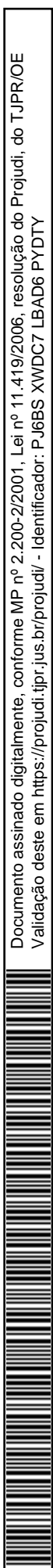


ANEXO IX

MINUTA DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO



***ADMINISTRADORA SCHMIDT S.A. E OUTROS - EM RECUPERAÇÃO
JUDICIAL***

Recuperação judicial sob os autos de nº. 0006015-27.2016.8.16.0026

1ª Secretaria de Falências e Recuperação Judicial do Foro Central da Comarca da Região
Metropolitana de Curitiba - Estado do Paraná ("júízo da recuperação")



MINUTA DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE ARRENDAMENTO

Pelo presente instrumento particular, de um lado, como Arrendatária:

(i) [EMPRESA INTEGRANTE DO GRUPO SCHMIDT], pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº [X], sediada na Avenida [X], neste ato representada por seu administrador, Sr. [X], na forma do seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente **ARRENDATÁRIA**;

e de outro lado, como Arrendante:

(ii) [ADQUIRENTE UPI CAMPO LARGO], pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF [X], com sede na Rua [X], neste ato representado por seu administrador, Sr. [X], na forma de seu Contrato/Estatuto Social, doravante denominado simplesmente **ARRENDANTE**, firmam o presente **Instrumento Particular de Fornecimento de Matéria Prima**, nas seguintes condições, em comum acordo e na presença das testemunhas abaixo nominadas.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

- **CONSIDERANDO-SE** que pelo previsto no Edital de Alienação da **UPI CAMPO LARGO** e no Plano de Recuperação Judicial do **GRUPO SCHMIDT**, o **ARRENDANTE** se comprometeu a arrendar a Planta Campo Largo para a manutenção da operação sobre a gestão do **GRUPO SCHMIDT**, por meio da **ARRENDATÁRIA**;
- **CONSIDERANDO-SE** que a **ARRENDATÁRIA** se encontra em recuperação judicial, conforme autos nº. 0006015-27.2016.8.16.0026 da 1ª Secretaria de Falências e Recuperação Judicial do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba – Estado do Paraná;

Ajustam as partes o que segue:



1. DO OBJETO:

1.1. O presente instrumento tem por objeto o arrendamento da totalidade da Planta Campo Largo da **ARRENDANTE**, livres de vícios ou outros problemas que possam impossibilitar o seu funcionamento normal.

1.2. A Planta Campo Largo é entregue na data da assinatura deste instrumento pela **ARRENDANTE** à **ARRENDATÁRIA**, a qual a aceita expressamente, com todos os equipamentos, maquinários e características próprias da aludida planta.

1.3. O arrendamento da Planta Campo Largo se destina ao ramo de indústria, comércio, importação e exportação de porcelana, no mercado brasileiro e no exterior, de acordo com *know-how* amplamente conhecido das partes em relação à **ARRENDATÁRIA**.

1.4. A **ARRENDATÁRIA** deverá arcar com todos os custos de manutenção e segurança da Planta Campo Largo, especialmente no que diz respeito à contratação de seguros e obtenção das licenças e alvarás aplicáveis.

2. DO PREÇO:

2.1. O preço certo e ajustado do arrendamento das instalações é de 0,6% (zero vírgula seis por cento) do valor de arrematação da **UPI CAMPO LARGO**, com limite de até **R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) mensais**, a ser pago pela **ARRENDATÁRIA**, mediante débito ou depósito, desde já formalmente autorizado, na conta corrente abaixo indicada, sempre no respectivo dia **15 (quinze)** do mês subsequente.

2.2.

<p>BANCO [X] AGÊNCIA [X] CONTA CORRENTE [X] [X]</p>

2.3. O preço ora convencionado será reajustado anualmente, de acordo com o índice do IPCA.

2.4. Sem prejuízo do valor do arrendamento, caberá à **ARRENDATÁRIA** arcar com as despesas próprias de água, energia, gás e taxas de qualquer natureza referentes à atividade desenvolvida, bem como com o pagamento do IPTU correspondente à área arrendada, por meio de controle de registros específicos das respectivas empresas fornecedoras.



2.5. A não observância do prazo ora estabelecido para pagamento implicará na aplicação da incidência de juros de mora 1% (um por cento) ao mês, acrescido de correção monetária do valor inadimplido através do IPCA.

3. DO PRAZO

3.1. O presente Contrato entra em vigor na data de sua assinatura e vigorará pelo prazo de 5 (cinco) anos, facultando-se à **ARRENDATÁRIA** a sua renovação pelo prazo de 5 (cinco) anos.

3.1.1. A **ARRENDATÁRIA** deverá **NOTIFICAR** a **ARRENDANTE**, manifestando seu interesse na renovação do contrato de arrendamento no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

3.2. Este instrumento poderá ser rescindido nas seguintes hipóteses:

- a) Infração a qualquer cláusula ou condição, desde que não tenha sido corrigida ou devidamente justificada dentro de (30 trinta) dias da data do aviso, por escrito, efetuado pela parte prejudicada à parte infratora;
- b) Falência, dissolução, liquidação judicial ou extrajudicial das partes;
- c) Consenso entre as partes;
- d) Atos do Governo que impeçam ou inviabilizem o seu cumprimento;
- e) Caso e condições econômicas, nacional ou mundial, venham a impor prejuízos a operação de comercialização de produtos de porcelana, quer seja pelo alto custo, quer seja pelo baixo valor do produto acabado

3.3. Na hipótese de rescisão do contrato, com justo motivo, fica assegurado à **ARRENDATÁRIA** a mais absoluta e irrestrita proteção de todas as informações por si transitadas, movimentadas ou mantidas dentro da planta industrial arrendada em função da operacionalização do contrato, sejam elas físicas (cópias ou originais), em meio magnético ou digital, de natureza financeira fiscal, contábil, ou qualquer outra origem, podendo para tanto, após a rescisão do contrato, adotar todos os meios adequados, inclusive contratação de empresa especializada para coleta e restituição dos dados em referência, ficando franqueado o acesso da equipe da **ARRENDATÁRIA** ou de profissionais por ela indicados, em todas as dependências, arquivos, máquinas e computadores, além de outros meios destinados à armazenagem de documentos ou informações de propriedade da **ARRENDATÁRIA**, pelo tempo necessário à realização e execução do resgate dessas informações.

4. DO CUMPRIMENTO DAS NORMAS OFICIAIS



4.1. Em face do presente arrendamento, são de competência e responsabilidade exclusiva da **ARRENDATÁRIA** (i) a contratação e o pagamento do seguro das instalações, de todas as licenças e condições sanitárias exigidas por lei e por todos e quaisquer órgãos públicos competentes para o exercício de suas atividades; (ii) de atender às disposições específicas da legislação sobre proteção do meio ambiente e de segurança e medicina do trabalho; (iii) possuir capacitação técnica adequada para o cumprimento do contrato; e, desse modo, declara (iv) ser a única responsável perante as autoridades competentes e quaisquer terceiros pelo cumprimento de todas as normas legais vigentes; tudo em decorrência e relacionado com a industrialização.

5. DAS INSTALAÇÕES

5.1. A manutenção de todo o parque industrial ficará à cargo dos técnicos contratados pela **ARRENDATÁRIA**, restando vedada à **ARRENDATÁRIA** modificar ou alterar o local no qual os equipamentos e máquinas encontram-se instaladas.

6. DA FISCALIZAÇÃO

6.1. Poderá a **ARRENDANTE** fiscalizar todos os equipamentos e maquinários arrendados, bem como verificar seu devido funcionamento e a disposição dos mesmos, evitando-se com isso prejuízos e deteriorações indevidas.

6.2. As visitas ocorrerão em qualquer dia e horário, desde que previamente acordado entre as partes.

7. DAS OBRIGAÇÕES DA ARRENDATÁRIA

7.1. São obrigações da **ARRENDATÁRIA**:

- a) Servir-se do bem arrendado para os fins que se destina, qual seja, a exploração da atividade de indústria, comércio, importação e exportação de porcelana, no mercado brasileiro e no exterior, de acordo com *know-how* amplamente conhecido das partes em relação à **ARRENDATÁRIA**;
- b) Confiar à **ARRENDANTE** o direito de fiscalização do máquina arrendado;
- c) Defender a posse e a propriedade da planta fabril e maquinário;
- d) Realizar o pagamento de quaisquer defeitos ou danos causados ao maquinário, bem como qualquer uma das máquinas pertencentes a este conjunto;
- e) Responsabilizar-se- única e exclusivamente por si e pelos seus empregados, pelos danos, perdas e prejuízos que, na execução da industrialização, provocar ou causar à **ARRENDANTE** ou a terceiros;



- f) Para os efeitos do disposto nos itens anteriores, a **ARRENDATÁRIA** reembolsará à **ARRENDANTE** todas as despesas que esta dispender, decorrentes de questões judiciais e ou administrativas sobre eventual solidariedade da **ARRENDANTE**;
- g) Não ceder, transferir, emprestar, subarrendar, total ou parcialmente o bem, a não ser por autorização escrita do **ARRENDANTE**;
- h) Responsabilizar-se por todos os riscos inerentes e decorrentes do uso do bem, devendo assumir qualquer imputação de atos ilícitos, danos e prejuízos em razão do exercício de sua atividade, perante consumidores, terceiros, contratantes, a coletividade e o Poder Público, tratando as hipóteses ora delineadas de enunciações meramente exemplificativas e que poderão ser ampliadas, conforme análise casuística, devendo ressarcir ao **ARRENDANTE** os prejuízos decorrentes da má utilização do imóvel e dos bens que o guarnecem;
- i) Responsabilizar-se integralmente pela adequação do bem arrendado às normas estabelecidas pelo Município de Campo Largo/PR, Ministério da Saúde e pela Vigilância Sanitária;

8. DOS ENCARGOS TRIBUTÁRIOS, CÍVEIS, SOCIAIS E TRABALHISTAS

8.1. A **ARRENDATÁRIA** se obriga a manter legalizada a situação das pessoas por ela contratadas para executar as atividades objeto deste instrumento, recolhendo mensalmente os encargos sociais, trabalhistas, e as obrigações fiscal-tributárias decorrentes das respectivas atividades, sem quaisquer vínculos de solidariedade ou subsidiariedade com o **ARRENDANTE**, bem como apresentar os comprovantes de quitação de tais obrigações, sempre que for solicitado pelo **ARRENDANTE**.

8.1.1. Não se estabelecerá e nem será gerado qualquer espécie de vínculo empregatício entre o **ARRENDANTE** e os profissionais atuais ou futuros da **ARRENDATÁRIA**, contratados diretos ou indiretos, correndo exclusivamente à custa da **ARRENDATÁRIA**, única responsável qualificada como empregadora, a total supervisão de seu pessoal, e de terceiros que vierem a prestar serviços em outras condições, bem como a obrigatoriedade do pagamento de seus salários, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, securitários, fiscais e outros inerentes à relação empregatícia existente à luz do Art. 3.º, da CLT, e aqueles inerentes aos prestadores de serviços não empregados.

8.1.2. A **ARRENDATÁRIA** assumirá a obrigação de suportar espontânea e integralmente todos os custos e despesas relativas a processos administrativos e judiciais de qualquer natureza, principalmente reclamações trabalhistas ou cíveis, que sejam eventualmente instaurados ou ajuizados contra o **ARRENDANTE** pelos empregados ou



terceiros contratados pela **ARRENDATÁRIA**, tais como, exemplificativamente, condenações em quaisquer verbas, custas judiciais com perícias e peritos, assistentes técnicos, depósitos de qualquer natureza, honorários de advogados, inclusive os do patrono do **ARRENDADOR**, não restando a esta qualquer responsabilidade, seja ela solidária ou subsidiária.

8.1.3. Obriga-se a **ARRENDATÁRIA** a requerer sua inclusão no pólo passivo de demandas judiciais ou administrativas que possuam referência com presente contrato, em que somente o **ARRENDANTE** tenha sido incluído, vindo, pois, assumir a responsabilidade integral pelas questões e valores discutidos nas referidas demandas. Caberá ainda à **ARRENDATÁRIA** fornecer todos os documentos que possam ser necessários para a defesa do **ARRENDANTE** em ações que vier a figurar no pólo passivo.

8.1.4. Caso o **ARRENDANTE** venha a responder por qualquer demanda relativa a obrigações que deveriam ser da **ARRENDATÁRIA**, conforme termos previstos neste instrumento de contrato, fica desde já estabelecido entre as partes que a **ARRENDATÁRIA** assume a responsabilidade integral por todas as despesas e encargos decorrentes desta, concedendo o direito de regresso à **ARRENDANTE**.

9. DAS BENFEITORIAS

9.1. Qualquer modificação e/ou alteração no bem arrendado, feitas pela **ARRENDATÁRIA**, serão realizadas por sua conta e expensas, e ficarão incorporadas ao imóvel sem direito de retenção ou indenização findo o arrendamento, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, incluindo consertos e reparos.

9.1.1. No que concerne às benfeitorias voluptuárias, se removíveis e não causarem danos ao imóvel, estas poderão ser retiradas pela **ARRENDATÁRIA** quando materializadas algumas das hipóteses de extinção do arrendamento previstas no presente instrumento.

10. DA CONFIDENCIALIDADE

10.1. As partes concordam que todos os termos, condições e todas as questões referente ao contrato, incluindo, sem limitação, quaisquer informações concernentes a existência do contrato ou, ainda, outras informações confidenciais ou exclusivas de uma das partes com respeito ao contrato, serão tratadas como informações confidenciais e exclusivas, sendo que cada uma das partes concorda em não divulgar e em não tomar tais informações disponíveis a qualquer outra pessoa física ou jurídica (salvo na medida em que seja, de outra forma, necessário para cumprir os termos do contrato ou da forma exigida por lei), a menos que a divulgação seja expressamente autorizada por escrito pela outra parte. As partes reconhecem que a violação das disposições previstas nesta



Cláusula por uma das partes (“a Parte Inadimplente”) resultará em danos irreparáveis para a outra parte (a “Parte Afetada”). O acordo de confidencialidade e não divulgação subsistirá ao término do contrato.

10.2. A obrigação de confidencialidade não se aplica quando as informações:

- a) Sejam de domínio público, ou que estejam disponíveis para o público de maneira geral antes de serem recebidas, ou que venham a se tornar de domínio público ou disponíveis de maneira geral para o público, antes de qualquer ação em violação aos termos do presente instrumento;
- b) Forem reveladas obrigatoriamente, feitas na forma da lei, mediante solicitação de autoridades governamentais e/ou do Poder Judiciário;
- c) Forem reveladas em comum acordo;

11. DA INFRAÇÃO E PENALIDADE

11.1. Em ocorrendo (i) rescisão ou extinção do contrato e/ou (ii) quebra da confidencialidade de qualquer dos termos ou condições previstos neste instrumento por culpa ou falta imputável a uma das partes, a outra parte poderá cessar imediatamente o arrendamento ora pactuado, sem prejuízo de perdas e danos decorrentes.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Se por qualquer motivo qualquer das disposições do presente instrumento a se tornar ou for declarada inválida, ilegal ou inexecutável por qualquer tribunal competente, as partes negociarão de boa-fé para acordar sobre disposições que as substituam e que mantenham, tanto quanto possível, em todas as circunstâncias, o equilíbrio dos interesses comerciais das Partes.

12.2. O não exercício por qualquer das partes de seus direitos ou a não exigência do cumprimento de obrigações contraídas pela parte contrária nos prazos convencionados, não importará em renúncia ou novação e não impedirá o seu exercício ou a sua exigência em qualquer tempo.

12.3. As multas eventualmente aplicadas não eximem as partes do ressarcimento de perdas e danos resultantes dos motivos que as determinaram e serão aplicadas sem prejuízo das demais sanções legais cabíveis.



13. CLÁUSULA SEXTA - DO FORO DE ELEIÇÃO

13.1. As partes elegem o foro regional de Campo Largo da comarca da região metropolitana de Curitiba/PR para dirimir eventuais conflitos que possam advir da presente contratação, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais benéfico que possa ser a qualquer uma das partes.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo qualificadas, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Campo Largo, [X]

[ADQUIRENTE UPI] - Arrendante
[X]

**[EMPRESA INTEGRANTE DO GRUPO SCHMIDT] - EM RECUPERAÇÃO
JUDICIAL - Arredndatária**
Rep. Legal: Artur Kurt Kramer

TESTEMUNHAS:

1^a) _____ 2^a) _____

