# TERCEIRO ADITAMENTO 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:

**HS 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,** atual proprietária do Imóvel (adiante definido),sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob n° 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, neste ato representada na forma de seu contrato social, doravante simplesmente referida como “Empreendedora Locadora”;

**LIQ CORP S.A. “EM RECUPERACAO JUDICIAL”,** atual denominação social de CONTAX-MOBITEL S.A. e sucessora por incorporação da CONTAX 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, 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, 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, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima , nº 2894, Conjunto 92, CEP 01.452-902, inscrita no CNPJ/ME sob nº 09.304.427/0001-58, 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, na Rua Sete de Setembro, nº 99, Sala 2401, Centro, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.227.994/0001-50, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada como “Pavarini”.

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

# CONSIDERANDO QUE:

1. 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, 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 nas 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”).
2. 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”).
3. Em razão de determinadas deliberações havidas no âmbito da Operação, desde de meados do mês dezembro de 2022, a gestão/administração dos Créditos Imobiliários passou a ser realizada pela Habitasec e não mais pela TRX.
4. 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 Empreendedora 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.
5. 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”), relacionando, inicialmente, como valor devido em decorrência do Contrato de Locação o importe de R$ 9.273.811,35 (nove milhões, duzentos e setenta e três mil, oitocentos e onze reais e trinta e cinco centavos) e, posteriormente, em 09 de novembro de 2022, majorando o valor devido para R$ 25.847.023,73 (vinte e cinco milhões, oitocentos e quarenta e sete mil, vinte e três reais e setenta e três centavos).
6. Após o ajuizamento da Recuperação Judicial, a Locatária deixou de arcar com os pagamentos dos aluguéis mensais e determinados encargos locatícios.
7. 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.
8. 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 a*o *Contrato De Locação De Imóvel Comercial E Outras Avenças Celebrado Na Modalidade Especial De “Built-To-Suit/Retrofit*” (“Terceiro Aditamento”) para constar o quanto segue.

**CLÁUSULA PRIMEIRA – REDUÇÃO DA ÁREA LOCADA**

* 1. As Partes ajustam a redução de área correspondente a 2.700 m² (dois mil e setecentos metros quadrados) do Empreendimento (“Área Devolvida”), a partir de [●], livre de pessoas e coisas, **passando área locada pela Locatária no Empreendimento corresponder a 12.282m² (doze mil duzentos e oitenta e dois metros quadrados)**, conforme indicado no Anexo I deste Terceiro Aditamento. [Nota LM: recomendamos a inclusão de croqui]
  2. A Locatária permanecerá responsável pelo pagamento de todo e qualquer tributo incidente, inclusive, sobre a Área Devolvida, bem como pelo aluguel mensal, pelas contas de consumo ou qualquer outro encargo locatício até a data da efetiva entrega da Área Devolvida à Empreendedora Locadora, ainda que posteriormente apuradas ou exigidas.
  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. 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 os custos e despesas relativas às medidas e atividades necessárias à regularização/remediação e saneamento das contingências, devendo arcar com ainda com os prejuízos causados à Empreendedora Locadora em função das contingências e passivos identificados, inclusive face a terceiros, observando o disposto no Contrato de Locação.
  4. Em [●] a Locatária e a Empreendedora Locadora, esta última representada por empresa contratada, realizaram em conjunto a vistoria de devolução da Área Devolvida, cujo Termo de Vistoria de Devolução da Área Devolvida integra o presente instrumento como Anexo II e descreve 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 Empreendedora Locadora, tal qual como foi recebida no início do prazo da locação. [Nota LM: validar aplicabilidade desta disposição]

**CLÁUSULA SEGUNDA ­ DO VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO**

* 1. Em decorrência da Área Devolvida, deliberam as Partes pela redução do valor do aluguel mensal em valor correspondente a R$ [•], que, a partir da assinatura deste Terceiro Aditamento passará a ser de R$ [•] (“Valor Mensal da Locação”)[Nota LM: validar valor correspondente à área reduzida]
  2. Adicionalmente, por mera liberalidade, sobre o Valor Mensal da Locação, a Empreendedora Locadora, concederá um desconto correspondente a R$ [•], condicionado ao integral cumprimento do Contrato de Locação pela Locatária, inclusive, pela observância do Prazo Locatício (adiante definido).
     1. O desconto previsto na Cláusula 2.2 acima será imediatamente revogado, sem prejuízo da rescisão antecipada do Contrato de Locação, a critério exclusivo da Empreendedora Locadora, nas seguintes hipóteses: (i) descumprimento, pela Locatária, de quaisquer obrigações previstas no Contrato de Locação; (ii) o atraso superior a 30 (trinta) dias no pagamento de qualquer obrigação pecuniária, pela Locatária, prevista no Contrato de Locação.
     2. Ocorrendo o previsto na Cláusula 2.2.1 supra, a somatória do valor do desconto concedido deverá ser reembolsada pela Locatária à Empreendedora Locadora, devidamente corrigida pela variação positiva acumulada do IPCA-FIPE, considerando o vencimento do Valor Mensal da Locação em cada mês, acrescida de juros de 1% (um por cento) ao mês, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação nesse sentido, sem prejuízo da cobrança da Indenização e demais penalidades previstas no Contrato de Locação.
  3. Em razão do previsto nas Cláusulas 2.1 e 2.2 acima, observado ainda, o disposto nas Cláusulas 2.2.1 e 2.2.2, a partir da assinatura deste Terceiro Aditivo, o valor devido pela Locatária à Empreendedora passará a ser de R$ 245.935,12 (duzentos e quarenta e cinco mil novecentos e trinta e cinco reais e doze centavos)(“Valor Mensal da Locação com Desconto”).
  4. Permanecem inalteradas a data base para reajuste do aluguel, bem como as demais condições de reajuste e pagamento previstas no Contrato de Locação.
  5. O Valor Mensal da Locação previsto na Cláusula 2.1 supra não será considerado para fins de cálculo da Indenização prevista nas Cláusulas 18.1 e 18.2 do Contrato de Locação, incidente na hipótese de rescisão antecipada.

**2.5.1**. Para fins de clareza, na hipótese de incidência da Indenização, em caso de rescisão antecipada, na forma das Cláusula 18.1 e 18.2 do Contrato de Locação, o cálculo da referida Indenização terá como base o valor atualizado do aluguel vigente, considerando o primeiro dia útil imediatamente anteriormente à data de assinatura deste Terceiro Aditivo, correspondente a R$ [•], até o efetivo pagamento do valor da Indenização. [Nota LM: favor confirmar atual valor da locação]

**CLÁUSULA TERCEIRA ­ DO PRAZO DA LOCAÇÃO**

* 1. As Partes resolvem ainda, prorrogar o prazo da locação por mais 7 (sete) anos, a contar da assinatura do presente Terceiro Aditamento (“Prazo Locatício”).
  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 prevista no Contrato de Locação ou por meio deste Terceiro Aditamento, ou ainda, a critério da Empreendedora Locadora, de acordo disposições das Cláusulas 18.1 e 18.2 do Contrato de Locação, será devida a Indenização pela Locatária em favor da Empreendedora Locadora, observado o disposto na Cláusulas 2.5 e 2.5.1 deste Terceiro Aditamento.

**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:

1. Aluguéis e encargos locatícios vencidos e não pagos desde o mês de [•] até o mês de julho de 2022 – R$ [•];
2. Aluguéis e encargos locatícios vencidos e não pagos desde o mês de agosto de 2022 até o mês de janeiro de 2023 – R$ [•].

**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 que se encontra pendente de aprovação pelos credores no âmbito da Recuperação Judicial.

**4.3.** Sobre o valor indicado no item II da Cláusula 4., por mera liberalidade, a Empreendedora Locadora concederá um desconto correspondente a R$ [•], resultando no valor de R$ [•], que deverá ser quitado pela Locatária em 10 (dez) parcelas mensais e consecutivas, por meio de depósito bancário na conta corrente [indicar dados bancários], 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, o desconto acima concedido será automaticamente revogado e as parcelas em aberto vencerão antecipadamente, de forma imediata e automática.

4.3.2. Ocorrendo o acima previsto, sem prejuízo do pagamento imediato das parcelas vincendas, desde já a Locatária se obriga a proceder o reembolsar à Empreendedora Locadora correspondente ao valor do desconto concedido (conforme indicado na Cláusula 4.3), devidamente corrigido pela variação positiva acumulada do IPCA-FIPE, a partir da assinatura deste Terceiro Aditamento, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, independentemente de notificação neste sentido.

# 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 Aditivo, assim como suas implicações.

# CLÁUSULA SEXTA – CONDIÇÕES GERAIS

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

**6.2.** 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.

**6.3.** 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.

**6.4.** O presente Terceiro Aditamento entra em vigor em 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, para todos os fins e efeitos de direito.

**6.5.** 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.

E por assim estarem justas e contratadas, assinam o presente Terceiro Aditamento em 3 (três) vias de igual teor, forma e efeitos, na presença das testemunhas abaixo, tudo para que produza os devidos efeitos legais.

São Paulo/SP, [•] de [•] de 2023.

[*página de assinaturas segue ao final*]

**EMPREENDEDORA LOCADORA:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**HS 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**LOCATÁRIA:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**LIQ CORP S.A.**

**FIADORA:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**CONTAX PARTICIPAÇÕES S.A**

**ANUENTES:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Simplific Pavarani Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda**

Testemunhas:

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nome: Nome:

RG: RG:

CPF: CPF: