
QUARTO ADITAMENTO, SOB CONDIÇÃO SUSPENSIVA, AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA DE IMÓVEIS E OUTRAS AVENÇAS

celebrado entre

D. PROPERTIES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.
(nova denominação da SRB PROPERTIES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.)

E

MAPFRE SEGUROS GERAIS S/A (nova denominação de MAPFRE VERA CRUZ SEGURADORA S.A.) e BRASILSEG COMPANHIA DE SEGUROS (nova denominação da COMPANHIA DE SEGUROS ALIANÇA DO BRASIL)



^{DS}
NF

^{DS}
LB

^{DS}
EGdG

^{DS}
JFFH

^{DS}
A G-S LG

^{DS}
EMG

QUARTO ADITAMENTO, SOB CONDIÇÃO SUSPENSIVA, AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA DE IMÓVEIS E OUTRAS AVENÇAS

I - PARTES:

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

1. **D. PROPERTIES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.**, sociedade empresária, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Jerônimo da Veiga, 428, 10 andar, cj. 102, sala 6, CEP: 04536-001, inscrita no CNPJ sob o nº. 15.261.182/0001-21, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de **“EMPREENDEDORA LOCADORA”**, doravante assim denominada,
2. **MAPFRE SEGUROS GERAIS S/A**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.261, Ala A, 17º ao 21º. andar, Vila Gertrudes, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 61.074.175/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de **“LOCATÁRIA”**, doravante assim denominada, e
3. **BRASILSEG COMPANHIA DE SEGUROS**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.261, Ala A, 29º. andar, Vila Gertrudes, inscrita no CNPJ sob o nº. 28.196.889/0001-43, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de **“INTERVENIENTE”**, doravante assim denominada,

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



DS DS DS DS DS DS DS
NF LP EGdG JFFH O G-S LG ERMG

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

1. Em 21 de dezembro de 2011, a SRB PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ sob o nº. 09.352.093/0001-98 ("SRB Participações"), firmou com a **LOCATÁRIA** e com a **INTERVIENTE** 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** e da **INTERVIENTE**, para, em seguida, locar o Empreendimento à **LOCATÁRIA** e à **INTERVIENTE** pelo prazo de 10 (dez) anos;
2. 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**;
3. Em 16 de maio de 2012, a SRB Participações, a **EMPREENDEDORA LOCADORA**, a **LOCATÁRIA** e a **INTERVIENTE** 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**;
4. Em 15 de junho de 2012, as Partes firmaram o Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóveis e Outras Avenças ("Segundo Aditamento ao Contrato de Locação Atípica"), pelo qual a **EMPREENDEDORA LOCADORA** comprometeu-se a executar benfeitorias nos Imóveis, e a **LOCATÁRIA** e a **INTERVIENTE** comprometeram-se a reembolsar o



DS
NF

DS
LP

DS
EGdG

DS
JFFH

DS
O G-S LG

DS
EMMG

valor de tais benfeitorias;

5. Em 23 de janeiro de 2013, as Partes firmaram o Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóveis e Outras Avenças ("Terceiro Aditamento ao Contrato de Locação Atípica"), pelo qual a **EMPREENDEDORA LOCADORA** comprometeu-se a executar benfeitorias nos Imóveis, e a **LOCATÁRIA** e a **INTERVIENTE** comprometeram-se a reembolsar o valor de tais benfeitorias;
6. Como é do conhecimento expresso da **LOCATÁRIA** e da **INTERVIENTE**, os créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípica foram cedidos pela **EMPREENDEDORA LOCADORA** à Gaia Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.587.384/0001-30 ("Gaia Securitizadora") e vinculados à 40ª Série da 4ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Gaia ("CRI");
7. **EMPREENDEDORA LOCADORA** e **LOCATÁRIA** decidem realizar novos investimentos nos Imóveis ("Novos Investimentos"), conforme obras ("Obras") descritas no anexo I ("Anexo I") deste Quarto Aditamento ao Contrato de Locação Atípica, conforme abaixo definido;
8. **EMPREENDEDORA LOCADORA** e **LOCATÁRIA** decidem ainda, também em razão da realização dos Novos Investimentos, alterar o prazo da locação e o valor do aluguel; e, por fim,
9. A **INTERVIENTE** não tem mais interesse em atuar como uma das locatárias do Empreendimento, de forma que formaliza o presente Quarto Aditamento apenas para constar que a partir do advento da Condição Suspensiva (abaixo definida), o Empreendimento passará a ser alugado exclusivamente pela **LOCATÁRIA**.

As Partes nomeadas e qualificadas no preâmbulo deste instrumento têm entre si justo e contratado o presente "*Quarto Aditamento, Sob Condição Suspensiva, ao Instrumento*



DS DS DS DS DS DS DS
NF LP EGdG JFFH OGS LG EMMG

Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóvel e Outras Avenças” (“Quarto Aditamento”), a fim de regularizar os Novos Investimentos, o Custo das Obras, o valor do aluguel, o prazo da locação e a exclusão da INTERVENIENTE da qualidade de locatária do Empreendimento, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições, que mutuamente outorgam e aceitam.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DO ADITAMENTO

- 1.1. Conforme mencionado nas Considerações Preliminares acima mencionadas, e não obstante o direito de realização de benfeitorias pela **LOCATÁRIA**, as Partes ajustaram a realização de Novos Investimentos, mediante a execução das Obras pela **EMPREENDEDORA LOCADORA**, conforme descritos no Anexo I deste Quarto Aditamento, arcando ela com os custos das obras (“Custo das Obras”), observadas as premissas e condições adiante ajustadas.
 - 1.1.1. As Obras serão realizadas de acordo com as solicitações da **LOCATÁRIA**, para atender às suas necessidades, de acordo com as especificações por ela estipuladas, conforme Memorial Descritivo que constitui o Anexo II deste Quarto Aditamento.
 - 1.1.2. Tendo em vista que o projeto (“Projeto”) será elaborado pela **EMPREENDEDORA LOCADORA** com base nas especificações técnicas definidas pelas Partes e Memorial Descritivo (Anexo II), não haverá necessidade de posterior aprovação pela **LOCATÁRIA**.
 - 1.1.3. Os Custos das Obras, e, assim, os Novos Investimentos, foram apurados considerando o Projeto, de forma que qualquer mudança do Projeto decorrente de novas solicitações pela **LOCATÁRIA** e/ou de exigências para aprovação pela Municipalidade, terão reflexos no valor do aluguel e no prazo de execução (adiante definido).



DS DS DS DS DS DS DS
NF LP EGdG JFFH O G-S LG ELMG

- 1.1.4. As Partes ajustam que, as aprovações dos Projetos e respectivas Obras junto à Prefeitura e demais órgãos públicos responsáveis, a serem realizadas nos Imóveis, serão de única e exclusiva responsabilidade da **EMPREENDEDORA LOCADORA**.
- 1.2. As Obras serão executadas conforme cronograma que constituirá Anexo III deste Quarto Aditamento ("Cronograma das Obras"), a ser definido e aprovado pelas Partes e observado o disposto nos itens abaixo, e devem ser concluídas em até 180 (cento e oitenta dias), observado o disposto na Cláusula 1.2.1., abaixo, contados da data de início ("Prazo de Execução"), assim entendida a data de emissão, pela **EMPREENDEDORA LOCADORA**, da Ordem de Serviço.
- 1.2.1. Entre as Obras, será construída uma rotatória de acesso aos Imóveis, devidamente descrita no item 1.8. do Anexo I ao presente Quarto Aditamento, sendo certo que, exclusivamente com relação à rotatória, o prazo para execução e conclusão será de até 120 (cento e vinte) dias contados da obtenção de todas as autorizações necessárias à sua execução.
- 1.2.2. As Obras serão considerados executadas com a assinatura do Termo de Entrega e Aceitação pelas Partes, observando-se o seguinte prazo e procedimento:
- a) No prazo de 30 (trinta) dias anteriores à data de conclusão das Obras, as Partes elaborarão Laudo de Inspeção, especificando trabalhos pendentes, considerados estritamente necessários à utilização completa do Imóvel na parte em que executadas as Obras, e trabalhos considerados como pendências permitidas ("Pendências Permitidas");
- b) Considerando o uso do Imóvel pela **LOCATÁRIA**, e sua plena ocupação durante a execução das Obras, é expressamente vedado à **LOCATÁRIA** recusar-se a aceitar ou postergar a aceitação das Obras em virtude das Pendências Permitidas, não incidindo, em qualquer hipótese, multas para a **EMPREENDEDORA LOCADORA**;



DS DS DS DS DS DS DS
NF LP EGdG JFFH O G-S LG EMMG

c) Existindo Pendências Permitidas, a **LOCATÁRIA** deverá receber as Obras, mediante a formalização do Termo de Entrega e Aceitação, cabendo à **EMPREENDEDORA LOCADORA** concluí-las no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados da formalização do Termo de Entrega e Aceitação;

d) Na data de conclusão das Obras, de acordo com Projeto, e sem prejuízo de Pendências Permitidas, as Partes realizarão Laudo de Inspeção Definitivo, que corresponderá ao Termo de Entrega e Aceitação, sendo certo que eventual recusa ou não comparecimento da **LOCATÁRIA**, após notificação pela **EMPREENDEDORA LOCADORA** para comparecimento em prazo máximo de 10 (dez) dias, implicará sua automática aceitação, e o Termo de Entrega e Aceitação será considerado formalizado para os fins deste Quarto Aditamento (“Aceite Automático”), cabendo à **EMPREENDEDORA LOCADORA** proceder à entrega dos *As Built* no prazo de 30 (trinta) dias, contado daquela data.

1.2.3. Declara a **LOCATÁRIA** ter plena ciência de que a execução das Obras depende da liberação de partes do Imóvel utilizados pela **LOCATÁRIA**, reconhecendo e concordando desde já que tal fato poderá ocasionar eventuais impactos no Prazo de Execução, sem culpa da **EMPREENDEDORA LOCADORA**.

1.2.4. A **EMPREENDEDORA LOCADORA** não sofrerá qualquer penalidade, tampouco será devida qualquer indenização nas hipóteses de atraso na conclusão das Obras, (i) por atos do Poder Público e/ou exigência do Registro de Imóveis, e/ou (ii) por atos atribuíveis à **LOCATÁRIA**; e/ou (iii) por alterações ou revisões do Projeto, solicitadas pela **LOCATÁRIA** ou por órgãos públicos, e/ou (iv) casos fortuitos e de força maior, conforme previsto na Cláusula 2.5 do Contrato de Locação Atípica.

1.2.5. Ocorrendo atraso na conclusão das Obras em decorrência do quanto disposto no item 1.2.4, acima, o Prazo de Execução será prorrogado pela quantidade de dias necessários para regularização dos fatos acima narrados, acrescida dos dias



DS
NF

DS
LB

DS
EGdG

DS
JFFH

DS
A G-S LG

DS
EMMG

necessários à sua retomada, sem ônus à **EMPREENDEDORA LOCADORA**.

- 1.2.6. A **LOCATÁRIA** reconhece, em virtude da natureza do Contrato de Locação Atípica, que o atraso no cumprimento do Prazo de Execução, por qualquer das razões mencionadas nos itens 1.2.3, tampouco o não recebimento das Obras, não permitirá à **LOCATÁRIA** atrasar o pagamento do Aluguel ou reduzir o valor do Aluguel a ser pago, (ii) não causará, em qualquer hipótese, a rescisão do Contrato de Locação Atípica, (iii) facultará à **LOCATÁRIA** optar pela sua rescisão, aplicando-se, sempre, o disposto no Parágrafo Primeiro, da Cláusula 16.1, do Contrato de Locação Atípica, ora expressamente ratificado pelas Partes em razão do caráter da locação, prevista no Art. 54-A da Lei Federal nº. 8.245/91 (“Lei de Locações”).
- 1.3. Também em razão das demais alterações ora ajustadas, as Partes estabelecem que o prazo da locação será de 14 (quatorze) anos e 2 (dois) meses contados da Data de Início do Prazo Locatício (abaixo definida), terminando em 15 dezembro de 2026 (“Data de Término”).
- 1.3.1. As Partes reconhecem que o início do prazo locatício ocorreu em 15 outubro de 2012 (“Data de Início do Prazo Locatício”) e que a **LOCATÁRIA** deverá devolver, na Data de Término, o Imóvel na forma e condições pactuadas na Cláusula Décima Quinta do Contrato de Locação Atípica.
- 1.4. As Partes decidem, também por força dos Novos Investimentos, realizados pela **EMPREENDEDORA LOCADORA**, e da prorrogação do prazo locatício, alterar o valor do Aluguel dos Prédios, mensal, atualmente de R\$ 382.234,15 (trezentos e oitenta e dois mil, duzentos e trinta e quatro reais e quinze centavos), que passará a ser de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) a partir do Aluguel do mês de dezembro de 2020, com vencimento em 05/01/2021, independente da data de implemento da Condição Suspensiva de que trata a Cláusula Segunda adiante, conforme cronograma de pagamentos descrito no Anexo IV ao Quarto Aditamento.



DS DS DS DS DS DS DS
NF LP EGdG JFFH OGS LG ELMG

- 1.4.1. Reconhecem as Partes que a alteração do valor do Aluguel dos Prédios tratada no item 1.2 acima (i) não representa qualquer revisão do aluguel, tendo em vista a expressa renúncia, ora reiterada, à revisão, conforme Cláusula 11ª. do Contrato de Locação Atípica; (ii) em razão do caráter desta locação, firmada com base no Art. 54-A da Lei de Locações, decorre da execução das Obras e realização dos Novos Investimentos exclusiva e integralmente pela **EMPREENDEDORA LOCADORA** e da prorrogação do prazo locatício.
- 1.4.2. Para fins de correção monetária, a data base passa a ser dezembro de 2020 modificando a Cláusula 10.1 do Contrato de Locação Atípica.
- 1.4.3. Considerando a celebração deste Quarto Aditamento após a declaração de pandemia global pela Organização Mundial da Saúde, bem como já sob os efeitos do estado de calamidade pública e da quarentena adotada no território nacional (a exemplo de demais países), nos termos do Decreto Legislativo nº 6/2020 e Lei Federal nº 13.979/2020, e tendo em vista, ainda, a natureza desta locação e a expressa renúncia pelas Partes à ação revisional, reconhecem elas que o valor do Aluguel já foi por elas estabelecido dentro do atual contexto econômico, refletindo os efeitos da pandemia, razão pela qual deverão se abster de alegação de caso fortuito, força maior, onerosidade excessiva (Art. 478 do Código Civil) e/ou fatos imprevistos (Art. 317 do Código Civil), para pretender, a qualquer título e tempo, durante a vigência do Contrato de Locação Atípica, reduzir o valor do Aluguel, reduzir o Prazo da Locação, reduzir ou limitar as penalidades previstas no Contrato de Locação Atípica, e/ou de qualquer forma limitar as obrigações da **LOCATÁRIA**, sob qualquer destas alegações.
- 1.5. As Partes ratificam o direito da **EMPREENDEDORA LOCADORA**, previsto na Cláusula 22.5 do Contrato de Locação Atípica, de, a seu livre e exclusivo critério, ceder os direitos e obrigações dele decorrentes, a empresas pertencentes do seu grupo econômico, incluindo a possibilidade de dissolução da **EMPREENDEDORA LOCADORA** com a transferência do Imóvel para seus sócios, no caso, o Golden



DS DS DS DS DS DS DS
NF LP EGdG JFFH O G-S LG ELMG

West VX Fundo de Investimento Imobiliario, inscrito no CNPJ sob o nº 26.191.053/0001-20.

- 1.5.1. Fica expressamente reconhecido pela **LOCATÁRIA** que a hipótese de que trata o item 1.5 acima não caracterizará, para quaisquer fins, ofensa ao direito de preferência, previsto na Cláusula 23.1 do Contrato de Locação Atípica, e independe de qualquer aprovação pela **LOCATÁRIA**.
- 1.6. A **INTERVENIENTE** e a **LOCATÁRIA** eram sociedades integrantes de um mesmo grupo econômico que foi objeto de reestruturação em meados de 2018. Em tal reestruturação, ficou acordado que apenas a **LOCATÁRIA** permaneceria como locatária do Empreendimento e por tal motivo, a **INTERVENIENTE** desocupou o Empreendimento. No entanto, a exclusão da **INTERVENIENTE** dependeria de aprovação dos investidores de operação de securitização na qual os créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípica estão vinculados e em virtude de dificuldades na obtenção de tal aprovação, até o presente momento o Contrato de Locação Atípica não havia sido aditado para contemplar a exclusão da **INTERVENIENTE**, o que está sendo realizado por meio do presente Quarto Aditamento.
- 1.6.1. Assim, por meio do presente e a partir do advento da Condição Suspensiva (abaixo definida), a **INTERVENIENTE** é excluída da presente relação jurídica, sendo que as Partes dão integral quitação umas às outras com relação a tal exclusão. A integralidade dos direitos e obrigações decorrentes do Contrato de Locação Atípica são assumidas pela **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA CONDIÇÃO SUSPENSIVA

- 2.1 As Partes firmam o presente Quarto Aditamento sob condição suspensiva (“Condição Suspensiva”), na forma do Art. 125 do Código Civil, consistente na efetiva realização da recompra dos créditos imobiliários pela **EMPREENDEDORA**



DS DS DS DS DS DS DS
NF LP EGdG JFFH O G-S LG ELMG

LOCADORA, com o conseqüente resgate antecipado dos CRI (“Recompra dos Créditos Imobiliários”).

2.2 A Condição Suspensiva deverá ocorrer até 16/11/2020 (“Prazo da Condição”), de forma que:

- a) Decorrido o Prazo da Condição sem que se verifique o implemento da Condição Suspensiva, este Quarto Aditamento estará resolvido, de pleno direito, sem ônus a qualquer das Partes, mantida a plena eficácia e vigor do Contrato de Locação e seus Aditamentos, como se o presente Quarto Aditamento nunca tivesse sido formalizado;
- b) Implementada a Condição Suspensiva, e, assim, realizada a Recompra dos Créditos Imobiliários, este Quarto Aditamento surtirá efeitos imediatos, estando plenamente em vigor e eficácia para todos os fins, e alterando o Contrato de Locação Atípica na forma ora prevista e ajustada.

2.2.1 Sem prejuízo da automática implementação da Condição Suspensiva e vigência deste Quarto Aditamento, ou de sua resolução, conforme letras (a) e (b) do item 2.2. acima, a **EMPREENDEDORA LOCADORA** notificará a **LOCATÁRIA** após o decurso do Prazo da Condição, dando integral conhecimento quanto ao implemento ou não da Condição Suspensiva e efeitos em face do Contrato de Locação Atípica e das obrigações ajustadas neste Quarto Aditamento.

2.2.2 Sem prejuízo da data de implemento da Condição Suspensiva, ajustam as Partes que o valor do Aluguel alterado conforme item 1.4 acima, somente será observado partir do Aluguel do mês de dezembro de 2020, com vencimento em 05/01/2021.



DS DS DS DS DS DS DS
NF LP EGdG JFFH O G-S LG ERMG

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES NO CONTRATO DE LOCAÇÃO

- 3.1. Em decorrência do exposto nas Considerações Preliminares acima descritas, bem como na Cláusula Primeira deste Quarto Aditamento ao Contrato de Locação Atípica, e verificado o implemento da Condição Suspensiva com a eficácia plena deste Quarto Aditamento, as cláusulas do Contrato de Locação Atípico, abaixo especificadas, serão modificadas na forma a seguir ajustada.
- 3.2. Fica modificado o Prazo da Locação previsto na Cláusula 7.1. do Contrato de Locação Atípica, que passará a vigorar com a seguinte redação, a partir do advento da Condição Suspensiva:

“CLÁUSULA SÉTIMA – VIGÊNCIA E PRAZO DA LOCAÇÃO

7.1. Data de Início do Prazo Locatício: O prazo de Locação do Empreendimento é de 14 (quatorze) anos e 2 (dois) meses, contados de 15 de outubro de 2012 (“Data de Início do Prazo Locatício”), terminando em 15 de dezembro de 2026 (“Data de Término”).
(...)”

- 3.3. Alteram o valor do aluguel, previsto na Cláusula 9.1. do Contrato de Locação Atípica, com a criação do parágrafo segundo, renumerando-se seu parágrafo único para parágrafo primeiro, que terá a seguinte redação:

“CLÁUSULA NONA – REMUNERAÇÃO DA EMPREENDEDORA LOCADORA

9.1. (...)

Parágrafo 2º. O Aluguel mensal fixado na Cláusula 9.1. acima, a partir de 1º de dezembro de 2020 (vencimento em janeiro de 2021), será de



DS DS DS DS DS DS DS
NF LP EGdG JFFH O G-S LG ELMG

R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), para todos os fins deste Contrato de Locação, conforme cronograma de pagamentos descrito no Anexo IV ao Quarto Aditamento.

(...)”

- 3.4. Resolvem as Partes modificar a Cláusula 10.1 do Contrato de Locação Atípica, que passará a vigorar com a seguinte redação:

“CLÁUSULA DÉCIMA- REAJUSTE DOS ALUGUÉIS

10.1. Os Aluguéis serão reajustados anualmente ou na menor periodicidade estabelecida em lei, considerando como data base o mês de dezembro de 2020, com base na variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”).

(...)”

- 3.5. Resolvem as Partes incluir a Cláusula 14.6. e seguintes no Contrato de Locação Atípica, sendo que, desta forma, o referido item do Contrato de Locação Atípica irá vigorar com a seguinte redação:

“CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – BENFEITORIAS, OBRAS E NOVOS INVESTIMENTOS E CONSERVAÇÃO DOS PRÉDIOS

(...)

*14.7. A **EMPREENDEDORA LOCADORA** realizará novos investimentos nos Imóveis (“Novos Investimentos”), executando as obras (“Obras”) solicitadas pela **LOCATÁRIA**, descritos no Anexo I deste Quarto Aditamento, arcando a **EMPREENDEDORA LOCADORA** com os respectivos custos*



DS
NF

DS
LB

DS
EGdG

DS
JFFH

DS
A G-S LG

DS
EIMG

("Custos das Obras"), observadas as premissas e condições adiante ajustadas.

14.7.1. As Obras serão realizadas de acordo com as solicitações da **LOCATÁRIA**, para atender às suas necessidades, de acordo com as especificações por elas estipuladas, conforme Memorial Descritivo que constitui o Anexo II do Quarto Aditamento.

14.7.2. Tendo em vista que o projeto ("Projeto") será elaborado pela **EMPREENDEDORA LOCADORA** com base nas especificações técnicas definidas pelas Partes e Memorial Descritivo (Anexo II), não haverá necessidade de posterior aprovação pela **LOCATÁRIA**.

14.7.3. Os Custos das Obras, e, assim, os Novos Investimentos, foram apurados considerando o Projeto, de forma que qualquer mudança do Projeto decorrente de novas solicitações pela **LOCATÁRIA** e/ou de exigências para aprovação pela Municipalidade, terão reflexos no Valor do Aluguel e no Prazo de Execução (adiante definido).

14.7.4. As Obras serão executadas conforme cronograma que constituirá o Anexo III do Quarto Aditamento ("Cronograma de Obras"), a ser definido e aprovado pelas Partes, observado o disposto nas cláusulas abaixo, e devem ser concluídas em até 180 (cento e oitenta) contados da data de início ("Prazo de Execução"), assim entendida a data de emissão, pela **EMPREENDEDORA LOCADORA**, da Ordem de Serviço.

14.7.4.1. Entre as Obras, será construída uma rotatória de acesso aos Imóveis, devidamente descrita no item 1.8. do Anexo I ao presente Quarto Aditamento, sendo certo que, exclusivamente com relação à rotatória, o prazo para execução e conclusão será de até 120 (cento e vinte) dias contados da obtenção de todas as autorizações necessárias à sua execução.



DS DS DS DS DS DS DS
NF LP EGdG JFFH O G-S LG ELMG

14.7.5. As Obras serão considerados executadas com a assinatura do Termo de Entrega e Aceitação pelas Partes, observando-se o seguinte prazo e procedimentos:

a) No prazo de 30 (trinta) dias anteriores à data de conclusão das Obras, as Partes elaborarão Laudo de Inspeção, especificando trabalhos pendentes, considerados estritamente necessários à utilização completa dos Imóveis na parte em que executadas as Obras, e trabalhos considerados como pendências permitidas ("Pendências Permitidas");

b) Considerando o uso dos Imóveis pela **LOCATÁRIA**, e sua plena ocupação durante a execução das Obras, é expressamente vedado à **LOCATÁRIA** recusar-se a aceitar ou postergar a aceitação das Obras em virtude das Pendências Permitidas, não incidindo, em qualquer hipótese, multas para a **EMPREENDEDORA LOCADORA**;

c) Existindo Pendências Permitidas, a **LOCATÁRIA** deverá receber as Obras, mediante a formalização do Termo de Entrega e Aceitação, cabendo à **EMPREENDEDORA LOCADORA** concluí-las no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados da formalização do Termo de Entrega e Aceitação;

d) Na data de conclusão das Obras, de acordo com o Projeto, e sem prejuízo de Pendências Permitidas, as Partes realizarão Laudo de Inspeção Definitivo, que corresponderá ao Termo de Entrega e Aceitação, sendo certo que eventual recusa ou não comparecimento da **LOCATÁRIA**, após notificação pela **EMPREENDEDORA LOCADORA** para comparecimento em prazo máximo de 10 (dez) dias, implicará sua automática aceitação, e o Termo de Entrega e Aceitação será considerado formalizado para os fins do Contrato ("Aceite Automático"), cabendo à **EMPREENDEDORA LOCADORA**



DS
NF

DS
LB

DS
EGdG

DS
JFFH

DS
O G-S LG

DS
ELMG

proceder à entrega dos As Built no prazo de 30 (trinta) dias, contado daquela data.

*14.7.6. Declara a **LOCATÁRIA** ter plena ciência de que a execução das Obras depende da liberação de partes utilizadas dos Imóveis pela **LOCATÁRIA**, reconhecendo e concordando desde já que tal fato poderá ocasionar eventuais impactos no Prazo de Execução, sem culpa da **EMPREENDEDORA LOCADORA**.*

*14.7.7. A **EMPREENDEDORA LOCADORA** não sofrerá qualquer penalidade, tampouco será devida qualquer indenização nas hipóteses de atraso na conclusão das Obras, (i) por atos do Poder Público e/ou exigência do Registro de Imóveis, e/ou (ii) por atos atribuíveis à **LOCATÁRIA**; e/ou (iii) por alterações ou revisões do Projeto, solicitadas pela **LOCATÁRIA** ou por órgãos públicos, e/ou (iv) casos fortuitos e de força maior, conforme previsto na Cláusula 2.5 do Contrato.*

*14.7.8. Ocorrendo atraso na conclusão das Obras em decorrência do quanto disposto na Cláusula 14.7.7, o Prazo de Execução será prorrogado pela quantidade de dias necessários para regularização acrescida dos dias necessários à sua retomada, sem ônus à **EMPREENDEDORA LOCADORA**.*

*14.7.9. A **LOCATÁRIA** reconhece, em virtude da natureza do Contrato, que o atraso no cumprimento do Prazo de Execução, por qualquer das razões mencionadas na Cláusula 14.7.7., tampouco o não recebimento das Obras, (i) não permitirá à **LOCATÁRIA** atrasar o pagamento do Aluguel ou reduzir o valor do Aluguel a ser pago, (ii) não causará, em qualquer hipótese, a rescisão do Contrato, e (iii) facultará à **LOCATÁRIA** optar pela sua rescisão, aplicando-se, sempre, o disposto na Cláusula 16.1, do Contrato, em razão do caráter da locação, prevista no Art. 54-A da Lei de Locações.*



DS DS DS DS DS DS DS
NF LP EGdG JFFH OGS LG ELMG

- 3.6. Modificam as Partes a Cláusula 22.5 do Contrato de Locação Atípica, acrescentando o item 22.6, que irão vigorar com a redação abaixo:

“CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – CESSÃO DE CRÉDITOS E DA SUBLOCAÇÃO

(...)

22.5. *Será facultado à **EMPREENDEDORA LOCADORA**, a seu exclusivo critério, ceder os direitos e obrigações decorrentes do presente Contrato a empresas pertencentes do seu grupo econômico, incluindo sociedade de propósito específico constituída pela **EMPREENDEDORA LOCADORA**, bem como transferência dos Imóveis para seus sócios, inclusive no caso de dissolução da **EMPREENDEDORA LOCADORA**, incluindo a possibilidade de dissolução da **EMPREENDEDORA LOCADORA** com a transferência dos Imóveis para seus sócios, no caso, o Golden West VX Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.191.053/0001-20.*

22.6. *Fica expressamente reconhecido pela **LOCATÁRIA** que a hipótese de que trata o item 22.5 acima não caracterizará, para quaisquer fins, ofensa ao direito de preferência, previsto no item 23.1 do Contrato, e independe de qualquer aprovação pela **LOCATÁRIA**.”*

- 3.7. As Partes resolvem incluir a Cláusula 29 no Contrato, que trata do tratamento de dados pessoais, passando a vigorar com a seguinte redação:

“CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA – TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS

29.1. *A execução do disposto no presente Contrato será feita em conformidade com a Lei Federal nº 13.709/18 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais - “LGPD”), adotando-se todas as definições legais.*



DS DS DS DS DS DS DS
NF LP EGdG JFFH O G-S LG ELMG

29.2. *Toda e qualquer operação de tratamento de dados pessoais provenientes de bases particulares e referentes à execução deste Contrato será devidamente justificada por uma base legal, nos termos dos arts. 7º e 11º da LGPD, e realizada para atingir o objetivo do presente Contrato.*

29.3. *Toda e qualquer operação de tratamento de dados pessoais provenientes de bases públicas será realizada para atingir o objetivo do presente Contrato, respeitados os princípios da boa-fé.*

29.4. A **LOCATÁRIA** desde já autoriza a transferência dos dados pessoais de seus representantes e prepostos, compartilhados no âmbito deste Contrato, para eventual cessionário e para o agente fiduciário de eventual operação de securitização, com a finalidade de cumprir todas as obrigações, diretas e indiretas, decorrentes da cessão de créditos imobiliários e/ou em caso de execução de garantia que venha a ser constituída sobre o Empreendimento, nos termos previstos na Cláusula Vigésima Segunda do Contrato.

29.5. Os dados pessoais tratados no âmbito deste Contrato serão armazenados pelo tempo necessário à consecução da finalidade do presente Contrato, incluindo todas as obrigações, diretas e indiretas, decorrentes da cessão de créditos imobiliários e/ou em caso de execução de garantia que venha a ser constituída sobre o Empreendimento, nos termos previstos na Cláusula Vigésima Segunda do Contrato. Após seu término ou rescisão, serão (i) armazenados com fundamento em uma base legal e de acordo com o princípio da necessidade, pelo prazo e forma previstos na LGPD e seus regulamentos, ou (ii) excluídos ou (iii) anonimizados.

29.6. As Partes comprometem-se a auxiliar uma a outra com relação às obrigações judiciais ou administrativas, de acordo com a LGPD, fornecendo informações relevantes disponíveis e qualquer outra assistência para



DS DS DS DS DS DS DS
NF LP EGdG JFFH OGS LG ELMG

documentar e eliminar a causa e os riscos impostos por quaisquer violações de segurança e tratamento irregular dos dados pessoais tratados no âmbito deste Contrato.

29.7. As Partes se responsabilizarão por quaisquer incidentes de vazamento de dados que comprometam a confidencialidade, a integridade e/ou segurança dos dados pessoais que sejam compartilhados, devendo a Parte infratora responder pelas perdas e danos diretos causados por sua culpa exclusiva perante terceiros e/ou a outra Parte.”

CLÁUSULA QUARTA – DISPOSIÇÕES FINAIS

- 4.1. Por fim, as Partes ratificam o caráter atípico da locação, prevista no Art. 54-A da Lei de Locações, considerando as premissas que levaram à celebração do Contrato de Locação Atípica e deste Quarto Aditamento, reconhecendo que todas as condições aqui previstas foram estabelecidas de forma paritária e simétrica, em consonância ao previsto nos Arts. 113, 421 e 421-A do Código Civil, com alterações trazidas pelo Art. 7º. da Lei Federal nº 13.874/2019.
- 4.2. As Partes ratificam todas as demais cláusulas e condições do Contrato de Locação Atípico que não tenham sido modificadas de forma expressa, conforme Cláusula Terceira acima, ou tacitamente, por este Quarto Aditamento.
- 4.3. O presente Quarto Aditamento ao Contrato de Locação Atípica é válido entre as Partes e seus sucessores a qualquer título.
- 4.4. Em que pese o presente Contrato ser assinado de forma física, as Partes reconhecem a forma de contratação com assinaturas eletrônicas como válida e plenamente eficaz, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das Partes, devendo, em todo caso, atender às regras vigentes para verificação da autenticidade das assinaturas das Partes, ainda que seja estabelecida com assinatura eletrônica ou por certificação fora dos padrões ICP-



DS DS DS DS DS DS DS
NF LP EGdG JFFH O G-S LG ELMG

BRASIL, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Quarto Aditamento sob forma eletrônica, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo identificadas, reconhecendo sua autoridade e integridade.

São Paulo, 15 de outubro de 2020.

** **



DS
NF

DS
LB

DS
EGdG

DS
JFFH

DS
O G-S LG

DS
EMMG

(página de assinaturas do Quarto Aditamento, Sob Condição Suspensiva, ao Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóveis e Outras Avenças, entre D. Properties e Administração de Bens Ltda. (nova denominação da SRB Properties e Administração de Bens Ltda.) e Mapfre Seguros Gerais S/A (nova denominação de Mapfre Vera Cruz Seguradora S.A.) e Brasilseg Companhia de Seguros (nova denominação de Companhia de Seguros Aliança do Brasil), em 15 de outubro de 2020)



DocuSigned by:

A80F886ED147460...
D. PROPERTIES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.


DocuSigned by:


6CA65AC002C3407...
DocuSigned by:

E30365A5F57846B...
MAPFRE SEGUROS GERAIS S.A.

DocuSigned by:

836D56A0978F42D...
DocuSigned by:

E114E304C8D3406...
BRASILSEG COMPANHIA DE SEGUROS

Testemunhas:

1. DocuSigned by:

4E2424FDD3A64EC...
Nome: Jeferson Leandro Furtado
RG: 338949057
CPF: 21786913828

2. DocuSigned by:

054B19CB0490411...
Nome: Edna Aparecida Magalhaes Gregorio
RG: 175464248
CPF: 09153202821



ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS NOVOS INVESTIMENTOS



ANEXO I

ESTUDO DE MELHORIAS - CALL CENTER DE SÃO CARLOS

DESCRIÇÃO	
01.00	ESCALA 01
01.01	Estação elevatória de esgoto
01.02	Nobreak e painel de elétrica
01.03	Reservatório de água
01.04	Novas cadeiras
01.05	Acessibilidade (eliminar degrau em todas as saídas de emergências)
01.06	Abrigo de lixo
01.07	Trocas de portas do banheiro
01.08	Rotatória de acesso ao imóvel (m ² aproximada, decisão der,dnit,prefeitura)
01.09	Sistema de incêndio
02.00	ESCALA 02
02.01	Pavimentação do estacionamento de veículos
02.02	Troca das lampadas existentes por Led
02.03	Adequação guardrail da via de acesso
03.00	ESCALA 03
03.02	Paisagismo
03.03	Instalação do Sistema de Refrigeração da Tenda



DS
NF

DS
LP

DS
EGdG

DS
JFFH

DS
O G-S LG

DS
EMG

ANEXO II

MEMORIAL DESCRITIVO

MEMORIAL DESCRITIVO E PRAZOS DE EXECUÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	PRAZO EXEC.
01.01	Estação Elevatória de Esgoto	
01.01.01	Atualização dos sistema de recalque de esgoto (substituição das bombas de recalque)	120 dias
01.02	Nobreak e Painel de Elétrica	
01.02.01	Substituição dos nobreaks e banco de bateria existentes	100 dias
01.02.02	Atualização de um painel de elétrica	45 dias
01.03	Reservatório de agua	
01.03.01	Fornecimento e instalação de um reservatório metálico - (volume a ser confirmado)	85 dias
01.03.02	Reforma do reservatório existente	30 dias
01.03.03	Manutenção do poço artesiano	30 dias
01.04	Cadeira	
01.04.01	Substituição de todas as cadeiras das PA's	60 dias
01.05	Acessibilidade	
01.05.01	Eliminar degrau em todas as saídas de emergências	20 dias
01.06	Abrigo de Lixo	
01.06.01	Construção de um abrigo de lixo com aproximadamente 25m ²	60 dias
01.07	Portas	
01.07.01	Troca das portas dos banheiros	60 dias
01.08	Rotatória de acesso ao imóvel	
01.08.01	Execução da rotatória	60 dias
01.09	Sistema de Incêndio	
01.09.01	Manutenção Sistema de Incêndio	60 dias
02.01	Pavimentação do Estacionamento	
02.01.01	Execução do estacionamento (pavimento e drenagem)	90 dias
02.02	Lâmpada de Led	
02.02.01	Substituição das lâmpadas do prédio por Led	60 dias
02.02.02	Substituição das lâmpadas de iluminação externa por Led (luminária de Led)	30 dias
02.03	Solução GuardRail da via de acesso	
02.03.01	Recuar o muro de divisa com a rodovia em 10m e no local será construído uma cerca de divisa	45 dias
02.03.02	Execução de cerca de divisa	15 dias
03.02	Paisagismo	
03.02.01	Paisagismo	30 dias
03.03	Instalação do Sistema de Refrigeração da Tenda	
03.03.01	Ar Condicionado na Tenda para até 500 pessoas	110 dias



DS
NF

DS
LP

DS
EGdG

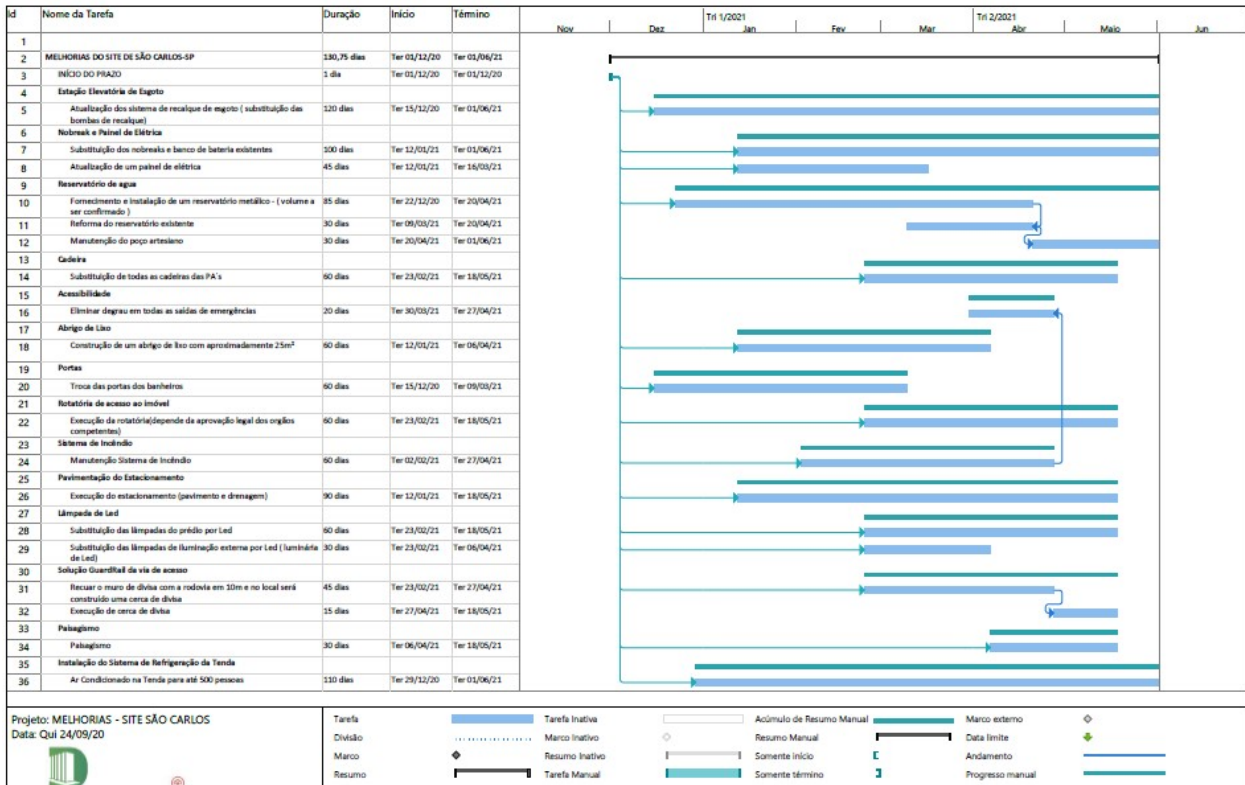
DS
JFFH

DS
O G-S LG

DS
ERMG

ANEXO III

CRONOGRAMA DAS OBRAS



DS
NF

DS
LP

DS
EGdG

DS
JFFH

DS
O G-S

DS
LG

DS
ERMG

ANEXO IV

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

FLUXO FINANCEIRO

Nº	DT BASE	DT PGTO	ALUGUEL	Nº	DT BASE	DT PGTO	ALUGUEL
		15/10/2020		36	nov/23	15/12/2023	300.000,00
		15/11/2020		37	dez/23	15/01/2024	300.000,00
		15/12/2020		38	jan/24	15/02/2024	300.000,00
1	dez/20	15/01/2021	300.000,00	39	fev/24	15/03/2024	300.000,00
2	jan/21	15/02/2021	300.000,00	40	mar/24	15/04/2024	300.000,00
3	fev/21	15/03/2021	300.000,00	41	abr/24	15/05/2024	300.000,00
4	mar/21	15/04/2021	300.000,00	42	mai/24	15/06/2024	300.000,00
5	abr/21	15/05/2021	300.000,00	43	jun/24	15/07/2024	300.000,00
6	mai/21	15/06/2021	300.000,00	44	jul/24	15/08/2024	300.000,00
7	jun/21	15/07/2021	300.000,00	45	ago/24	15/09/2024	300.000,00
8	jul/21	15/08/2021	300.000,00	46	set/24	15/10/2024	300.000,00
9	ago/21	15/09/2021	300.000,00	47	out/24	15/11/2024	300.000,00
10	set/21	15/10/2021	300.000,00	48	nov/24	15/12/2024	300.000,00
11	out/21	15/11/2021	300.000,00	49	dez/24	15/01/2025	300.000,00
12	nov/21	15/12/2021	300.000,00	50	jan/25	15/02/2025	300.000,00
13	dez/21	15/01/2022	300.000,00	51	fev/25	15/03/2025	300.000,00
14	jan/22	15/02/2022	300.000,00	52	mar/25	15/04/2025	300.000,00
15	fev/22	15/03/2022	300.000,00	53	abr/25	15/05/2025	300.000,00
16	mar/22	15/04/2022	300.000,00	54	mai/25	15/06/2025	300.000,00
17	abr/22	15/05/2022	300.000,00	55	jun/25	15/07/2025	300.000,00
18	mai/22	15/06/2022	300.000,00	56	jul/25	15/08/2025	300.000,00
19	jun/22	15/07/2022	300.000,00	57	ago/25	15/09/2025	300.000,00
20	jul/22	15/08/2022	300.000,00	58	set/25	15/10/2025	300.000,00
21	ago/22	15/09/2022	300.000,00	59	out/25	15/11/2025	300.000,00
22	set/22	15/10/2022	300.000,00	60	nov/25	15/12/2025	300.000,00
23	out/22	15/11/2022	300.000,00	61	dez/25	15/01/2026	300.000,00
24	nov/22	15/12/2022	300.000,00	62	jan/26	15/02/2026	300.000,00
25	dez/22	15/01/2023	300.000,00	63	fev/26	15/03/2026	300.000,00
26	jan/23	15/02/2023	300.000,00	64	mar/26	15/04/2026	300.000,00
27	fev/23	15/03/2023	300.000,00	65	abr/26	15/05/2026	300.000,00
28	mar/23	15/04/2023	300.000,00	66	mai/26	15/06/2026	300.000,00
29	abr/23	15/05/2023	300.000,00	67	jun/26	15/07/2026	300.000,00
30	mai/23	15/06/2023	300.000,00	68	jul/26	15/08/2026	300.000,00
31	jun/23	15/07/2023	300.000,00	69	ago/26	15/09/2026	300.000,00
32	jul/23	15/08/2023	300.000,00	70	set/26	15/10/2026	300.000,00
33	ago/23	15/09/2023	300.000,00	71	out/26	15/11/2026	300.000,00
34	set/23	15/10/2023	300.000,00	72	nov/26	15/12/2026	300.000,00
35	out/23	15/11/2023	300.000,00				



DS
NF

DS
LP

DS
EGdG

DS
JFFH

DS
O G-S LG

DS
ERMG