

**TERCEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
COMERCIAL E OUTRAS AVENCAS CELEBRADO NA MODALIDADE
ESPECIAL DE BUILT-TO-SUIT/RETROFIT**

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

HS 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., atual proprietária do Imóvel (adiante definido), sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob nº 48.625.946/0001-70, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, conjunto 93, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, e-mail monitoramento@habitasec.com.br e juridico@habitasec.com.br, neste ato representada na forma de seu contrato social, doravante simplesmente referida como “Locadora”;

CONTAX S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, atual denominação da LIQ CORP S.A., sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/MF sob nº 67.313.221/0001-90, com sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Rua Beneditinos, nº 15/17, Parte, Centro, CEP 20.081-050, e-mail backofficeadm@contax.com.br, neste ato representada na forma do seu estatuto social, doravante simplesmente referida como “Locatária”.

ATMA PARTICIPAÇÕES S.A. - EM RECUPERACAO JUDICIAL, atual denominação da LIQ PARTICIPAÇÕES S.A e CONTAX PARTICIPAÇÕES S.A, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.032.433/0001-80, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Alegria, nº 88/96, andar 2, parte A, CEP: 03043-010, e-mail backofficeadm@contax.com.br, neste ato representada na forma do seu estatuto social, doravante denominada como “Fiadora”;

E ainda, na qualidade de Intervenientes Anuentes:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora de créditos imobiliários, inscrita no CNPJ/ME sob nº 09.304.427/0001-58 com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Conjunto 92, CEP 01.452-902, e-mail: monitoramento@habitasec.com.br e juridico@habitasec.com.br, devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada como “Habitasec”; e

SIMPLIFIC PAVARANI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES

MOBILIÁRIOS LTDA, instituição financeira com sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.227.994/0001-50, na Rua Sete de Setembro, nº 99, Sala 2401, Centro, CEP 20050-005, e-mail: rrf@vortx.com.br, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada como “Pavarini”;

(Locadora, Locatária, Fiadora e Interveniente Anuente, doravante denominadas em conjunto como “Partes” e individualmente como “Parte”)

CONSIDERANDO QUE:

- (i) Em 07 de junho de 2013, a Locatária, a Fiadora e a Windsor 33 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Windsor”), ocasião em que esta figurou como locadora originária, celebraram o “Contrato de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças Celebrado na Modalidade Especial de *Built to Suit/Retrofit*”, posteriormente aditado em 22 de agosto de 2013 e 05 de julho de 2019 (“Contrato de Locação”), para a aquisição pela Windsor de dois imóveis localizados na Rua Polydoro Bittencourt, nº 02 e outro contínuo e s/n, no bairro Uruguai, município de Salvador, Estado da Bahia, registrados sob as matrículas nº 19.552 e 19.553, ambas do 4º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Salvador/BA (“Imóvel”), com o intuito de realizar obras para adequá-lo às necessidades da Locatária e posteriormente locá-lo à Locatária (“Empreendimento”).
- (ii) A fim de viabilizar a captação dos recursos para aquisição do Imóvel e a consequente execução das obras necessárias, em 17 de setembro de 2014 a Windsor cedeu os créditos decorrentes do Contrato de Locação à TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A., companhia securitizadora de créditos imobiliários, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2179, andar 7, conjunto 72, Jardim Paulistano, CEP: 01.452-000 (“TRX”), mediante a formalização do “Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças” (“Créditos Imobiliários” e “Contrato de Cessão”, respectivamente) que, na qualidade de então securitizadora e responsável pela gestão/administração dos Créditos Imobiliários, vinculou os referidos Créditos Imobiliários aos “Certificados de Recebíveis Imobiliários da 8ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.” (“Operação”).
- (iii) Em razão de determinadas deliberações havidas no âmbito da Operação, desde meados do mês dezembro de 2022, a gestão/administração dos Créditos Imobiliários passou a ser realizada pela Habitasec e não mais pela TRX.

- (iv) Em 22 de dezembro de 2022, nos termos da “Escritura Pública de Dação de Bens Imóveis em Pagamento”, a Windsor deu o Imóvel em pagamento à Locadora (“Dação em Pagamento”) que, em razão da referida Dação em Pagamento, sub-rogou-se nos direitos e obrigações decorrentes do Contrato de Locação, tendo a Locatária sido notificada da referida sub-rogação por meio da notificação enviada pela Windsor na data de 23 de dezembro de 2022.
- (v) Em 07 de junho de 2022, a Locatária ingressou com pedido de recuperação judicial perante a 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, conforme processo 1058558-70.2022.8.26.0100 (“Recuperação Judicial”), sendo lançado no quadro geral de credores como valor devido em decorrência do Contrato de Locação o importe de R\$ 25.847.026,73 (vinte e cinco milhões, oitocentos e quarenta e sete mil, vinte e seis reais e setenta e três centavos).
- (vi) Após o ajuizamento da Recuperação Judicial, a Locatária deixou de arcar com os pagamentos dos alugueis mensais e determinados encargos locatícios.
- (vii) A Locatária manifestou o desejo desocupar parte da área do Empreendimento, correspondente a 2.700 m² (dois mil e setecentos metros quadrados) a qual abrigava sua área administrativa (“Área Devolvida”) e, em razão da desocupação desejada, pleiteia a redução do valor locativo.
- (viii) Tendo a Locatária demonstrado o interesse na manutenção do Contrato de Locação, as Partes ajustaram a prorrogação do prazo do Contrato de Locação, concordando com a extensão do período de amortização do investimento realizado no âmbito do Contrato de Locação, em razão da sua natureza (*built to suit*), pelo mesmo período da mencionada prorrogação.
- (ix) As Partes desejam, em comum acordo, repactuar determinadas condições do Contrato de Locação, assim como dos valores devidos pela Locatária.

Resolvem as Partes, nomeadas e qualificadas acima, ajustar e contratar o presente Terceiro Aditamento ao “*Contrato De Locação De Imóvel Comercial E Outras Avenças Celebrado Na Modalidade Especial De “Built-To-Suit/Retrofit”*” (“Terceiro Aditamento”) em atenção às alterações abaixo, ficando este como integrante daquele, e dos Primeiro e Segundo Aditamento, a formarem, um e outros, um só todo, uno e indivisível, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA – REDUÇÃO DA ÁREA LOCADA

1.1. As Partes ajustam, a partir da assinatura deste Terceiro Aditamento, a redução de área correspondente a 2.700 m² (dois mil e setecentos metros quadrados) do Empreendimento referente à matrícula nº 19.553 (“Área Devolvida”), livre de pessoas e coisas, **passando a área locada pela Locatária no Empreendimento corresponder à área descrita e caracterizada pela matrícula nº 19.552.**

1.2. A Locatária permanecerá responsável pelo pagamento de todo e qualquer tributo, aluguel mensal, contas de consumo ou qualquer outro encargo locatício que recaia sobre a Área Devolvida e cujo o fato gerador tenha ocorrido do início de sua locação até a data da efetiva entrega da Área Devolvida à Locadora, totalmente livre e desocupada, ainda que referidos tributos, despesas ou custas venham a ser posteriormente a assinatura deste instrumento apurados ou exigidos.

1.3. A Locatária permanecerá responsável por toda e qualquer violação da legislação ambiental que decorra das atividades por ela praticadas ao longo da locação, inclusive na Área Devolvida, ainda que posteriormente verificadas.

1.3.1. Sendo detectado qualquer indício de problema ambiental, inclusive na Área Devolvida, a Locatária deverá, às suas expensas, contratar empresa especializada nesse sentido para avaliação do dano ambiental, bem como indicar as medidas que deverão ser tomadas visando a respectiva remediação, sendo certo que caso sejam constatados danos, a Locatária responderá pela violação da legislação ambiental, arcando com toda e qualquer penalização que lhe seja imposta, bem como dos custos e despesas relativas às medidas e atividades necessárias à regularização/remediação e saneamento das contingências, devendo arcar ainda com os prejuízos causados à Locadora em função das contingências e passivos identificados, inclusive face a terceiros, observando o disposto no Contrato de Locação, especialmente, mas não se limitando aos termos da cláusula Décima Nona do Contrato de Locação.

1.3.2. Na hipótese de a Locatária não assumir as obrigações previstas na cláusula 1.3.1. acima, dentro dos prazos contratuais, processuais e/ou administrativos que lhe sejam impostos, ficará sujeita ao pagamento da multa prevista na cláusula Vigésima Segunda do Contrato de Locação, sem prejuízo de a Locadora exigir o pagamento dos eventuais valores decorrentes do inadimplemento da Locatária, além da apuração de eventuais perdas e danos sofridos pela Locadora, em razão do referido inadimplemento.

1.4. A Locatária e a Locadora, se comprometem a no prazo de até 30 (trinta) dias contados da assinatura do presente, esta última representada por empresa contratada, realizar

em conjunto a vistoria de devolução da Área Devolvida, cujo Termo de Vistoria de Devolução da Área Devolvida passará a fazer parte integrante ao presente instrumento como Anexo II e descreverá as condições e o estado da Área Devolvida, já contemplando os reparos que foram realizados pela Locatária, às suas exclusivas expensas e responsabilidade, para propiciar a correta devolução da Área Devolvida à Locadora, em plenas condições de habitabilidade, ressalvados os desgastes naturais decorrentes de seu uso normal.

1.5. A Locatária reconhece que a Área Devolvida poderá ser livremente disposta (seja em caráter definitivo e/ou transitório) pela Locadora para quaisquer terceiros, sem qualquer ressalva.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO

2.1. Em decorrência da Área Devolvida, deliberam as Partes pela redução do valor do aluguel mensal em um montante equivalente a R\$ 151.761,37 (cento e cinquenta e um mil, setecentos e sessenta e um reais e trinta e sete centavos), sendo que, adicionalmente, por mera liberalidade, a Locadora concede um desconto adicional de R\$ 503.358,16 (quinhentos e três mil, trezentos e cinquenta e oito reais e dezesseis centavos) (“Desconto Adicional”), passando o valor do aluguel mensal, a partir da assinatura deste Terceiro Aditamento, corresponder a R\$ 245.935,12 (duzentos e quarenta e cinco mil novecentos e trinta e cinco reais e doze centavos) (“Valor Mensal da Locação”).

2.1.1. O Desconto Adicional previsto na Cláusula 2.1 acima será imediatamente revogado, sem prejuízo da rescisão antecipada do Contrato de Locação, a critério exclusivo da Locadora, nas seguintes hipóteses: (i) descumprimento, pela Locatária, de quaisquer obrigações previstas no Contrato de Locação, observado o prazo de cura indicado em sua Cláusula 21.1; (ii) o atraso superior a 30 (trinta) dias no pagamento de qualquer obrigação pecuniária, pela Locatária, prevista no Contrato de Locação.

2.2. Permanecem inalteradas a data base para reajuste do aluguel, bem como as demais condições de reajuste e pagamento previstas no Contrato de Locação.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO DA LOCAÇÃO

3.1. As Partes resolvem ainda, prorrogar o prazo da locação por mais 76 (setenta e seis) meses, a contar da assinatura do presente Terceiro Aditamento (respectivamente, “Prorrogação do Contrato de Locação” e “Prazo Locatício”).

3.2. Na hipótese de rescisão antecipada do Contrato de Locação antes do término do Prazo Locatício, em virtude do descumprimento pela Locatária de quaisquer obrigações previstas no Contrato de Locação ou seus Aditamentos, ou ainda, a critério da Locadora, de acordo disposições das Cláusulas 18.1 e 18.2 do Contrato de Locação será devida a Indenização pela Locatária em favor da Locadora, cujo valor será apurado conforme o disposto na Cláusula 18.1 do Contrato de Locação.

3.3. A Locatária declara-se ciente de que a obrigação do pagamento da Indenização acima indicada, que tem por finalidade a amortização dos investimentos realizados pela Locadora no âmbito do Contrato de Locação, permanecerá válida e exigível pelo Prazo Locatício, considerando a Prorrogação do Contrato de Locação, bem como a repactuação do Valor Mensal da Locação, conforme cláusula 2.1 supra. Para fins de clareza, se devida a Indenização, conforme cláusula 3.2, para apuração do valor devido será considerado o Valor Mensal da Locação, ajustado por este Terceiro Aditamento, qual seja R\$ 245.935,12 (duzentos e quarenta e cinco mil novecentos e trinta e cinco reais e doze centavos), devidamente atualizado de acordo com os índices de reajustes previsto no Contrato de Locação à época da apuração do valor da Indenização.

CLÁUSULA QUARTA - DA REPACTUAÇÃO DOS VALORES NÃO PAGOS PELA LOCATÁRIA

4.1. Em razão sua inadimplência, a Locatária, conforme indicado nos Considerandos, reconhece como devidos, na data de assinatura deste Terceiro Aditamento, os valores abaixo indicados:

I) Aluguéis e encargos locatícios vencidos e não pagos até o mês de junho de 2022: R\$ 25.847.026,73 (vinte e cinco milhões, oitocentos e quarenta e sete mil, vinte e seis reais e setenta e três centavos);

II) Aluguéis e encargos locatícios vencidos e não pagos desde o mês de julho de 2022 até o mês de maio de 2023: R\$ 12.006.038,64 (doze milhões, seis mil e trinta e oito reais e sessenta e quatro centavos), valor devidamente listado na Recuperação Judicial;

4.2. As Partes acordam que os valores indicados no item I da Cláusula 4.1 acima serão pagos pela Locatária, conforme o plano de recuperação judicial aprovado em 03 de março de 2023 pelos credores no âmbito da Recuperação Judicial.

4.3. Sobre o valor indicado no item II da Cláusula 4., por mera liberalidade, a Locadora concederá um desconto correspondente a R\$ 8.949.391,88 (oito milhões, novecentos e quarenta e nove mil, trezentos e noventa e um reais e oitenta e oito centavos), restando devido o valor de R\$ 3.056.646,76 (três milhões, cinquenta e seis mil, seiscentos e quarenta e seis reais e setenta e seis centavos)), que deverá ser quitado pela Locatária em 10 (dez) parcelas mensais e consecutivas, a primeira no valor de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) e as demais no valor de R\$ 300.738,53 (trezentos mil, setecentos e trinta e oito reais e cinquenta e três centavos) por meio de depósito bancário na conta corrente de titularidade da Locadora, Banco Itaú, Agência 7307, Conta Corrente 48082-7, sendo a primeira parcela devida na data de assinatura deste Terceiro Aditamento e as restantes no mesmo dia dos meses subsequentes.

4.3.1. Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer uma das parcelas acima indicadas, incidirá sobre o saldo em aberto multa de 2% (dois por cento), além de juros de 1% (um por cento) ao mês e correção pelo índice IPCA/IBGE desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento ficando a critério da Locadora, a decretação do vencimento antecipado das demais parcelas em aberto, bem como a rescisão antecipada do Contrato de Locação ante o inadimplemento da Locatária, sem prejuízo da incidência das multas e demais penalidades previstas em caso de rescisão antecipada.

CLÁUSULA QUINTA – ANUÊNCIA

5.1. Uma vez que os créditos decorrentes do Contrato de Locação foram cedidos no âmbito da Operação, conforme indicado nos itens (ii) e (iii) dos Considerandos, a Habitasec e a Pavarini, neste ato, concordam e anuem com as disposições e assinatura deste Terceiro Aditamento, assim como suas implicações.

CLÁUSULA SEXTA – DA QUITAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA ASSUMIDAS NO CONTRATO DE LOCAÇÃO PERANTE A LOCATÁRIA

6.1. Tendo em vista o efetivo e integral cumprimento das obrigações assumidas no Contrato de Locação, no que tange à construção do Imóvel e atendimento das especificidades da Locatária, bem como quaisquer outras obrigações neste sentido, a Locatária confere neste ato à Locadora, a mais ampla, geral, irrevogável e irretroatável quitação sobre todas e quaisquer obrigações e responsabilidades decorrentes da construção contratada por intermédio dos ditos instrumentos, renunciando, inclusive, ao direito de discutir judicial ou extrajudicialmente quaisquer outros valores ou entendimentos.

CLÁUSULA SÉTIMA – CONDIÇÕES GERAIS

7.1. Permanecem inalteradas as disposições constantes no Contrato de Locação que não foram expressamente alteradas nos termos deste Terceiro Aditamento, as quais são neste ato ratificadas integralmente, inclusive o foro designado no Contrato de Locação.

7.2. O não exercício por uma das Partes de quaisquer de seus poderes ou direitos adquiridos nos termos do presente Terceiro Aditamento não constituirá renúncia pela referida Parte a tais poderes ou direitos adquiridos, nem constituirá novação contratual. As alterações ao presente Terceiro Aditamento serão realizadas e só terão força obrigatória após acordo mútuo por escrito entre todas as Partes.

7.3. Todos os termos iniciados em letras maiúsculas utilizadas neste Terceiro Aditamento e não modificados expressamente possuem o mesmo significado que lhes foi atribuído no Contrato de Locação.

7.4. O presente Terceiro Aditamento entra em vigor nesta data, que, para todos os efeitos, será aquela indicada ao seu final, ainda que algum dos seus signatários o tenha assinado em data diferente, e passa a fazer parte integrante e inseparável do Contrato de Locação, para todos os fins e efeitos de direito.

7.5. Se qualquer das Partes, em qualquer tempo ou período, não fizer valer qualquer um ou mais dos termos ou condições Contrato de Locação, incluindo deste Terceiro Aditamento, isso não será considerado novação ou renúncia dos referidos termos ou condições ou do direito de, em qualquer tempo posterior, fazer valer todos os termos e condições do Contrato de Locação e/ou deste Terceiro Aditamento. A renúncia e novação serão sempre feitas por escrito.

7.6. Todas as notificações e comunicações entre as Partes, previstas neste instrumento ou que dele decorram, serão elaboradas por escrito e entregues em mãos ou enviadas por carta registrada, com aviso de recebimento, ou via e-mail com confirmação de recebimento, nos endereços que constam em suas respectivas qualificações, em qualquer ponto do território nacional, ou em novos endereços, desde que a Parte contrária tenha sido disto notificada com, pelo menos, 30 (trinta) dias de antecedência.

7.7. Toda e qualquer obrigação devida a qualquer das Partes por força do Contrato de Locação, incluindo este Terceiro Aditamento, poderá ser exigida via processo de execução

visto que as Partes desde já reconhecem se tratar de obrigação líquida, certa e exigível, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial nos termos e para os efeitos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil.

7.8. As Partes expressamente anuem, autorizam, aceitam e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de autoria das Partes signatárias deste Terceiro Aditamento, por meio de suas respectivas assinaturas neste instrumento por meio de certificados eletrônicos, ainda que sejam certificados eletrônicos não emitidos pela ICP-Brasil, nos termos do art. 10, § 2º, da MP nº 2.220-2, como, por exemplo, por meio da aposição das respectivas assinaturas eletrônicas neste Terceiro Aditamento na plataforma Portal de Assinaturas Certisign, Docusign, Zapsign ou qualquer outra plataforma de assinatura digital, sendo certo que quaisquer de tais certificados será suficiente para a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste Terceiro Aditamento e seus termos, bem como a respectiva vinculação das Partes aos seus termos, quando aplicável. Para fins do presente Terceiro Aditamento, considera-se data de assinatura do Terceiro Aditamento a data da última assinatura eletrônica.

E por assim estarem justas e contratadas, assinam o presente Terceiro Aditamento, na presença das testemunhas abaixo, tudo para que produza os devidos efeitos legais.

São Paulo/SP, 25 de maio de 2023.

[página de assinaturas segue ao final]

LOCADORA:

HS 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

LOCATÁRIA:

CONTAX S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

FIADORA:

ATMA PARTICIPAÇÕES S.A – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ANUENTES:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

**SIMPLIFIC PAVARANI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA**

Testemunhas:

1. _____ 2. _____

Nome: Alexandra Martins Catoira

Nome: Priscila Dalins Tsukuda

CPF: 362.321.978-95

CPF: 293.380.278-30