PRIMEIRO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL E OUTRAS AVENÇAS CELEBRADO NA MODALIDADE ESPECIAL DE *BUILT TO SUIT/RETROFIT*

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as Partes:

WINDSOR 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 18.003.209/0001-74, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros n.º 870, 24º Andar, Conjunto 242, Bairro de Pinheiros, neste ato representada na forma de seu contrato social, doravante simplesmente referida como "Empreendedora Locadora";

CONTAX S.A., sociedade anônima inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.757.614/0001-48, com sede na Rua do Passeio n.º 48 ao 56 - parte, Centro, CEP 20021-290, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante simplesmente referida como "Locatária"; e

CONTAX PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro, RJ, na Rua do Passeio, 48 a 56 - parte, Centro, CEP 20021-290, inscrita no CNPJ sob o nº 04.032.433/0001-80, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social por seus representantes ao final assinados, doravante apenas "Fiadora".

(Empreendedora Locadora e Locatária denominadas a seguir, em conjunto, como "Partes", e, individualmente, como "Parte");

CONSIDERANDO QUE:

(i) As Partes celebraram em 07.06.2013 o CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL E OUTRAS AVENÇAS CELEBRADO NA MODALIDADE ESPECIAL DE *BUILT TO SUIT/RETROFIT* (doravante o "Contrato de Locação"), nos termos do qual a Empreendedora Locadora se obrigou a adquirir o Imóvel, a nele realizar a construção da Obra e, por fim, a locá-lo à Locatária, conforme termos e condições definidos no Contrato de Locação;

(ii) Nos termos da cláusula 1.2. do Contrato de Locação e respectivo parágrafo quarto, a Empreendedora, dentro do prazo de até 02 (dois) meses a contar da data de celebração do Contrato de Locação, ficou encarregada de firmar com os proprietários do Imóvel o competente Compromisso de Venda e Compra, sob pena de, em não o fazendo no referido prazo, a Locatária poder resilir unilateralmente o Contrato de Locação;

(iii) As partes decidiram postergar o prazo previsto na Cláusula 1.2. do Contrato de Locação e respectivo parágrafo quarto, para que a Empreendedora Locadora continue tentando por mais algum tempo celebrar o competente Compromisso de Venda e Compra envolvendo o Imóvel.

(iv) Nos termos da cláusula 1.3. do Contrato de Locação, as Partes ficaram responsáveis por definir o conteúdo dos Projetos, de modo a permitir a definição do Custo da Obra, observado o limite de custo previsto no referido Contrato de Locação, o qual, juntamente com o Valor de Aquisição do Imóvel, serviria para a definição do valor do aluguel mensal devido pela Locatária à Empreendedora Locadora.

(v) Nos termos da cláusula 1.4. do Contrato de Locação, as Partes deveriam, dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados da contratação da Construtora, celebrar aditamentos ao Contrato de Locação, dos quais deveriam constar: (i) valor do aluguel mensal; e (ii) a data de obtenção das licenças e alvarás necessárias para a realização da Obra, com validação/ajustes das referenciais constantes do Anexo 4 do Contrato de Locação.

(vi) Ainda nos termos da cláusula 9.1 do Contrato de Locação, o valor do aluguel mensal devido pela Locatária à Empreendedora Locadora seria definido oportunamente, correspondendo ao resultado da multiplicação de 0,872% (oitenta décimos e setenta e dois centésimos por cento) pelo Investimento para Realização do Empreendimento (resultado da soma do Valor de Aquisição do Imóvel e do Custo da Obra).

CONTAX S.A. JURÍDICO

(vii) Após tratativas havidas entre as Partes, as mesmas chegaram a um consenso em relação aos Projetos e à definição quanto ao Custo da Obra, e, juntamente com o Valor de Aquisição do Imóvel, definiram que o Investimento para Realização do Empreendimento será de R$ 64.254.332,24 (sessenta e quatro milhões, duzentos e cinquenta e quatro mil, trezentos e trinta e dois reais e vente e quatro centavos).

(viii) Tendo em vista as definições acima, as Partes têm interesse em celebrar o presente Aditivo, para formalizar o novo prazo para que a Empreendedora Locadora assine o Compromisso de Venda e Compra do Imóvel junto aos seus atuais proprietários, bem como para estabelecer o valor do aluguel mensal devido pela Locatária à Empreendedora Locadora, sendo posteriormente celebrado outro aditivo para formalizar a data de obtenção das licenças e alvarás necessárias para a realização da Obra, com validação/ajustes das referenciais constantes do Anexo 4.

Têm, entre si, certo e ajustado, o presente Primeiro Aditivo ao Contrato de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças Celebrado na Modalidade Especial de *Built to Suit/Retrofit* ("Aditivo"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

I. OBJETO DO ADITIVO

1.1. As partes decidem ampliar o prazo necessário para que a Empreendedora assine a Promessa de Venda e Compra do Imóvel junto aos seus atuais proprietários, de modo que o prazo previsto na cláusula 1.2. e respectivo parágrafo quarto, do Contrato de Locação, passa a ser de 90 (noventa) dias a contar da data de celebração do referido Contrato de Locação.

1.2. O Custo da Obra foi definido em R$ 42.722.967,55 (quarenta e dois milhões, setecentos e vinte e dois mil, novecentos e sessenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos), ao passo que o valor de Aquisição do Imóvel foi definido em R$ 19.465.364,59 (dezenove milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil, trezentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e nove centavos), de modo que o Investimento para Realização do Empreendimento será de R$ 64.254.332,24 (sessenta e quatro milhões, duzentos e cinquenta e quatro mil, trezentos e trinta e dois reais e vente e quatro centavos). Em de tais definições, convencionam as partes que o valor do aluguel mensal devido pela Locatária à Empreendedora Locadora será de R$ 560.000,00 (quinhentos e sessenta mil reais). Em razão da definição do Custo da Obra e do Valor de Aquisição do Imóvel, o Anexo 5 ao Contrato de Locação fica substituído pelo Anexo 5 ao presente Aditivo, ao qual fica incluído a memória de cálculo do aluguel mensal ora estipulado.

1.3. Para fins do item 1.4 e 3.4 do Contrato de Locação, fica consignado que a Obra terá início apenas e tão somente quando da aquisição e imissão da Empreendedora Locadora na posse direta do imóvel, desocupação integral, bem como da obtenção do comunicado de reparos gerais pela Prefeitura Municipal de Salvador, cumulativamente (em conjunto denominados "eventos marco"), eventos estes que são condicionantes para os prazos abaixo, para fins de ajustes das referenciais constantes do Anexo 4 ao Contrato de Locação, destacando que:

a) O CPD deverá ser entregue até **27/11/2013**,
b) 300 (trezentas) PA´s, até **10/12/2013;**
c) 300 (trezentas) PA's", até a data de **15/12/2013,**
d) 229 (duzentas e vinte e nove) PA's" e **170** (cento e setenta) PA's 'provisórias' até **20/12/2013**,
e) as PA's restantes até a data de **19/02/2014**.

1.4. Fica certo entre as Partes que deverá ser providenciado por parte da empreendedora o requerimento ao departamento da Prefeitura Municipal de Salvador – SUCOM, a solicitação do alvará de instalação dos equipamentos de segurança, para garantir a regularidade do Imóvel.

1.5. Fica certo e ajustados entre as Partes que, havendo qualquer atraso na ocorrência dos eventos marco, cuja culpa não possa ser atribuída, ainda que em parte, à Empreendedora, os prazos previstos nos itens (a) a (e) acima serão postergados na mesma proporção do atraso da ocorrência dos eventos marco, previstos para até o dia **11/09/2013**.

CONTAX S.A. JURÍDICO

1.6. Passam a integrar o Contrato de Locação, como partes indissociáveis, depois de rubricados pelas Partes, os seguintes documentos anexos:

Anexo 1 – PROJETOS

Anexo 2 – MEMORIAL DESCRITIVO

Anexo 3 – PROPOSTA DA CONSTRUTORA

Anexo 4 – CRONOGRAMA DOS EVENTOS

Anexo 5 – TABELA DE CUSTOS DE INVESTIMENTO

1.7. A Fiadora assina o presente instrumento concordando integralmente com suas cláusulas, termos e condições, ratificando ainda seu conhecimento e aceitação integrais em relação a todas as cláusulas, termos e condições contidas no Contrato de Locação.

II. DA RATIFICAÇÃO

2.1. São essas as únicas alterações introduzidas no Contrato de Locação, ora aditado, do qual o presente Aditivo fica fazendo parte integrante para todos os fins e efeitos de direito, instrumento aquele que continua em pleno vigor e subsistente em todos os seus termos, cláusulas, e condições, em tudo o que não foi expressamente alterado por este Aditivo.

III. DISPOSIÇÕES FINAIS

3.1. Todas as definições e/ou termos grafados com letras maiúsculas que não se encontram definidos neste Aditivo, foram devidamente definidos no Contrato, sendo que as Partes concordam que seu significado se mantém inalterado.

E por assim estarem, justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 22 de agosto de 2013.

WINDSOR 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CHZ
Carlos H. Zanvettor
Presidente & CEO
Contax

CONTAX S.A. MI
Mauricio Ignácio
Diretor Executivo Gente & Gestão
CONTAX S/A

CONTAX PARTICIPAÇÕES S.A.

CHZ
Carlos H. Zanvettor
Presidente & CEO
Contax Participações

MI
Mauricio Ignácio
Diretor Executivo Gente & Gestão
CONTAX Participações S.A.

CONTAX S.A. JURÍDICO

Testemunhas:

1.
Nome: José I. P. B. Ribeiro
RG: V452513-P
CPF/MF: 060.021.357-65

2.
Nome:
RG:
CPF/MF:

José Bourbon Ribeiro
Diretor
CONTAX S.A

Anexo 1

Projetos

CONTAX S.A. JURÍDICO

Anexo 2

Memorial Descritivo

CONTA JURÍDICO

Anexo 3

Proposta da Construtora

CONTAX S.A. JURÍDICO

Anexo 4

Cronograma dos Eventos

CONTAX S.A. JURÍDICO

Anexo 5

Tabela de Custos de Investimento

Custos de Obra Direto e Indireto	
Assessoria Jurídica, Consultorias e Aprovações e Laudo Ambiental, Gerenciamento	R$ 2.066.000,10
Custo de Obra	R$ 42.722.967,55

Custos do Imóvel Direto e Indireto	
Aquisição do Imóvel (Souza Cruz)	R$ 18.813.364,59
ITBI e Emolumentos	R$ 652.000,00

Cálculo do Valor do Aluguel	
Custo do Imóvel	R$ 19.465.364,59
Custo de Incorporação	R$ 44.788.967,65
Total dos Investimentos	**R$ 64.254.332,24**
Valor do Aluguel Mensal	**R$ 560.000,00**
Cap Rate Mensal (%)	**0,872%**

CONTAX S.A. JURÍDICO