

**SEGUNDO ADITIVO AO CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO
DE IMÓVEL COMERCIAL E OUTRAS AVENÇAS**

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

1. **TRAJANO 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁROS S.A.**, sociedade empresária limitada com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, n.º 870, cj. 242, inscrita no CNPJ sob n.º 13.613.621/0001-92, neste ato representada na forma de seu contrato social, doravante simplesmente referida como "TRAJANO 21";
2. **TRAJANO 22 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁROS S.A.**, sociedade empresária limitada com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, n.º 870, cj. 242, inscrita no CNPJ sob n.º 13.616.510/0001-30, neste ato representada na forma de seu contrato social, doravante simplesmente referida como "TRAJANO 22";
3. **ATENTO BRASIL S/A**, sociedade anônima, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nações Unidas, n.º 14.171, 2º, 3º e 4º andares, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 02.879.250/0001-79, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante simplesmente referida como "Locatária"

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

CONSIDERANDO QUE:

- (i) As Partes celebraram em 15.06.2011 o CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL E OUTRAS AVENÇAS (doravante o "Contrato de Locação"), nos termos do qual a Empreendedora Locadora alugou o Imóvel à Locatária e se obrigou a realizar a construção da Obra, conforme definidos no Contrato de Locação;
- (ii) As Partes celebraram em 01.11.2011 o Primeiro Aditivo ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças ("Primeiro Aditivo") para formalizar, entre outras coisas, o valor do aluguel mensal devido pela locatária à Empreendedora Locadora e o prazo da conclusão da obra;
- (iii) Nos termos do Contrato de Locação a operação seria feita com duas sociedades, TRAJANO 21 na qualidade de proprietária ("Interveniente Anuente") e TRAJANO 22 na qualidade de superficiária do Imóvel pelo prazo da locação e na qualidade de locação ("Empreendedora Locadora");
- (iv) Não haverá mais a instituição de direito real de superfície sobre o Imóvel e apenas a TRAJANO 21 comprará a propriedade plena do imóvel constando assim como única locadora do contrato;
- (v) Tendo em vista as definições acima, as Partes têm interesse em celebrar o presente Aditivo, para formalizar a exclusão da TRAJANO 22 da relação locatícia estabelecida nos termos do Contrato de Locação, a qual será assumida integralmente pela TRAJANO 21.
- (vi) Adicionalmente, a Locatária deseja expandir suas atividades, tendo, neste sentido, solicitado que a Empreendedora Locadora invista e execute uma



000964



ampliação no Empreendimento (“Expansão”), de acordo com suas necessidades específicas;

têm, entre si, certo e ajustado, o presente Segundo Aditivo ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças (“Segundo Aditivo”), mediante as seguintes cláusulas e condições:

I. OBJETO DO ADITIVO

- 1.1 Fica excluída do contrato a TRAJANO 22 e, em razão dos motivos anteriormente expostos, todos os direitos e obrigações como “Empreendedora Locador” são neste ato assumidas pela TRAJANO 21, que passará a ser denominada como “Empreendedora Locadora” para fins do Contrato de Locação.
- 1.2 Todos os direitos e obrigações atribuídos à TRAJANO 22 passam neste ato a ser atribuído à TRAJANO 21, de forma que nada poderá ser exigido ou demandado pela nem para a TRAJANO 22. Em razão disso, a TRAJANO 21 e a Locatária outorgam neste ato à TRAJANO 22 a mais ampla, geral, irrevogável e irretratável quitação por todas as obrigações assumidas nos termos do Contrato de Locação.
- 1.3 Todas as menções constantes do Contrato de Locação que fizerem referência à “Interveniente Anuente” deverão passar a ser consideradas como “Empreendedora Locadora”. Da mesma forma, todas as menções ao direito real de superfície feitas no Contrato de Locação, deverão ser entendidas como propriedade plena do Imóvel.
- 1.4 Em razão do exposto acima, os itens (vii), (viii) (xii) (xxi) das considerações iniciais do Contrato de Locação passam a constar com a seguinte redação:

“(vii) a fim de atender às necessidades que lhe foram apresentadas pela Locatária, a Empreendedora Locadora realizará a aquisição do Imóvel;”

“(viii) viabilizada a aquisição do Imóvel, o que dependerá de ajustes comerciais com seus atuais proprietários e cujo custo será de inteira responsabilidade da Empreendedora Locadora adquirir dos respectivos proprietários a propriedade do Imóvel, transação que será viabilizada pela celebração precedente de um Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra entre Empreendedora Locadora e o proprietário do Imóvel (doravante “Compromisso de Venda e Compra”);”

“(xii) a Empreendedora Locadora concordou em: (a) adquirir o Imóvel arcando integralmente com todos os custos de aquisição do imóvel e, de acordo com a solicitação da Locatária, observadas as disposições dos considerandos “iii” a “ix” acima, implementar obras no Imóvel para adequá-lo às necessidades da Locatária (“Obra”) (o Imóvel e a Obra, doravante designados, em conjunto, “Empreendimento”), em conformidade com os projetos que integram o **Anexo 1** deste instrumento (“Projetos”), e (b) locar o Empreendimento para a Locatária, nos termos aqui contratados;”



000965



“(xxi) observados os prazos estabelecidos no presente instrumento, a Locatária reconhece que, não fossem as características peculiares do projeto *intuito personae* de implementação do Empreendimento, desenvolvidas para atender, com exclusividade, às necessidades da Locatária, bem assim, a localização da implementação do Empreendimento (*Build to Suit/Retrofit*), escolhido pela Locatária para suas instalações, a Empreendedora Locadora não teria interesse de investir na aquisição do Imóvel com as questões fundiárias e edíficas nele existentes, e passivos atribuídos aos vendedores e ao Imóvel, e execução da Obra;”

1.5 Os itens (xxii) e (xxiii) das considerações iniciais do Contrato de Locação ficam revogados.

1.6 As cláusulas 1.1.(i), 1.2, 1.2 parágrafo quarto, 1.4 parágrafo primeiro, 1.4 parágrafo segundo, 24.1 e 27.1 do Contrato de Locação passam a constar com a seguinte redação:

“1.1 (i) a obrigação da Empreendedora Locadora de adquirir a propriedade plena do Imóvel, mediante registro nas respectivas matrículas de escritura pública de venda e compra do Imóvel, lavrada perante Cartório de Notas, desde que o Imóvel esteja livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas, dívidas, tributos, ônus ou gravames;”

“1.2 Dentro do prazo referencial estabelecido no Anexo 5 a Empreendedora Locadora deverá firmar com o proprietário do Imóvel o Compromisso de Venda e Compra. Desde que atendidas as condições estabelecidas no parágrafo primeiro abaixo, o Compromisso de Venda e Compra implicará na subsequente lavratura e registro de escritura de venda e compra do Imóvel, o que deverá ocorrer até a Data de Início do Prazo da Locação, podendo ser prorrogada de registro, ainda que parcial, do compromisso de Compromisso de Venda e Compra.”

“1.2. Parágrafo Quarto: Caso a aquisição do Imóvel pela Empreendedora Locadora não se concretize, as Partes se comprometem a localizar outro imóvel que atenda aos interesses e à demandas da Locatária, dentro de um período de 6 (seis) meses a contar da celebração do presente instrumento.”

“1.4. Parágrafo Primeiro: Caso não se verifique a aquisição do Imóvel, pela Empreendedora Locadora, o presente Contrato será considerado resolvido de pleno direito, nada sendo devido de uma Parte à outra a título de multa, ressalvado o direito da Empreendedora Locadora de ser reembolsada pelas despesas por ela comprovadamente incorridas até aquele momento para desenvolvimento do Empreendimento, incluindo, mas não se limitando a despesas com sondagem, auditoria legal e ambiental, despesas com arquitetos e aprovação dos Projetos, viagens, honorários da Construtora e/ou outros prestadores de serviço. O reembolso de que trata esta cláusula deverá ser realizado pela Locatária dentro do prazo de 60 (sessenta) dias contados do recebimento de notificação escrita enviada pela Empreendedora



000966



Locadora, acompanhada dos respectivos comprovantes das despesas incorridas.”

“1.4. Parágrafo Segundo: Caso haja a aquisição do Imóvel pela Empreendedora Locadora, porém não se verifique a definição do Custo da Obra e do prazo para conclusão e entrega da Obra à Locatária, o presente Contrato será considerado resolvido de pleno direito, nada sendo devido de uma Parte à outra a título de multa, ressalvado o direito da Empreendedora Locadora de ser reembolsada pelos valores constantes do Parágrafo Primeiro desta Cláusula e, ainda, dos valores relacionados à corretagem, escrituras, registros, ITBI, laudêmios, bem como todos os custos e valores, diretos e indiretos, já incorridos pela Empreendedora Locadora para a aquisição do Imóvel. Nesse caso, a Empreendedora cederá à Locatária a posse, a titularidade, todos os direitos e prerrogativas e/ou todos os direitos aquisitivos que possuam em relação ao Imóvel sendo pelo valor do reembolso ora previsto.”

“24.1 A presente Locação continuará a vigorar nas hipóteses de alienação da propriedade ou direito real de superfície do Empreendimento a terceiros, comprometendo-se a Empreendedora Locadora a incluir, em qualquer instrumento que venha a firmar com o(s) respectivo(s) adquirente(s), a obrigação deste(s) último(s) de cumprir integralmente a avença locatícia aqui ajustada. A Empreendedora Locadora obriga-se a não alienar o Empreendimento a quaisquer terceiros cujo objeto principal ou preponderante seja relacionadas com atividades de telefonia ou Call Center (“Sociedades Concorrentes”), nem a terceiros que controlem ou sejam coligados às Sociedades Concorrentes.”

“27.1 Todos os avisos, notificações judiciais, citações, intimações e outras comunicações referentes ao presente instrumento deverão ser entregues por escrito, contendo a assinatura da Parte que os enviar ou sendo assinados em nome desta, e serão enviados por meio de carta registrada ou carta protocolada, ou via Cartório de Registro de Títulos e Documentos, ou se necessário, de qualquer outra forma contemplada no Código de Processo Civil Brasileiro, aos seguintes endereços:

Se para a Empreendedora Locadora:
DIRETOR PRESIDENTE
Rua dos Pinheiros, nº 870, conjunto 242
Pinheiros, São Paulo/SP
CEP 05422-001

Se para a Locatária:
Para ajustes técnicos de projeto:
DIRETOR DE INFRA-ESTRUTURA E ENGENHARIA
Avenida Nações Unidas, nº 14.171, 2º, 3º e 4º andares, Novo
Brooklin, São Paulo/SP
CEP 04794-000

Para demais assuntos:
GERENCIA DE COMPRAS

Segundo Aditivo BTS - Trajano 21 - 14 03 2012 ajuste rating - ABV - 162938v1



000967



Avenida Nações Unidas, n.º 14.171, 2º, 3º e 4º andares, Novo Brooklin, São Paulo/SP
CEP 04794-000

ou para qualquer outro endereço que venha a ser indicado por escrito por uma das Partes à outra, dentro do território brasileiro. As Partes estabelecem que as correspondências dirigidas às Partes não poderão ser efetivadas mediante fac-símile.”

- 1.7 Tendo em vista o disposto no considerando (vi) acima, o ANEXO 1 ao Contrato de Locação fica substituído pelo ANEXO 1 ao presente Segundo Aditivo, incluindo-se nos Projetos a Expansão, conforme ali indicado.
- 1.8 O Custo da Obra definido fica ora alterado em decorrência da Expansão, razão pela qual o Anexo 6 ao Contrato de Locação fica substituído pelo Anexo 6 ao presente Segundo Aditivo, ao qual fica incluído o valor relativo à Expansão e a memória de cálculo do aluguel mensal atribuído à Expansão.
- 1.9 O valor do aluguel mensal atribuído à Expansão devido pela Locatária à Empreendedora Locadora será de R\$ 51.744,60 (cinquenta e um mil, setecentos e quarenta e quatro reais e sessenta centavos), sendo que a data de celebração deste Segundo Aditamento passa a ser considerada a data base do valor relativo à Expansão para aplicação do reajuste a que se refere a cláusula 9.1, parágrafo segundo do Contrato de Locação. Por esta razão o valor total do aluguel passa a ser de R\$ 370.463,24 (trezentos e setenta mil, quatrocentos e sessenta e três reais e vinte e quatro centavos), composto por (a) R\$ 318.718,64 (trezentos e dezoito mil, setecentos e dezoito reais e sessenta e quatro centavos), estipulado na data base de novembro de 2011; e (b) R\$ 51.744,60 (cinquenta e um mil, setecentos e quarenta e quatro reais e sessenta centavos), estipulado na data base de março de 2012. O valor integral do aluguel será devido impreterivelmente a partir 01 de julho de 2012, nos termos do Primeiro Aditivo.
- 1.10 Fica estabelecido que a data de início das obras da Expansão (“Data de Início das Obras da Expansão”) será considerada no dia seguinte ao da assinatura do presente Segundo Aditivo. A data de conclusão da obra da Expansão será 77 (setenta e sete) dias contados da Data de Início das Obras da Expansão (“Data de Conclusão da Obra da Expansão”).
- 1.11 O Caput da Cláusula 5.7 passa a constar com a seguinte redação:

5.7. Quando da conclusão da Obra Empreendedora Locadora e a Locatária celebrarem o “Laudo de Inspeção Definitivo”, desde que o Empreendimento e a Expansão estejam de acordo com os Projetos e suas eventuais alterações, bem como tenham sido finalizadas as pendências e trabalhos mencionados no Segundo Laudo de Inspeção, exceção feita às Pendências Permitidas. O Laudo de Inspeção Definitivo caracterizará a aceitação pela Locatária das Obras de construção do Empreendimento, ressalvadas eventuais pendências apontadas no próprio Laudo de Inspeção Definitivo. Será considerada entregue e concluída o Empreendimento e a Expansão, ainda que a Locatária não firme o Laudo de Inspeção Definitivo, caso a empresa CONSULT ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA. (CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAS), inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 48.882.971/0001-39, com sede na Rua Nelson Camargo,



393, Jardim Agu, CEP 06010-070, Osasco/SP, neste ato nomeada pelas Partes como fiscalizadora da Construtora, ateste que as obras foram integralmente executadas, através de relatório específico neste sentido.

1.12 O Parágrafo Primeiro da Cláusula 5.7 passa a constar com a seguinte redação:

"Parágrafo Primeiro: A data de celebração do Laudo de Inspeção Definitivo, ou a data da emissão do relatório da CONSULT ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA. (CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAS) atestando que todos os trabalhos foram concluídos, ressalvadas as Pendências Permitidas, será a data a partir da qual o prazo da locação passará a fluir ("Data de Início do Prazo Locatício"), quando será celebrado o termo de entrega e aceitação do Empreendimento ("Termo de Entrega e Aceitação"). Caso a efetiva conclusão da Obra do Empreendimento e/ou da Expansão ocorra antes de 01 de junho de 2012, a Locatária poderá ocupar antecipadamente o Empreendimento e/ou a Expansão, nesse caso: (a) a Locatária poderá ocupar o Imóvel sem obrigação de pagamento dos aluguéis, cujos pagamentos se iniciarão em 01 de julho de 2012; (b) a Data de Início do Prazo Locatício será considerada como 01 de junho de 2012; e (c) a Locatária passará a arcar com todas as despesas, encargos locatícios e custos relativos à ocupação do Imóvel enquanto estiver na posse do mesmo, conforme previsto neste Contrato."

1.13 O Parágrafo Quinto da Cláusula 5.7 passa a constar com a seguinte redação:

Parágrafo Quinto: A Empreendedora Locadora obriga-se a concluir a Regularização Imobiliária no prazo referencial de até 6 (seis) meses a contar da Data de Início do Prazo Locatício, observados os respectivos prazos legais de emissão dos documentos e considerando os devidos processos administrativos conforme legislação local. Caso haja o atraso na Regularização Imobiliária em razão das questões fundiárias e edificações existentes no Imóvel, já de conhecimento da Locatária, nenhuma penalidade será imposta à Empreendedora Locadora, em especial a prevista no item 15.5 a seguir. Fica desde já ressalvado que em razão das questões fundiárias e edificações existentes no Imóvel, tanto o habite-se quanto o auto de vistoria do corpo de bombeiros poderão ser emitidos parcialmente em relação à área total do Empreendimento, caso tais questões fundiárias e edificações impeçam a emissão do habite-se e do auto de vistoria do corpo de bombeiros para todo o Empreendimento.

1.14 O Parágrafo Segundo da Cláusula 9.1 passa a constar com a seguinte redação:

Parágrafo Segundo: O valor do primeiro aluguel será fixado nas datas base de assinatura do Primeiro Aditivo ("Data Base") e do Segundo Aditivo ("Data Base Expansão") respectivamente para: (i) o valor do aluguel sem considerar a Expansão e (ii) o valor exclusivamente da Expansão. Tais valores deverão ser corrigidos da seguinte forma: (a) o valor do aluguel sem considerar a Expansão deverá ser corrigido monetariamente de acordo com a variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor - Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), *pro rata temporis*, calculado com base no número índice do IPCA/IBGE relativo ao segundo mês anterior ao mês da data de assinatura do Primeiro Aditivo, qual seja, setembro de 2011 (publicado em outubro 2011), e o número índice do IPCA/IBGE relativo ao segundo mês

Segundo Aditivo BTS - Trajano 21 - 14 03 2012 ajuste rating - ABV - 162938v1



009969



anterior ao mês do início dos pagamentos dos aluguéis, qual seja maio de 2012 (publicado em junho de 2012); (b) o valor exclusivamente da Expansão deverá ser corrigido monetariamente de acordo com a variação acumulada do IPCA, *pro rata temporis*, calculado com base no número índice do IPCA/IBGE relativo ao segundo mês anterior ao mês da data de assinatura do Segundo Aditivo, qual seja, janeiro de 2012 (publicado em fevereiro de 2012), e o número índice do IPCA/IBGE relativo ao segundo mês anterior ao mês do início dos pagamentos dos aluguéis da Expansão, qual seja maio de 2012 (publicado em junho de 2012).

1.15 Aplicam-se para a Data de Conclusão da Obra da Expansão as mesmas regras previstas nas Cláusulas 3.6, 3.7, 3.8 e 3.9 do Contrato de Locação, respectivamente à Expansão, aos Projetos relativos à Expansão e ao aluguel da Expansão.

1.16 Exceto no que se refere aos prazos e condições de entrega de obra, em razão da solicitação da Expansão, todas as referências ao Empreendimento constante do Contrato de Locação deverão incluir tanto o Empreendimento de acordo com seu projeto original quanto a Expansão.

1.17 Após a conclusão da Expansão, o Empreendimento, incluindo a Expansão, deverá ser considerado como um todo indivisível, sendo que o valor somado do aluguel original e do aluguel da Expansão será considerado como um único valor e única obrigação de pagamento. Em razão disso todas as disposições previstas no Contrato de Locação, em especial no que se refere aos limites de cobertura do seguro do Imóvel e à constituição e limites de garantias à Locação, deverão incluir indistintamente o Empreendimento e a Expansão e seus respectivos valores de locação.

1.18 O Parágrafo Terceiro da Cláusula 3.5 fica revogado.

1.19 A Cláusula 21.1 passa a constar com a seguinte redação:

21.1. O descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Contrato será caracterizado como evento de inadimplemento, facultando-se à Parte inocente aplicar a respectiva penalidade prevista neste Contrato ou rescindir o presente instrumento, desde que: (i) a Parte inocente tenha enviado aviso por escrito à Parte inadimplente, notificando-a da violação contratual ou legal; e, (ii) exceção feita ao descumprimento de qualquer obrigação pecuniária, inclusive da multa por atraso de Obra que será devida nos termos da Cláusula 3.6, sujeita às regras específicas previstas nos itens 9.3 e 9.4 acima, a Parte infratora não tenha tomado as providências necessárias para sanar o evento, ou que as providências para sua solução não tenham sido iniciadas em até 15 (quinze) dias contados da notificação que receber nesse sentido e concluídas em prazo razoável em vista da natureza do problema.

II. DA RATIFICAÇÃO

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

Segundo Aditivo BTS - Trajano 21 - 14 03 2012 ajuste rating - ABV - 162938v1

000970

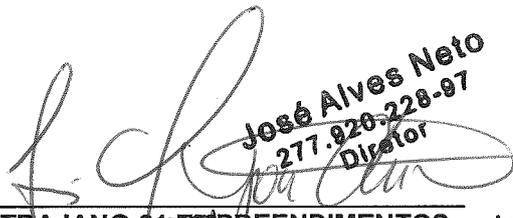


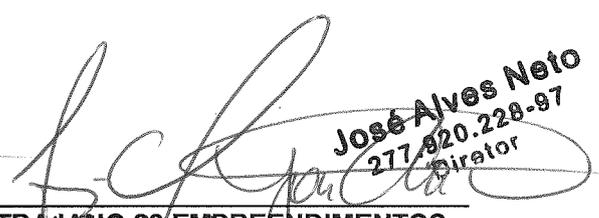
III. DISPOSIÇÕES FINAIS.

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

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

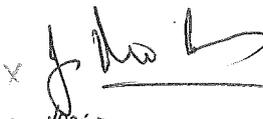
São Paulo, 14 de março de 2012.


José Alves Neto
277.820.228-97
Diretor


José Alves Neto
277.820.228-97
Diretor

TRAJANO 21 EMPREENDIMENTOS
Luiz Augusto T. de Almeida
287.209.400-81
Diretor

TRAJANO 21 EMPREENDIMENTOS
Luiz Augusto T. de Almeida
287.209.400-81
Diretor


José Roberto Beraldo
Diretor Executivo de Finanças
Atento Brasil S.A.


Tony Cruz
Diretor Executivo
Atento Brasil S.A.

Testemunhas:

1.
Nome:
RG:
CPF/MF:

2.
Nome:
RG: 16765613-2
CPF/MF:
094163998-33.


Ernandes Gomes de Castro
Gerente de Contratos
Administração e Serviços
Atento Brasil S/A



Segundo Aditivo BTS - Trajano 21 - 14 03 2012 ajuste rating - ABV - 162938v1

000971

