

1 - PARTES

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

**SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE  
LOCAÇÃO ATÍPICA DE IMÓVEIS E OUTRAS AVENÇAS**

celebrado entre

**SRB PROPERTIES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.,**

**SRB PARTICIPAÇÕES S.A.**

e

**MAPFRE VERA CRUZ SEGURADORA S.A. e COMPANHIA DE SEGUROS ALIANÇA DO  
BRASIL**



**SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE  
LOCAÇÃO ATÍPICA DE IMOVEIS E OUTRAS AVENÇAS**

**I - PARTES**

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

1. **SRB PROPERTIES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.**, sociedade empresária, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 2012, 9º andar sala 11, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 15.261.182/0001-21, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de **“EMPREENDEDORA LOCADORA”**, doravante assim denominada; e
2. **MAPFRE VERA CRUZ SEGURADORA S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 11.711, 21º andar, Brooklin, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.074.175/0001-38, e **COMPANHIA DE SEGUROS ALIANÇA DO BRASIL**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Manuel da Nóbrega, 1280, 9º andar, Paraíso, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 28.196.889/0001-43, neste ato representadas na forma de seus Estatutos Sociais, ambas, em conjunto, na qualidade de **“LOCATÁRIA”**, doravante assim denominadas.

**EMPREENDEDORA LOCADORA e LOCATÁRIA**, quando em conjunto, denominadas simplesmente **“Partes”** e individualmente **“Parte”**;

**II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

1. Em 21 de dezembro de 2011, a **SRB PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.352.093/0001-98 (**“SRB Participações”**), firmou com a **LOCATÁRIA** o Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóveis e Outras Avenças (**“Contrato de Locação Atípica”**), por meio do qual a **SRB Participações**, legítima proprietária e possuidora dos Imóveis, se comprometeu a realizar sobre os Imóveis: (a) o *Retrofit* no Prédio Atual; e, (b) a construção do Prédio Novo, ambos sob medida e de acordo com as necessidades específicas da **LOCATÁRIA**, para, em seguida, **locar** o Empreendimento à **LOCATÁRIA** pelo prazo de 10 (dez) anos.

2. Em 16 de maio de 2012, a SRB Participações, a EMPREENDEDORA LOCADORA e a LOCATÁRIA firmaram o Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóveis e Outras Avenças ("Primeiro Aditamento ao Contrato de Locação Atípica"), por meio do qual a SRB Participações cedeu todos seus direitos e obrigações decorrentes do Contrato de Locação Atípica à EMPREENDEDORA LOCADORA.
3. Em 26 de março de 2012, a SRB Participações e a EMPREENDEDORA LOCADORA firmaram a Escritura de Transmissão de Domínio a Título de Conferência de Bens, através da qual a SRB Participações transmitiu os Imóveis à EMPREENDEDORA LOCADORA.
4. EMPREENDEDORA LOCADORA e LOCATÁRIA executarão benfeitorias no empreendimento nos termos da Cláusula Primeira e do Anexo I deste Instrumento.
5. Diante disso, a EMPREENDEDORA LOCADORA propôs, e a LOCATÁRIA aceitou, às expensas da LOCATÁRIA, construir benfeitorias, conforme descritas no anexo I ("Anexo I") deste Segundo Aditamento ao Contrato de Locação Atípica, conforme abaixo definido, cujos custos totalizam o montante correspondente a R\$ 2.271.500,00 (dois milhões, duzentos e setenta e um mil e quinhentos reais), e serão reembolsados pela LOCATÁRIA nas condições abaixo descritas, observado o item 6 das Considerações Preliminares. As referidas benfeitorias, que aumentam a área construída do empreendimento, não acrescem valor ao aluguel originalmente contratado, mesmo que haja aumento do número de PA's (Mesas de Atendimento) ou do número de operadores e pessoal que trabalha nos prédios alugados. A LOCATÁRIA poderá ajustar o número de colaboradores que trabalham no local de acordo com sua conveniência e capacidade dos imóveis.
6. Dentre as benfeitorias acima descritas, a EMPREENDEDORA LOCADORA se compromete, conforme o disposto no item 27.5. do Contrato de Locação Atípica, a construir uma via de acesso aos Imóveis, no valor de R\$ 257.000,00 (duzentos e cinquenta e sete mil reais), já inclusos no montante de R\$ 2.271.500,00 (dois milhões, duzentos e setenta e um mil e quinhentos reais) descrito acima.



As Partes nomeadas e qualificadas no preâmbulo têm, entre si, justo e contratado, celebrar o presente “Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóvel e Outras Avenças” (“Segundo Aditamento ao Contrato de Locação Atípica”), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições, que mutuamente outorgam e aceitam.

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO DO ADITAMENTO**

1.1. Em razão do disposto nas Considerações Preliminares acima mencionadas, a EMPREENDEDORA LOCADORA, neste ato, compromete-se a realizar todas as benfeitorias descritas no Anexo I deste Segundo Aditamento ao Contrato de Locação Atípica, e a LOCATÁRIA, por sua vez, compromete-se a reembolsar a EMPREENDEDORA LOCADORA em todos os custos incorridos para referida construção relacionados no item A do Anexo I deste Instrumento, no montante correspondente a R\$ 2.271.500,00 (dois milhões, duzentos e setenta e um mil e quinhentos reais), enquanto os custos discriminados no item B do Anexo I serão suportados pela EMPREENDEDORA LOCADORA.

1.2. Os aspectos técnicos deste objeto deste Instrumento serão regidos pelos Anexos II (Cronograma) e III (Memorial Técnico de Especificações).

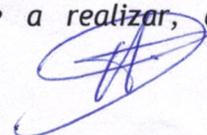
#### **CLÁUSULA SEGUNDA - DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA**

2.1. Em decorrência do exposto nas Considerações Preliminares acima descritas, bem como no item 1.1. deste Segundo Aditamento ao Contrato de Locação Atípica, resolvem as Partes incluir o item 14.5. no Contrato de Locação Atípica, sendo que, desta forma, o referido item do Contrato de Locação Atípica passará a vigorar com a seguinte redação:

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO DOS PRÉDIOS**

(...)

14.5. Em consonância com o quanto disposto no item 14.1. acima, a EMPREENDEDORA LOCADORA compromete-se a realizar, às





expensas da LOCATÁRIA, todas as benfeitorias descritas no Anexo I do Segundo Aditamento ao Contrato de Locação Atípica, pelo montante correspondente a R\$ 2.271.500,00 (dois milhões, duzentos e setenta e um mil e quinhentos reais), observado o disposto no Parágrafo Único, abaixo.

**Parágrafo Primeiro:** Além das benfeitorias descritas no Anexo I do Segundo Aditamento ao Contrato de Locação Atípica, a EMPREENDEDORA LOCADORA, às expensas da LOCATÁRIA, compromete-se a construir uma via de acesso aos Imóveis, conforme previsto no item 27.5. do Contrato de Locação Atípica, no valor de R\$ 257.000,00 (duzentos e cinquenta e sete mil reais) já inclusos no montante de R\$ 2.271.500,00 (dois milhões, duzentos e setenta e um mil e quinhentos reais) acima descritos.

**Parágrafo Segundo:** O valor mencionado do item 14.5. acima será pago pela LOCATÁRIA à EMPREENDEDORA LOCADORA na seguinte forma:

a) O montante correspondente a R\$ 519.500,00 (quinhentos e dezenove mil e quinhentos reais) será pago no prazo de 20 (vinte) dias após a apresentação do Laudo de Inspeção Definitivo, do termo de entrega do prédio 1 e da assinatura do 2º Termo Aditivo por todas as partes contratante.

b) O montante correspondente a R\$ 876.000,00 (oitocentos e setenta e seis mil reais), será pago no prazo de 20 (vinte) dias após a realização de vistoria que será realizada no mês de agosto, que comprove a colocação de toda a estrutura de pré-moldado do prédio, da assinatura do termo de entrega do refeitório e da assinatura do 2º termo aditivo por todas as partes Contratantes





c) Por fim, a última parcela, correspondente ao montante de R\$ 876.000,00 (oitocentos e setenta e seis mil reais) será pago no prazo de 20 (vinte) dias após a assinatura do termo de entrega do prédio II, da obtenção do Laudo de Inspeção Definitivo referente ao prédio II, e da assinatura do 2º termo aditivo por todas as partes Contratantes.

**CLÁUSULA TERCEIRA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

3.1. A EMPREENDEDORA LOCADORA e a LOCATÁRIA declaram e garantem que o Contrato de Locação Atípica, o Primeiro Aditamento ao Contrato de Locação Atípica, bem como o Segundo Aditamento ao Contrato de Locação Atípica consubstanciam-se em relação jurídica regularmente constituída e válida, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles constantes.

3.2. As Partes declaram ainda que os valores em questão são suficientes para realizar todas as atividades/incrementos previstos nos contratos, seus aditivos e anexos.

**CLÁUSULA QUARTA - DA RATIFICAÇÃO**

4.1. Permanecem inalteradas as demais disposições constantes do Contrato de Locação Atípica anteriormente firmado que não apresentem incompatibilidade com o Segundo Aditamento ao Contrato de Locação Atípica, as quais, neste ato, ficam ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

**CLÁUSULA QUINTA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

5.1. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento, nos endereços constantes no preâmbulo deste Segundo Aditamento ao Contrato de Locação Atípica, ou em outros endereços que as Partes eventualmente venham a indicar, por escrito, no curso do Contrato de Locação Atípica.



## ANEXO I

ao Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóveis e Outras Avenças firmado, em 15/06/2012, entre a SRB PROPERTIES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA., a MAPFRE VERA CRUZ SEGURADORA S/A e a COMPANHIA DE SEGUROS ALIANÇA DO BRASIL)

A) Relação de Benfeitorias que estão contempladas no preço constante na cláusula primeira do 2º Termo aditivo ao Contrato em epígrafe, que serão executadas/realizadas pela EMPREENDEDORA LOCADORA e pagos pela LOCATÁRIA.

As PARTES acordam e declaram que os valores abaixo somados, embora resultem em soma superior ao pago pela LOCATÁRIA, que será devido apenas o pagamento previsto na Cláusula Primeira deste Instrumento.

### Prédio 1 (retrofit)

- 1) Aumento do tamanho das PA's - pontos de atendimento (para 1,20m x 0,80m)..... R\$ 50.124,68
- 2) Adequação dos Sanitários .....R\$ 36.000,00
- 3) Modificações na recepção ..... R\$ 15.000,00
- 4) Divisórias Retrátéis para salas de Reunião ..... R\$ 140.000,00
- 5) Escada de Emergência .....R\$ 61.420,00
- 6) Cobertura do CPD ..... R\$ 17.400,00
- 7) Sistema prevenção e combate a incêndio a gás FM200 R\$ 72.600,00
- 8) Sala de Telecomunicações.....,..... R\$ 44.490,00
- 9) Plataforma Hidráulica (para deficientes) ..... R\$ 35.380,00
- 10) Mudança dos Nobreaks de 40 para 80 KVA's..... R\$ 47.500,00 (os custos deste item perfazem R\$ 95.000,00, e serão divididos entre as partes)

### Prédio 2

- 11) Pavimentação definitiva e reforma da via de acesso ..... R\$ 257.000,00
- 12) Aumento do tamanho das PA's e Escada Emergência, para prédio 2 ... R\$ 220.000,00
- 13) Instalação de Refeitório em edificação existente 370m².....R\$ 387.000,00
- 14) Ampliação da construção entre os 2 prédios (440m²) em 2 andares.... R\$ 900.000,00

B) Relação de outras benfeitorias que serão executadas/realizadas e custeadas exclusiva e integralmente pela EMPREENDEDORA LOCADORA, sem a participação financeira da Locatária, eis que o seu custo já foi considerado no escopo do empreendimento:



ANEXO I

5.2. O presente Segundo Aditamento ao Contrato de Locação Atípica é válido entre as partes e seus sucessores a qualquer título.

5.3. Para os fins deste Segundo Aditamento ao Contrato de Locação Atípica, exceto quando de outra forma previsto neste instrumento, adotam-se as definições constantes da Tabela de Definições no Contrato de Locação Atípica, bem como as demais definições constantes do corpo do referido instrumento.

E por assim estarem, justas e contratadas, as Partes firmam o presente Segundo Aditamento ao Contrato de Locação Atípica em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 15 de junho de 2012.

VALIDO SOMENTE COM O SELLO DE AUTENTICIDADE SEM RASURAS OU EMENDAS

**3º Cartório**  
Registro Civil de Imóveis

Reconheço por semelhança a firma de:  
**JOSE HENRIQUE SANTANA BERTIN, SONIA APARECIDA, REDIGIDO DA SILVA.**

em documento com valor econômico, dou fé.  
São Paulo, 26 de Julho de 2012. Em Teste

GABRIELA DA AFRICA LAPA - ESCRIVENTE I  
R\$ 12.000.- Valido somente com selo de Autenticidade

Av. B'nú, Faria Lima, 1671 - CEP: 01424-011 - Fone: (011) 3072-2222  
Jurídico - Guazzante Gugliardi - OFICINA 103/11

1072AA326260

*[Handwritten signature]*  
Cartório Registro Civil 99

**SRB PROPERTIES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.**  
**EMPREENDEDORA LOCADORA**

**MAPFRE VERA CRUZ SEGURADORA S.A.**  
**LOCATÁRIA**  
Jápis de Mendonça Alexandre  
Diretor Geral de Automóvel

*[Handwritten signature]*  
**Luis Carlos Guedes Pinto**  
Diretor Geral de Seguros Rurais e Habitacional

*[Handwritten signature]*  
**Benedito Luiz A. Dias**  
Diretor Geral

**COMPANHIA DE SEGUROS ALIANÇA DO BRASIL**  
**LOCATÁRIA**

Testemunhas:

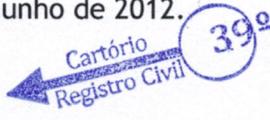
1. *[Handwritten signature]* ← Cartório Registro Civil 99  
 Nome: *Sonia R. R. Silva* Nome:  
 RG: *11.396.318-X* RG:  
 CPF/MF: *145.662.488-10* CPF/MF:





- Guarita com dois andares .....R\$ 70.000,00;
  - Rotatória asfaltada para manobra do ônibus antes da Guarita;
  - Paisagismo na Rotatória;
  - Ponto de ônibus coberto;
  - Cobertura para pedestres na area de estacionamento de veículos antes da guarita e
- Cobertura para pedestres desde a guarita até a entrada de serviço do prédio R\$ 180.000,00;
- Praça para descanso, com bancos de jardim e pergolado coberto...R\$ 11.000,00;
  - Infra-Estrutura (inclusive infra-seca) para de rede de dados e instalações elétricas para futuras 160 PA (Posições de atendimento), o mobiliário dessas PA não está incluso;
  - muro de fechamento do perímetro onde estão situados os terrenos.
  - Outras benfeitorias necessárias ao bom funcionamento do empreendimento.

São Paulo, 15 de junho de 2012.



*[Signature]*  
**SRB PROPERTIES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.**  
**EMPREENDEDORA LOCADORA**

*[Signature]*  
**MAPFRE VERA CRUZ SEGURADORA S.A.**

**LOCATÁRIA**  
**Jabís de Mendonça Alexandre**  
**Diretor Geral de Automóvel**

*[Signature]*  
**Benedito Luiz A. Dias**  
**Diretor Geral**

**COMPANHIA DE SEGUROS ALIANÇA DO BRASIL**

**LOCATÁRIA**

*[Signature]*  
**Luis Carlos Guedes Pinto**  
**Diretor Geral de Seguros**  
**Rurais e Habitacional**

**39º Cartório**  
 Registro Civil da Vila Madalena  
 Av. Brig. Faria Lima, 1675 - CEP: 01452-001 - Fone: (11) 3816-7700  
 Andréia Ruzzante Gagliardi OFICIAL TITULAR

Reconheço por semelhança a firma de:  
**JOSE HENRIQUE SANTANNA BERTIN**

em documento com valor econômico, dou fé.  
 São Paulo, 26 de Julho de 2012. Em Teste de verdade

*[Signature]*

**GABRIELA DA AFRICA LAPA - ESCRIVENTE I**  
 R\$ 6,00-Valido somente com selo de Autenticidade.



- Outras benfeitoras necessárias ao bom funcionamento do empreendimento.
- muro de fechamento do perímetro onde estão situados os terrenos;
- mobiliário dessas PA não está incluso;
- instalações elétricas para luminárias 100 PA (Posições de atendimento); o Infra-Estrutura (inclusive infra-estrutura) para de rede de dados e
- 11.000,00;
- Praça para estacionamento, com bancos de jardim e piso coberto...R\$ 180.000,00;
- Cobertura para pedestres desde a guarita até a entrada de serviço do da guarita e
- Cobertura para pedestres na área de estacionamento de veículos antes
- Ponto de ônibus coberto;
- Paisagem na Rotatória;
- Rotatória asfaltada para manobra do ônibus antes da Guarita;
- Guarita com dois andares.....R\$ 70.000,00;

250 Paulo, 15 de junho de 2012.  
 Registro Civil  
 Cartório

SRB PROPERTIES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.  
 EMPREENDEDORA LOCADORA

MARFIE VERA CRUZ SEGURADORA S.A.

Benedito Luiz A. Dias  
 Diretor Geral

LOCATÁRIA  
 João de Mendonça Almeida  
 Diretor Geral de Autômatas

COMPANHIA DE SEGUROS ALIANÇA DO BRASIL  
 LOCATÁRIA

Luís Carlos Guedes Pinto  
 Diretor Geral de Seguros  
 Ruan e Habitacional

