOCATÁRIA**, poderá esta considerar rescindido o presente contrato sem qualquer multa ou penalidade contra si, desde que a ocorrência do evento impeça a utilização normal do imóvel para o fim a que se destina.

6.7.1 Na hipótese do parágrafo anterior, decidindo a **LOCATÁRIA** por continuar com a locação, o **LOCADOR** providenciará as obras de recuperação ou tomará as medidas para sanar as exigências do Poder Público, ficando o prazo da locação e os pagamentos suspensos pelo período em que perdurarem tais obras ou suspensão de uso.

6.8 O **LOCADOR** se obriga a manter a documentação do bem em ordem, obtendo todas as autorizações e alvarás exigidos pelo Poder Público, salvo aqueles de responsabilidade da **LOCATÁRIA** por força das atividades desenvolvidas no imóvel, assim como o **LOCADOR** se obriga a promover todas as adequações no imóvel que venham a ser exigidos pelo Poder Público, por direito e obrigação *in rem* e que da mesma forma não se relacionem às atividades da **LOCATÁRIA**. Na hipótese de o **LOCADOR** não atender às exigências e, sendo o imóvel interditado, embargado, ou de qualquer modo, tiver o seu uso normal impedido, o **LOCADOR** responderá, além das cominações previstas na cláusula 9.3, por comprovados perdas e danos e lucros cessantes apurados, sendo facultado ainda à **LOCATÁRIA**, considerar este instrumento rescindido de pleno direito.

6.9 A LOCATÁRIA é responsável pela contratação de seguro contra incêndio e intempéries, como enchentes, chuvas, tempestades, etc., que possam avariar o imóvel.

6.10 A LOCATÁRIA é responsável pela contratação de seguro contra danos relacionados aos riscos oriundos de sua atividade e da ocupação regular do imóvel, assim como os de vida de seus funcionários, prepostos ou representantes, que vierem a laborar no imóvel.

VII - DA CESSÃO DO IMÓVEL LOCADO

7.1 É expressamente proibida a sublocação do imóvel, sem o expreso consentimento do LOCADOR. A LOCATÁRIA não poderá sublocar o imóvel em sua totalidade ou parcialmente, cedendo-o a terceiros, seja a título gratuito ou oneroso, exceção feita às suas empresas ligadas ou subsidiárias, e consórcios diretamente ligados à LOCATÁRIA. É também vedado à LOCATÁRIA transferir o contrato, ou dar destinação diversa ao uso ou finalidade previstos neste instrumento, sem prévia anuência do LOCADOR.

7.1.1 O LOCADOR desde já autoriza o LOCATÁRIO como parte de sua atividade comercial, a prestar o serviço de pátio de estacionamento sendo que em nenhuma circunstância essa atividade poderá ser considerada como sub-locação do imóvel a terceiros nos termos do caput.

7.2 Quaisquer atos que violarem esta cláusula serão nulos. Adicionalmente, tais atos não conferirão nenhum direito à LOCATÁRIA, e, implicarão na imediata rescisão deste contrato, dando direito ao LOCADOR de obter a reintegração da posse através de ação civil competente.

VIII - DA RESCISÃO E DA MULTA CONTRATUAL

8.1 Expirado o prazo de vigência deste contrato e, não prorrogando as Partes a vigência do mesmo, este será considerado automaticamente rescindido, devendo a LOCATÁRIA devolver o imóvel ao LOCADOR conforme estabelecido nas cláusulas 4.1, 4.2. e 6.1 acima.

8.2. A LOCATÁRIA poderá, a seu exclusivo critério, rescindir o presente contrato caso ocorra a hipótese prevista na Cláusula 2.1.1.

8.3 Este contrato poderá ainda ser rescindido, por qualquer das Partes, em caso de inadimplência de qualquer das cláusulas aqui pactuadas, sendo facultado à Parte inocente oferecer a oportunidade à Parte inadimplente,

mediante notificação expressa e escrita, de um prazo para sanar a falta, nunca inferior a 15 (Quinze) dias. Na hipótese de a Parte inadimplente não atender ou não se manifestar, este contrato será considerado, automaticamente, rescindido.

8.3.1 Em sendo a Parte inadimplente a **LOCATÁRIA**, esta se obriga a desocupar o imóvel no máximo em 30 (Trinta) dias corridos, sem prejuízo de o **LOCADOR** cobrar a multa contratual e os prejuízos advindos da obrigação inadimplida da **LOCATÁRIA**.

8.3.2 Em sendo a Parte inadimplente o **LOCADOR**, a **LOCATÁRIA** poderá deixar o imóvel, sem caracterizar abandono, sem prejuízo de a **LOCATÁRIA** cobrar a multa contratual e os eventuais prejuízos advindos da obrigação inadimplida do **LOCADOR**.

8.4 As partes estabelecem a multa de 3 (três) alugueres, para a Parte que infringir qualquer cláusula deste contrato. A multa será apurada, proporcionalmente, de acordo com o artigo 4º da Lei n.º 8.245 de 1991, alterada pela Lei n.º 12.112 de 2009, estabelecendo-se também que, o pagamento da referida multa não eximirá a **LOCATÁRIA** do pagamento de alugueres atrasados, e ambos, **LOCADOR** e **LOCATÁRIA**, de eventuais despesas inerentes à resolução originadas por violação contratual. A multa aqui pactuada não tem caráter indenizatório e não elide o direito das Partes pleitearem comprovadas perdas e danos, lucros cessantes etc.

8.5 No caso de rescisão contratual antecipada postulada pela **LOCATÁRIA**, as Partes estabelecem que multa contratual inserida no presente contrato vigorará apenas para os 24 (vinte e quatro) meses seguintes à data de assinatura deste Contrato. Decorrido este prazo, a **LOCATÁRIA** poderá denunciar a locação, rescindindo este Contrato sem qualquer penalidade, obrigando-se, neste caso, a notificar o **LOCADOR** com, no mínimo 90 (noventa) dias, da desocupação do imóvel.

8.6 O inadimplemento, por quaisquer das Partes, das obrigações aqui assumidas, implicará na rescisão de pleno direito do presente contrato de locação, se assim convier à outra parte contratante, conforme definido neste Capítulo.

8.7. Durante o período de aviso-prévio contratual será lícito ao **LOCADOR** promover a colocação de placas no Imóvel, para fins de nova locação, além da realização de visitas com eventuais interessados, as quais deverão ser realizadas sempre em horário comercial e agendadas com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência.



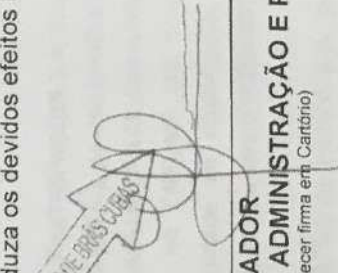
IX - DO FORO

9.1 Este contrato deverá ser governado e, sua constituição deverá estar de acordo, com as Leis relacionadas à locação de imóvel citadas no preâmbulo, quais sejam Lei n.º 8.245 de 1991, alterada pela Lei n.º 12.112 de 2009, e, subsidiariamente, pelo Código Civil e Código de Processo Civil.

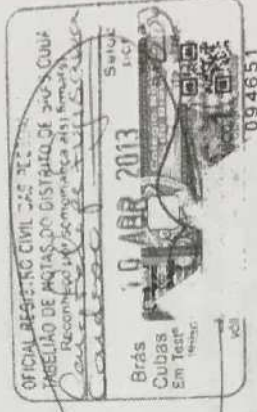
9.2 As Partes elegem como foro competente para a resolução de qualquer conflito ou disputas originadas deste contrato, o que tenha jurisdição sobre a região onde se situa o imóvel locado, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

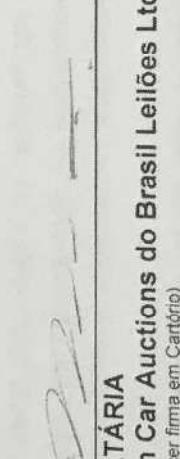
Finalmente, por estarem assim as Partes de acordo, fica justo e contratado o presente instrumento, firmado em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente, com duas testemunhas abaixo indicadas, para que se produza os devidos efeitos legais.

Mogi das Cruzes, 01 de abril 2.013


Mogi das Cruzes

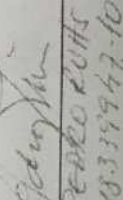
LOCADOR
FUJI ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA
(reconhecer firma em Cartório)

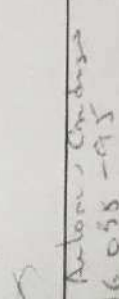



Mogi das Cruzes

LOCATÁRIA
British Car Auctions do Brasil Leilões Ltda.
(reconhecer firma em Cartório)

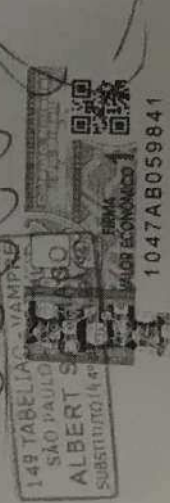
Testemunhas:

1º 
Nome: **RENATO RAMOS**
CPF: **08339947-10**

2º 
Nome: **Carlos Antonio Mendes**
CPF: **024316058-93**

Vampire
14º Tabelião de Notas de São Paulo
Rua Antônio Bueno, 61 | Pinheiros | CEP: 05419-010 | São Paulo
Fone: 11 3065-4550 | Fax: 11 3065-0282 | www.vampire.com.br

Reconheço por Ser o/ha(a) firma(s):
MARCELO DE CAMPOS VIOJUNHO
São Paulo, 16 de Abril de 2013. O. Sem: 3374218. 11:45:18h
FME, 58 SELOS 1047AB059841



1ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI GUAÇU
MATRÍCULA Nº 224234

**INSTRUMENTO DE PRIMEIRO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO
RESIDENCIAL FIRMADO EM 01.04.2013 ENTRE FUJI ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES
E BRITISH CAR AUCTIONS DO BRASIL LEILÕES LTDA.**

Por este instrumento, as Partes abaixo qualificadas:

FUJI ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, empresa situada na rua Prudente de Morais, 280, sala 202-A no bairro Centro do município de Arujá, estado de São Paulo, devidamente registrada com o CNPJ/MF de nº 17.234.930/0001-02; neste ato representada em conformidade ao estabelecido em seu Estatuto Social, doravante referido neste contrato apenas como "LOCADOR";

BCA LA PARTICIPAÇÕES S.A. (nova denominação de **BRITISH CAR AUCTIONS DO BRASIL LEILÕES LTDA.**), pessoa jurídica de direito privado, com sede e domicílio jurídico na Rua Projetada Um, nº 143, Bairro Vila São Francisco, Mogi das Cruzes – SP, CEP: 08735-230, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.961.121/0001-53, neste ato representada em conformidade ao estabelecido em seu Estatuto Social, doravante referida neste contrato apenas como "CEDENTE"; e

BCA GESTÃO DE PÁTIOS S.A., pessoa jurídica de direito privado com sede e domicílio jurídico na Rua Projeta Um, nº 143, sala 02, Bairro Vila São Francisco, Mogi das Cruzes – SP, CEP: 08735-230, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.395.452/0001-48, neste ato representada em conformidade ao estabelecido em seu Estatuto Social, doravante referida neste contrato apenas como "LOCATÁRIA CESSIONÁRIA",

têm justo e contratado as cláusulas e condições abaixo estipuladas de Primeiro Instrumento Aditivo ao Contrato de Locação de Imóvel não Residencial firmado em 01.04.2013 ("Contrato"), conforme o abaixo aduzido:

1 – CESSÃO DA LOCAÇÃO

1 - A CEDENTE cede e transfere, como de fato cedido e transferido tem, todos os seus direitos e obrigações de LOCATÁRIA constantes do Contrato e seus anexos, firmado em 01.04.2013 com o LOCADOR, para a LOCATÁRIA CESSIONÁRIA, que doravante passará a figurar como única LOCATÁRIA do referido Instrumento.

149 TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO

10 - VAMPRE
de São Paulo
AUTORIZADA
- CAPITAL

Parágrafo Único: O LOCADOR anui expressamente com a cessão levada a efeito no "caput" desta Cláusula 1.

2. Declara a LOCATÁRIA CESSIONÁRIA que tem amplo conhecimento de todas as cláusulas e condições do contrato doravante cedido, obrigando-se a cumpri-las e respeitá-las integralmente.
3. A presente Cessão implica, ainda, na quitação de todas as obrigações da CEDENTE frente ao LOCADOR, que nada mais dela poderá reclamar quanto ao objeto do Contrato ora cedido e transferido.
E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente Primeiro Instrumento Aditivo ao Contrato de Locação de Imóvel não Residencial firmado em 01.04.2013, em 3 (três) vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo.

TABELÃO DE BRAS CUBAS

TABELÃO DE BRAS CUBAS

Mogi das Cruzes, 07 de abril 2.014

LOCADOR - FUJI ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA
Deoranil Cassita / Caio Felipe Fujisawa Cardoso

CEDENTE - British CarAuctions do Brasil Leilões Ltda.

15
TABELÃO

LOCATÁRIA.CESSIONÁRIA
BCA Gestão de Pátios S.A.

Roberto Costa
Diretor Presidente
BCA Gestão De Pátios S.A

Testemunhas:

149 TABELÃO - VAMPRE
Rejane da Oliveira dos Santos
ESCREVENTE AUTORIZADA
SÃO PAULO - CAPITAL

1047AB0529870

1º 2º

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:

149 TABELÃO - VAMPRE

149 TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO
Rejane da Oliveira dos Santos
ESCREVENTE AUTORIZADA
SÃO PAULO - CAPITAL

Reconheço por Superfície a(s) Firma(s):
MARCELO DE CARVALHO BITTENCOURT
São Paulo, 19 de outubro de 2015. C. Seg: 45680256, 15:09:44h
FELI, 15 SELDT/51 1047AB0529870

Página 2 de 2

Brás 07 ABR 2014
Cubos
Em
0598A040480

Endereço(s) a ser
Rua Davi
Mandado nº:
Exec
Exec
Oficial de Justiça:

Empreitada de Bens
Empreitada de Passageiros e Serviços A
361.2018/006251-1
Constituição / Penhora / Avaliação /

00min

14º Tabelião de Notas de São Paulo
Rua do Rio Branco, 141 - Fone: (11) 3058-5100 - www.14notas.com.br

Reconheço por **Revelação a(s) Firma(s):**
PEDRO RUIHS DA SILVA
Escritura de Compra e Venda de Imóvel
São Paulo, 20 de Outubro de 2016. C. Seg. 46970285. 12:27:50h

REA, 15 SELDT/ 10470829913

Válido somente em relação à autenticidade

14º TABELIAÇÃO - VA
Rejoane de Oliveira dos Santos
ESCREVENTE AUTORIZADA
SAO PAULO - CAPITAL
1111237
1047AB0629913

TABELIAÇÃO ON LINE LIMA
Av. Dr. Cardoso de Melo, 1855, CEP: 04548-095
Vila Olímpia - Espalho com a Rua Funchal - São Paulo - SP
FAX: (11) 3058-5100 - www.14notas.com.br

Reconheço por **REVELAÇÃO** COM VALOR ECONÔMICO a(s) Firma(s) de:
ROBERTO LINS - **REVELAÇÃO DA QUITA**, a qual confere com padrão
depositada em cartório.
São Paulo, 19/10/2016 - 14:39:44

Em 19/10/2016, a(s) F(s) de: **REVELAÇÃO** - **ESCRITURA AUT.**
Total R\$ 8,15

Etiqueta: 1068AA0895338

AC597380

1111237
1068AA0895338

224234

INSTRUMENTO DE SEGUNDO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento, as Partes abaixo qualificadas:

- **FUJI ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, empresa situada na Rua Prudente de Moraes, 280, sala 202-A, Centro, no município de Arujá, estado de São Paulo, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.234.930/0001-02, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante denominada **LOCADORA**; e

- **BCA GESTÃO DE PÁTIOS S/A**, pessoa jurídica de direito privado com sede à Rua Projetada Um, 143, sala 02, Vila São Francisco, no município de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 19.395.452/0001-48, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante denominada **LOCATÁRIA**;

CONSIDERANDO QUE:

- (i) Em 01 de abril de 2013, a **BRITISH CAR AUCTIONS DO BRASIL LEILÕES S/A** e a **LOCADORA** firmaram "Contrato de Locação de Imóvel não Residencial" ("Contrato"), tendo por objeto a locação não residencial do imóvel situado na Rua Projetada Um, 143, na cidade de Mogi das Cruzes e Estado de São Paulo, doravante denominado **IMÓVEL**;
- (ii) Posteriormente, em 07 de abril de 2014, foi celebrado "Instrumento de Primeiro Aditivo ao Contrato de Locação de Imóvel não residencial firmado em 01/04/2013 entre a **LOCADORA** e a **BRITISH CAR AUCTIONS DO BRASIL LEILÕES S/A**" ("Primeiro Aditivo"), por meio do qual a **BRITISH CAR AUCTIONS DO BRASIL LEILÕES S/A** cedeu os direitos do Contrato de Locação Não Residencial à **BCA GESTÃO DE PÁTIOS S/A**, que passou a ocupar a posição de **LOCATÁRIA** em relação aos instrumentos acima referidos;
- (iii) As Partes declaram que o contrato em questão foi cumprido a contento, de parte a parte, nada tendo uma a opor à outra até o presente momento, com relação ao Contrato.
- (iv) A **LOCADORA** e a **LOCATÁRIA** avençaram de comum acordo, prorrogar o prazo do contrato de locação original e corrigir o valor do aluguel mensal;

Têm justo e contratado as Cláusulas e Condições abaixo estipuladas do Segundo Aditivo ao Contrato de Locação Não Residencial firmado, conforme abaixo aduzido:

1. As Partes concordam em alterar o prazo de vigência da locação de forma que a Cláusula 2.1 do Contrato, a partir da assinatura do presente instrumento, passará a vigorar com a seguinte redação:

II – DO PRAZO DA LOCAÇÃO

2.1 A locação fica prorrogada por mais um prazo de 10 (dez) anos com início em 1º de junho de 2016 e término previsto para 31 de maio de 2026, podendo ser renovada automaticamente por igual período caso não haja manifestação em contrário por qualquer das Partes com antecedência de 90 (noventa) dias da data de vencimento do prazo.

2.2 Na hipótese de o LOCADOR pretender continuar locando o imóvel, objeto desta locação, para qualquer empresa e/ou terceiro, fica concedido a LOCATÁRIA, desde logo, o direito de preferência, em condições exequíveis, não só no que se refere à parte financeira, como operacional, qualidade do serviço, inclusive quadro de pessoal definido, de acordo com a média das propostas apresentadas por terceiros. Para tanto, o LOCADOR, compromete-se a apresentar a LOCATÁRIA cópia da(s) respectiva(s) Proposta(s) Comercial (is), em respeito ao disposto no artigo 476 do Código Civil vigente.

2. As Partes concordam em alterar o valor do aluguel mensal de forma que a Cláusula 3.1 do Contrato, a partir da assinatura do presente instrumento, passará a vigorar com a seguinte redação:

III – DO ALUGUEL, DAS DATAS E FORMAS DE PAGAMENTO, DA MORA E DOS REAJUSTES

3.1 O valor do aluguel mensal devido pela LOCATÁRIA ao LOCADOR a partir de 1º de junho de 2016 será de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais).

3.2 Fica desde já convenionado que o valor do aluguel será reajustado anualmente, com base na variação do IGPM/FGV, ou, na impossibilidade da aplicação ou extinção desde índice, o uso de outro autorizado por lei específica ou reconhecido como índice nacional para correção de contratos do gênero.

3. Todas as demais cláusulas e condições previstas no Contrato e no Primeiro Aditivo que não foram modificadas pelo presente Instrumento permanece inalteradas e ratificadas, expressamente, pelas partes contratantes.

E, após terem lido e concordado com todas as condições aqui previstas, as partes assinam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, para a mesma finalidade, a fim de produzir os seus jurídicos efeitos, na presença das 2 (duas) testemunhas ao final assinadas.

São Paulo, 00 de Maio de 2016.

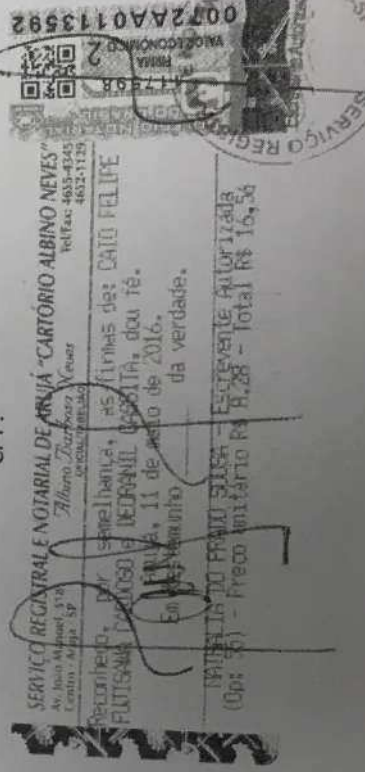
FUJI ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

BCA GESTÃO DE PÁTIOS S/A

Testemunhas:

1. _____
Nome: _____
RG: _____
CPF: _____

2. _____
Nome: _____
RG: _____
CPF: _____



MANDADO a qualquer Oficial de Justiça do Foro de Mogi das Cruzes-SP extrair do processo acima indicado, para que compareça a audiência de conciliação e julgamento das Cruzes-SP, no dia 15/05/2012, às 14h, no Juízo da 1ª Vara Cível do Foro de Mogi das Cruzes-SP, para o julgamento da presente demanda.

Enderregol
Rua David I

Execut
Oficial
Mandato

Exequi
Execut
Offi

Class

P_{rc}

☐ *Pr*

11156-1-AA



CZ18701855484 ,
ódigo 1D338B7.

Guia 57236 - R\$ 75,21

MANDADO a qualquer Oficial de Juízo para cumprir o preceito da Lei nº 1.040/2002, expedido em 20 de novembro de 2007, e planta aprovada nos termos do descritivo, microfilmados e arquivados sob protocolo nº 136.355; sendo que o imóvel desta matrícula não se encontra em **ÁREA DE PROTEÇÃO AOS MANANCIAIS - APM, ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL - APA** da Várzea do Rio Tietê, **ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE** e **ÁREA DE RESERVA LEGAL**, conforme Ofício nº 164/02-DRL, emitido pela Prefeitura Municipal desta Cidade, em 14/06/2002, microfilmado e arquivado sob protocolo nº 105.443}.

Endereço(s)
Rua David Be
Paraná Neto,
O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 2ª Vara Cível do Foro de Juiz de Fora, Minas Gerais.

Execu
Oficial
Mandado

FICHA

Nº 01

VERS

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 51.664 de 13/09/2007, deste registro (conforme requerimento passado nesta Cidade, aos 20 de novembro de 2007, e planta aprovada nos termos do Alvará nº 3.570 de 14 de novembro de 2007, e do memorial descritivo, microfilmados e arquivados sob protocolo nº 136.355; sendo que o imóvel desta matrícula não se encontra em **ÁREA DE PROTEÇÃO AOS MANANCIAIS - APM, ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL - APA** da Várzea do Rio Tietê, **ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE** e **ÁREA DE RESERVA LEGAL**, conforme Ofício nº 164/02-DRL, emitido pela Prefeitura Municipal desta Cidade, em 14/06/2002, microfilmado e arquivado sob protocolo nº 105.443}.

CONTRIBUINTE: 35.001.002 (em maior área)

ESC. AUT.: *Marcel Lopes Batista* **O OFICIAL:** *Bel. Dificel de Arruda*
Escrevente Autorizado Oficial

BGS

AV.1 - CADASTRO MUNICIPAL ATUAL

Pela escritura lavrada aos 07 de março de 2013, no 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos deste Município e Comarca, Lº 1043, fls. 243/245, e à vista da cópia do Imposto Predial Territorial Urbano/2013, microfilmadas e arquivadas sob protocolo nº 184.429, verifica-se que o imóvel desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade sob **CONTRIBUINTE nº 35.001.049-8**. Mogi das Cruzes, 18 de março de 2013.

Nilce Lea Montemor
Escrevente Autorizado

ESC. AUT.: *Nilce Lea Montemor* **SFSA**
P.844291

R.2 - VENDA E COMPRA

Pela escritura lavrada aos 07 de março de 2013, no 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos deste Município e Comarca, Lº 1043, fls. 243/245, os proprietários **CARLOS ANTONIO CARDOSO** e sua mulher **CELINA QUIOMI FUJISAWA CARDOSO**, já qualificados, **VENDERAM** à **FUJI ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede no Município de Arujá, na Rua Prudente de Moraes nº 280, sala 202-A, inscrita

"continua na ficha nº02"



Guia 57236 - RS 75.21
O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 2ª Vara Cível do F.
Para a Neto,
MANDA a qualquer O.
ocupado do

Pro
Clas
Exequ
Executa
Oficial de
Mandado

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

MATRÍCULA GERAL FICHA

Nº51.966 Nº02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE MOGI DAS CRUZES
Bel. Dirceu de Arruda

Mogi das Cruzes, 18 de março de 2013.

no CNPJ/MF sob nº 17.234.930/0001-02, o IMÓVEL desta matrícula, pelo preço de R\$ 120.000,00 (valor venal - R\$ 118.470,51). Mogi das Cruzes, 18 de março de 2013.

ESC.AUTº:

[Assinatura]

Nilce Lea Montemor
Escriturante Autorizado

SFSA

AV. 3 - LOCAÇÃO (com cláusula de direito de preferência)

Pelo Instrumento Particular passado nesta cidade, em 01 de abril de 2013, instruído pelo 1º aditivo ao contrato de locação passado nesta cidade, aos 07 de abril de 2014 e de 2º aditivo passado em São Paulo, SP, aos 10 de maio de 2016, devidamente assinados, procede-se à presente averbação nos termos do artigo 167, inciso II, item 16 da Lei Federal nº 6015/73, para ficar consignado que o contrato de locação e aditivos contém somente a cláusula de direito de preferência da locatária; sendo que pelo contrato original e pelo 1º aditivo, FUJI ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada, LOCOU à BCA GESTÃO DE PÁTIOS S/A, com sede na Rua Projetada Um, 143, sala 2, Vila São Francisco, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob nº 19.395.452/0001-48, uma área 25.000,00m², encravada no IMÓVEL desta matrícula, como consta no croqui anexo ao título, pelo prazo de 66 meses, iniciando-se a contagem após a finalização da totalidade das obras de cercamento e terraplanagem do imóvel, de acordo com o projeto e memorial descritivo, orçamento e cronograma, nos termos da cláusula 1.2, com valor mensal de R\$ 30.000,00, a ser reajustado anualmente, a partir do início do prazo da locação, com base na variação do IGP-M/FGV, ou na impossibilidade da aplicação ou extinção deste índice, o uso de outro autorizado por lei específica ou reconhecido como índice nacional para correção de contratos do gênero, a ser pago na forma e condições descritas no contrato e aditamento; consta da cláusula 1.5.1 do capítulo I, que a locadora poderá mediante mútuo consentimento entre as partes contratantes, realizar às suas expensas as obras descritas na cláusula 1.5, hipótese na qual as partes definirão, conjuntamente, o novo valor da locação além da eventual prorrogação do prazo de vigência contratual, que garanta ao locador o retorno sobre o investimento realizado; e, pelo 2º aditivo a proprietária e locadora FUJI ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada, RENOVOU A LOCAÇÃO à favor da locatária BCA GESTÃO

"continua no verso"

REGISTRO
IMÓVEIS
1ª de Arruda
Regal
Arruda Serenita
do General
do de São Paulo

R. Cel. Souza Franco, 1511 - 1º andar - Mogi das Cruzes - SP - CEP: 07009-120 - Site: www.registrardmogi.com.br

"Esta certidão é válida por 30 dias, conforme dispõe o artigo 1º, IV do Dec. lei nº93.240 que regula a Lei nº 7.433"

11156-7-AA 263055

996 1507

Substituto do Oficial
Mogi das Cruzes - Est. de São Paulo

Exeq
Execu
Oficial
Mandado