

2º TERMO DE ADITAMENTO AO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL

Doc. 4
13



Pelo presente **Termo de Aditamento**, de um lado **JUPEM S/A PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS**, empresa com sede na Rua Projetada, 101, bairro Carioba, Americana, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 03.288.534/0001-53, sucessora da **AGRO IMOBILIÁRIA JAGUARI S.A.**, neste ato, devidamente representada por seu Diretor, doravante denominada, **ARRENDADORA**, e de outro lado, **USINA AÇUCAREIRA ESTER S.A.**, estabelecida na Rodovia SP 332, Km 145, Cosmópolis, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 60.892.098/0001-60, neste ato, devidamente representada por seus Diretores, doravante denominada, **USINA**, têm entre si, justo e contratado o quanto segue:

DO OBJETO DO ADITAMENTO

O presente TERMO DE ADITAMENTO tem a finalidade de ADITAR o CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE TERRAS celebrado pelas partes em 15 de outubro de 1994, com validade de 01 de janeiro de 1995 a 31 de dezembro de 2004, devidamente registrado no REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE AMERICANA SOB Nº 37030 e o TERMO DE ADITAMENTO AO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL, celebrado entre as partes em 02 de agosto de 2004, também registrado no REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE AMERICANA SOB Nº 224410, para renovação do prazo contratual, conforme previsão expressa da cláusula 3.3 do Contrato Original e cláusula 3.1 do Termo de Aditamento, e alteração da cláusula 10.2 do Termo de Aditamento ora aditados.

Assim sendo, o contrato ora aditado passa a valer com a seguinte redação:

Termo de Aditamento ao Contrato de Arrendamento Rural

Handwritten signatures and a circular stamp of USINA AÇUCAREIRA ESTER.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA PROPRIEDADE

1.0 - A ARRENDADORA declara neste ato que é a única e legítima possuidora e titular por imemoriais registros imobiliários, mansa e pacificamente, dos imóveis rurais denominados “Salto Grande”, “Jacutinga ou Scursoni”, situados no município de Americana, “São Lucas” situado no município de Limeira e “Boa Vista” situado no município de Cosmópolis, neste Estado, imóveis esses havidos, respectivamente por escrituras públicas devidamente transcritas por Registros de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campinas, sob nº 7.500, fls 143, do livro 3-D, 1º Circunscrição de Campinas, livro 3-L, fls 170, sob nº 15.748, 1ª Circunscrição de Limeira, livro 3-M, fls 195, sob nº 9.328 e 9.329, e finalmente, 1º Circunscrição de Americana, fls 70, livro 3-A, sob nº 1.261.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO



2.0 - Por este instrumento, a ARRENDADORA entrega a título de arrendamento à USINA, objetivando o plantio de cana-de-açúcar, uma gleba com área total de 985,34 alq, conforme mapa anexo ao presente, que rubricados pelas partes faz parte integrante do presente contrato.

2.1 - O arrendamento objeto do presente refere-se à totalidade dos imóveis referidos na cláusula 2.0.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO

3.0 - O presente contrato terá validade por 13 (treze) anos e 10 (dez) meses, a partir de 01 de janeiro de 2007, para findar-se em 30 de outubro de 2020.

3.1 - Ao vencimento do prazo e vigência deste Contrato, estabelecido na cláusula 3.0, acima e, havendo interesse de ambas as partes, poderá ele ser renovado, mediante termo
Termo de Aditamento ao Contrato de Arrendamento Rural

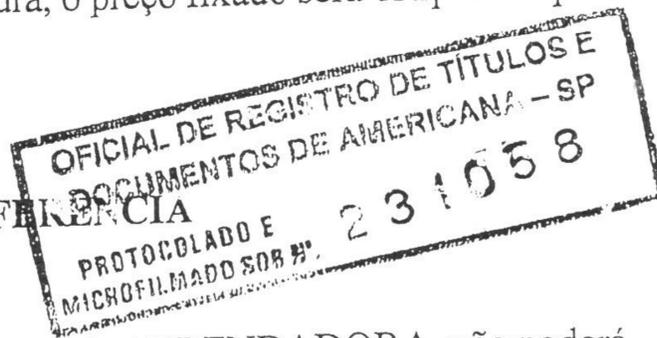


aditivo assinado pelo menos 30 dias antes do vencimento, a juízo e critério exclusivo da ARRENDADORA.

CLÁUSULA QUARTA - DO PREÇO

- 4.0 - A USINA pagará a ARRENDADORA 45 toneladas de cana-de-açúcar por alqueire por ano de contrato, ao preço médio estabelecido no mês de cada ano pelo Conselho dos Produtores de Cana-de-Açúcar, Açúcar e Álcool do Estado de São Paulo - CONSECANA/SP.
- 4.1 - O pagamento será realizado em 4 (quatro) parcelas iguais para cada ano-safra, sendo 70% do valor total do arrendamento dividido em 3 pagamentos iguais, pagos em 15 de setembro, 15 de outubro e 15 de novembro de cada ano-safra. A quarta e última parcela será paga no dia 31/05 do ano safra correspondente, referindo-se a 30% do valor total do arrendamento, somada à variação do preço do Açúcar Total Recuperável - ATR apurada no período compreendido entre os 3 pagamentos e última parcela, à partir do ano de 2005.
- 4.2 - Caso o Conselho dos Produtores de Cana-de-Açúcar (CONSECANA-SP) deixar de existir ou não mais determinar o valor da cultura, o preço fixado será estipulado pelo órgão que vier a substituí-lo.

CLÁUSULA QUINTA - DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA



- 5.0 - A USINA, sem expressa autorização prévia escrita da ARRENDADORA, não poderá sublocar, transferir ou ceder, no todo ou em parte, os direitos advindos do presente contrato.

CLÁUSULA SEXTA - DA UTILIZAÇÃO DA ÁREA

6.0 - A área arrendada será destinada, exclusivamente, ao plantio de cana-de-açúcar, correndo por conta da USINA todas as despesas com plantio, aração, gradeação, tratos, adubações e aplicação de defensivos que se tornarem necessários. Poderá, ainda, haver cultura rotacional, por conta e risco da USINA, entre o fim de um ciclo e o início de outro, a qual não ensejará remuneração à ARRENDADORA, sem prejuízo do pagamento estipulado na cláusula 4.0 do presente.

6.1 - Em havendo esta cultura rotacional, seu ciclo não poderá ser superior a 12 meses.

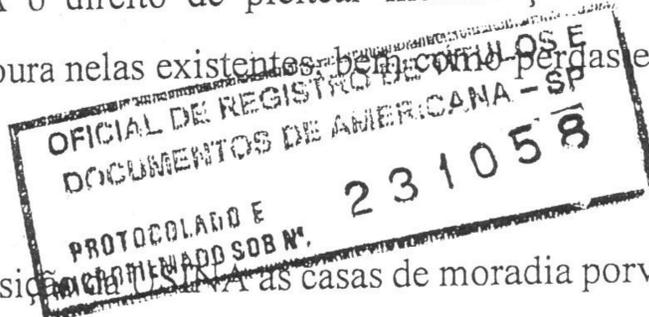
6.2 - O plantio será realizado em curvas de nível, dentro das técnicas modernas, conforme é feito nas terras da USINA.

6.3 - Para o plantio, cultivo, corte e transporte de cana-de-açúcar, a USINA para ter acesso ao terreno ou para sair dele, fará uso dos carregadores que melhor lhe convierem, sempre visando, obviamente, a conexão com uma rodovia municipal/estadual, correndo tais despesas por sua exclusiva conta e responsabilidade.

6.4 - No caso de eventual desapropriação, total ou parcial das áreas arrendadas, estas ficarão excluídas do contrato, operando-se o correspondente ajuste de pagamento, ficando expressamente ressalvado à USINA o direito de pleitear indenização do poder expropriante pelas benfeitorias e lavoura nelas existentes, bem como perdas e danos daí resultantes.

6.5 - A ARRENDADORA deixará à disposição da USINA as casas de moradia porventura existentes na área objeto do presente para acomodação de seus empregados, assim como os barracões, para guarda, por sua conta e risco, de máquinas, ferramentas e materiais necessários ao seu trabalho, os quais deverão ser devolvidos devidamente desocupados e restaurados na ocasião do término do contrato e entrega das glebas. Todas e quaisquer benfeitorias que a USINA introduzir nos imóveis, sejam de que natureza for, ficarão aos mesmos incorporados, independente de indenização ou compensação, sem direito a retenção, ao qual desde já renuncia expressamente.

Termo de Aditamento ao Contrato de Arrendamento Rural



CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DA USINA

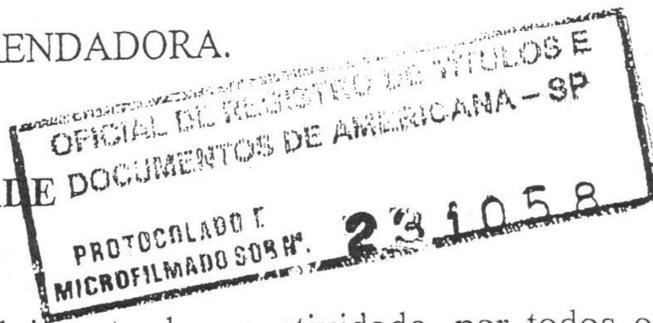
- 7.0 - Garantir à área arrendada a produtividade mínima prevista pelo INCRA para o tipo de cultura a ser implantada; exercendo a função social da propriedade, garantida pela Constituição Federal.
- 7.1 - Preservar as margens dos rios, encostas e reservas legais.
- 7.2 - Proibir a caça e a pesca na área arrendada, devendo inclusive a USINA colaborar com a Polícia Militar Florestal do Estado de São Paulo competente, no que a esta lhe convier.
- 7.3 - Não poluir o solo e mananciais, preservando as margens dos rios, encostas e reservas legais.
- 7.4 - Respeitar os contratos de comodato referente aos gasodutos existentes na área e redes de alta tensão.
- 7.5 - Assegurar à ARRENDADORA o direito de uso dos acessos existentes na área arrendada, sempre que necessário.
- 7.6 - Fazer as suas próprias expensas a manutenção das cercas, carreadores, acessos e estradas existentes na área arrendada.
- 7.7 - Não construir, nem edificar alojamentos ou moradias, mesmo em caráter provisório, nas áreas arrendadas, como também alojar pessoas, definitiva ou provisoriamente.
- 7.8 - Autorizar a vistoria por parte da ARRENDADORA ou prepostos, sobre a área plantada objeto do presente contrato.



CLÁUSULA OITAVA - DOS ENCARGOS

- 8.0 - A USINA será responsável por encargos trabalhistas, fiscais e previdenciárias relacionados com cultura, colheita, carregamento e transporte, bem como responsabilizar-se perante o INCRA, sobre a área integral ora arrendada e eventuais impostos e taxas que incidam ou sobre a mesma venham a incidir. O ITR será pago pela USINA, sendo responsabilidade da ARRENDADORA informar a área e o valor sobre a qual o mesmo é pago, responsabilizando-se a ARRENDADORA pelas informações prestadas. Devendo, apresentar, anualmente todos os recibos de impostos e taxas devidas e pagas.
- 8.1 - A USINA será responsável integralmente pelos direitos trabalhistas, previdenciários e securitários de seus empregados ou contratados que prestem serviços na área arrendada, não se estabelecendo qualquer vínculo, inclusive trabalhista com a ARRENDADORA.
- 8.2 - A USINA terá a obrigação de defender a área cedida contra turbação e esbulho, cabendo a esta, por seus advogados, providenciar as ações judiciais competentes necessárias para a retomada e defesa da posse ora recebida, podendo recorrer aos subsídios jurídicos dos advogados da ARRENDADORA.

CLÁUSULA NONA - DA RESPONSABILIDADE



- 9.0 - A USINA se responsabiliza, no desenvolvimento de sua atividade, por todos os prejuízos causados à ARRENDADORA e a terceiros, por seus empregados, prepostos ou mandatários que estejam na área arrendada, especialmente no tocante a acidentes na aplicação de defensivos agrícolas e no uso de maquinários rurais.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA PREFERÊNCIA

10.0 - Caso a ARRENDADORA tenha intenção de vender as glebas em questão ou parte destas, a preferência de compra será da USINA, em igualdade de preço e condições com terceiros, devendo responder à notificação extrajudicial no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias.

10.1 - No caso de a ARRENDADORA proceder as vendas das áreas do presente a terceiro deverá este contrato ser respeitado na sua íntegra pelos adquirentes.

10.2 - Caso a ARRENDADORA desejar parte da área exclusivamente para realizar empreendimentos imobiliários, por sua conta ou de terceiros, poderá pedir a área, desde que indenize a Usina pelo plantio efetuado e a renda será deduzida na proporção de 45 t. (quarenta e cinco toneladas) por alqueire.

Esta opção não poderá exceder a 30 (trinta) alqueires por ano de contrato.

10.3 - A preferência mencionada no item 10.0, não tem validade para a venda física do sócio majoritário da ARRENDADORA, Sr José João Abdalla Filho, ou empresa de que seja sócio majoritário, desde que a venda seja comprovada através de escritura devidamente registrada, bem como seja respeitado, na íntegra o presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - INADIMPLEMENTO

11.0 - Os contratantes por si, seus herdeiros ou sucessores comprometem-se a cumprir o presente contrato.

11.1 - A parte que infringir qualquer cláusula ou condição contratual pagará à outra multa correspondente a 45 toneladas de cana por alqueire, ao preço estabelecido no item 4.0 para cada ano a vencer-se, sempre acrescida de 20% em caso de procedimento judicial, a título de honorários advocatícios.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

Termo de Aditamento ao Contrato de Arrendamento Rural



12.0 - Quando da devolução do imóvel arrendado, compromete-se a USINA a entregá-lo em perfeito estado de conservação, devendo, ainda, estar completamente livre de pessoas, coisas, acessões e benfeitorias, ou seja, assim como o recebeu.

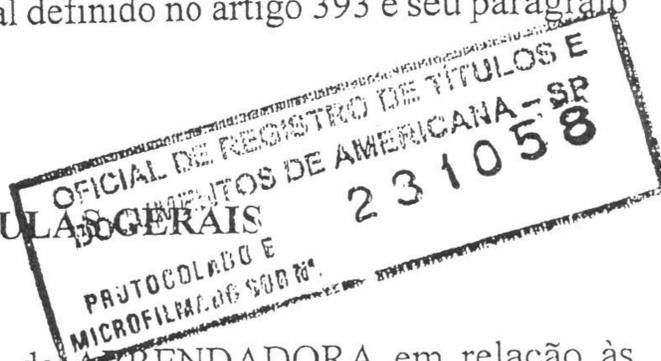
12.1 - A USINA renuncia ao direito de retenção por benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias, as quais encontram-se disciplinadas pelo artigo 96, parágrafos 1º, 2º e 3º do Novo Código Civil Brasileiro, não havendo ainda, que se falar em indenização seja a que título for.

12.2 - Em havendo necessidade de qualquer tipo de benfeitoria, deverá a USINA comunicar expressamente à ARRENDADORA quanto ao local e o tipo de benfeitoria, procedendo a realização somente com o consentimento expresso desta e desde que autorizada pelos poderes públicos competentes.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR

13.0 - Nenhuma das partes poderá ser responsabilizada pelo não cumprimento de quaisquer cláusulas ou condições do presente instrumento, resultante da ocorrência de caso fortuito ou força maior, comprovados, como tal definido no artigo 393 e seu parágrafo do Código Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS CLÁUSULAS GERAIS



14.0 - A mera liberalidade ou tolerância por parte da ARRENDADORA em relação às cláusulas contratuais não constituirá novação, transação, remissão, confusão ou compensação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO REGISTRO

15.0 - As partes, desde já, autorizam todos os atos necessários a inscrever o presente contrato no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.

Termo de Aditamento ao Contrato de Arrendamento Rural



CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DO FORO

16.0 - Fica eleito o Foro da Comarca do imóvel, para dirimir qualquer dúvida oriunda do presente contrato.

E, por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente **TERMO DE ADITAMENTO AO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL** em três vias de igual teor e forma para que produza apenas um fim de direito.

Cosmópolis, 31 de outubro de 2.006

JUPEM S.A. PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS

USINA AÇUCAREIRA ESTER S.A.

Testemunhas

RG nº 30.553.228-5
CPF 296.396 268-13

Samantha Gil de Souza Campos

RG nº 20.287.588-7
CPF: 141.010.788-40
Walter Lima



OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE AMERICANA - SP
PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº. 231058

OFICIAL DE REGISTRO DE TITULOS E DOCUMENTOS

Av. Brasil, n. 1955, Jd. Paulista, Fone: 0xx19 3406-8222
 Oficial: Manoel Gomes Of.Subst: Marcelo Squassoni Gomes
 Apresentado em 13/03/2007, prenotado e **REGISTRADO** em
MICROFILME sob numero de ordem **231.058**
 Anotado a margem do registro n. 37.030
 Americana/SP, 21/3/2007.



OFICIAL	ESTADO	IPESP	SINOREG	JUSTICA	DIL/ECT	TOTAL
53,21	15,20	11,22	2,75	2,75	0,00	85,13

OFICIAL DE REGISTRO DE TITULOS E DOCUMENTOS

Av. Brasil, n. 1955, Jd. Paulista, Fone: 0xx19 3406-8222
 Oficial: Manoel Gomes Of.Subst: Marcelo Squassoni Gomes
 Apresentado em 13/03/2007, prenotado e **REGISTRADO** em
MICROFILME sob numero de ordem **231.058**
 Anotado a margem do registro n. 224.410
 Americana/SP, 21/3/2007.



OFICIAL	ESTADO	IPESP	SINOREG	JUSTICA	DIL/ECT	TOTAL
53,21	15,20	11,22	2,75	2,75	0,00	85,13

SEGUNDO TABELIAO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TITULOS DE AMERICANA
 Rua Vieira Bueno, 374 - CEP 13465-270 Americana/SP - Fone/Fax: (19) 3401-2330
 Reconheço por semelhança a firma de **JOSE JOAO ABDALLA FILHO** com valor econômico de **R\$ 4,30**, selo(s): 117377-44.
 AMERICANA, 13 de março de 2007. Em test. da Verdade.
RENATO ANDRE MATEUS - ESCRIVENTE AUTORIZADO
 VALIDO SOMENTE COM SELO - 0:349462 DP:Renato



Oficial Reg. Civil e Tabelião de Notas de Casagpolis-SP
 Rua Stá. Bertrudes, 486 - (19) 3872-3564 / 3872-9018
 Reconheço por semelhança as firmas de: **SAMANTHA GIL DE SOUZA CAMPOS, WALTER LIMA, FELICIO CINTRA DO PRADO JUNIOR e THIAGO SOUSA BARROS DOS SANTOS** em documento com valor econômico, do que dou fé.
 Casagpolis, 08 de Março de 2007.
 Em testemunho da verdade.

Emerson de Souza Camargo Escrevente Autorizado
 Valido somente com selo de autenticidade.
 (Firma 17,291 4 | 2013927309151200026544)



com autenticidade

Emerson de Souza Camargo Escrevente Autorizado