

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

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

CARNEGIE 25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A, sociedade anônima 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 14.457.070/0001-88, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante simplesmente referida como "Empreendedora Locadora";

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 22.10.2012 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) Nos termos da cláusula 9.1 do Contrato de Locação, o valor do aluguel mensal devido pela Locatária à Empreendedora Locadora seria definido oportunamente, correspondendo ao resultado da multiplicação de 0,82% (oitenta décimos e dois centésimos por cento) pelo Investimento para Realização do Empreendimento (resultado da soma do Valor de Aquisição do Imóvel e do Custo da Obra);
- (iii) Após tratativas havidas entre as Partes, chegou-se a um consenso em relação aos Projetos e ao Investimento para Realização do Empreendimento;
- (iv) As Partes definiram, ainda, o prazo para a construção da Obra, bem como decidiram definir novas regras para a Data de Início do Prazo Locatício e consequentemente para pagamento do primeiro aluguel;



- (v) Tendo em vista as definições acima, as Partes têm interesse em celebrar o presente instrumento, para formalizar, entre outras coisas, o valor do aluguel mensal devido pela Locatária à Empreendedora Locadora, o prazo de conclusão da Obra e as novas regras relativas à Data de Início do Prazo Locatício e conseqüentemente para pagamento do primeiro aluguel;

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

I. OBJETO DO ADITIVO

- 1.1. Tendo em vista o disposto nos itens 1.3 e 1.4 do Contrato de Locação, o "ANEXO 1 – Projetos" ao Contrato de Locação fica substituído pelo "ANEXO 1 – Projetos – Alterado" ao presente Aditivo.
- 1.2. O Valor de Aquisição Direto e Indireto do Imóvel foi definido em R\$ 8.307.091,04 (oito milhões, trezentos e sete mil, noventa e um reais e quatro centavos) para aquisição do imóvel e R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais) referentes aos custos indiretos (IBTI, registros, taxas e emolumentos). Já o Custo da Obra Direto e Indireto foi definido em R\$ 25.880.000,00 (vinte e cinco milhões, oitocentos e oitenta mil reais) para a construção e R\$ 1.122.500,00 (um milhão cento e vinte dois mil e quinhentos reais) referentes aos custos indiretos (laudos, assessoria jurídica, gerenciamento, entre outros). Dessa forma, o Investimento para Realização do Empreendimento será de R\$ 35.589.591,04 (trinta e cinco milhões, quinhentos e oitenta e nove mil, quinhentos e noventa e um reais e quatro centavos).
- 1.3. Em razão das definições acima, o valor do aluguel mensal devido pela Locatária à Empreendedora Locadora, será de R\$ 291.753,81 (duzentos e noventa e um mil, setecentos e cinquenta e três reais e oitenta e um centavos), sendo que a data de celebração deste Primeiro Aditivo passa a ser considerada a Data Base para aplicação do reajuste a que se refere o Parágrafo Segundo da Cláusula 9.1 do Contrato de Locação. Em razão da definição dos custos de Obra, o "Anexo 5 – Tabela de Custos Estimativos de Obra" ao Contrato de Locação fica substituído pelo "Anexo 5 – Tabela de Custos Definitivos de Obra e Memória de Cálculo" ao presente Aditivo, ao qual fica incluído a memória de cálculo do aluguel mensal ora estipulado.
- 1.3.1. Fica certo e ajustado entre as Partes que, na hipótese da Empreendedora Locadora vir a ser beneficiada com a restituição dos valores já pagos a título do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) incidente e recolhido sobre o valor de aquisição do Imóvel, os quais compõem os custos indiretos de aquisição do Imóvel, tal valor, tão logo recebido pela Empreendedora Locadora, será repassado à Locatária. Fica ainda certo e ajustado que todas e quaisquer providências que sejam ou que venham a ser necessárias à negociação e formalização da restituição de tais valores junto ao órgão arrecadador competente, serão de responsabilidade exclusiva da Locatária,

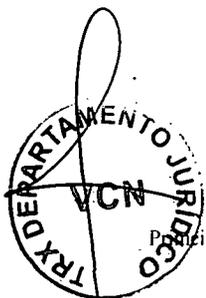


cabendo à Empreendedora Locadora apenas e tão somente o fornecimento dos dados, informações e documentos relacionados ao pagamento já efetuado que estejam em seu poder e que sejam necessários para que a Locatária negocie e formalize junto ao órgão arrecadador competente a restituição pretendida.

- 1.4. Considerando que as licenças e alvarás necessários para a realização da Obra ainda não foram obtidas, fica estabelecido que a Data de Início das Obras será considerada no dia seguinte ao da obtenção das licenças e alvarás necessários para a realização da Obra e da comunicação expressa de tal fato pela Empreendedora Locadora à Locatária, desde que a aquisição do imóvel tenha sido efetivamente concluída pela Empreendedora Locadora e desde que a mesma esteja na posse mansa e pacífica do mesmo. A Data de Conclusão da Obra será de 05 (cinco) meses contados da Data de Início das Obras. Em razão da presente definição, as Partes definem o Cronograma de Obras que passa a valer na forma do Anexo 4 do Contrato de Locação, ressalvando contudo o quanto ora definido acerca da Data de Início das Obras.
 - 1.4.1. Ajustam as Partes que nenhuma penalidade, especialmente, mas não limitado à "Multa por Atraso na Entrega da Obra", prevista na Cláusula 3.6. do Contrato de Locação, e à multa por atraso da regularização do imóvel, prevista na Cláusula 15.5. do Contrato de Locação, será imposta à Empreendedora Locadora, caso eventuais atrasos sejam decorrentes da aquisição, instalação e licenciamento dos elevadores a serem instalados na Obra.
- 1.5. Ajustam as Partes que a Data de Início do Prazo Locatício será o dia 01 do segundo mês imediatamente subsequente ao mês em que vier a ocorrer a Data da Conclusão da Obra, de modo que os aluguéis devidos em razão da presente locação serão pagos pela Locatária no dia 01 do terceiro mês subsequente ao mês em que vier a ocorrer a Data da Conclusão da Obra e depois nos mesmos dias dos meses subseqüentes pelo prazo do Contrato de Locação. Neste contexto, as Partes resolvem alterar a cláusula 5.7. e seus parágrafos, do Contrato de Locação, as quais passam a vigorar com as seguintes redações:

"5.7. Quando da conclusão da Obra a Empreendedora Locadora e a Locatária celebrarão "Laudo de Inspeção Definitivo", desde que o Empreendimento esteja 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.

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 quando deverá ser celebrado o termo de entrega e aceitação do Empreendimento ("Termo de Entrega e Aceitação"). O prazo



da locação passará a fluir no dia 01 do segundo mês subsequente ao mês em que vier a ocorrer a Data de Conclusão da Obra ("Data de Início do Prazo Locatício"). Caso a efetiva conclusão da Obra do Empreendimento e/ou da Expansão ocorra antes da Data de Conclusão da Obra, a Locatária poderá ocupar antecipadamente o Empreendimento, nesse caso: (a) a Locatária poderá ocupar o Imóvel sem obrigação de pagamento dos aluguéis, cujos pagamentos se iniciarão em 01/01/2014; (b) a Data de Início do Prazo Locatício será considerada como um mês antes da data de início do pagamento; 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.

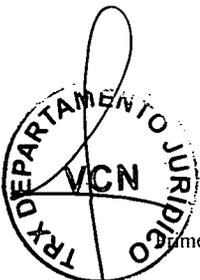
Parágrafo Segundo: Caso a Locatária, no prazo máximo de 20 (vinte) dias, contados da data em que o Termo de Entrega e Aceitação deveria ser celebrado, não firme o referido documento, ou não aponte as pendências constantes do Segundo Laudo de Inspeção que não foram solucionadas, exceto as Pendências Permitidas, o Termo de Entrega e Aceitação será considerado automaticamente aceito pela Locatária ("Aceite Automático"), dando-se início a Data de Início do Prazo Locatício, para todos os efeitos deste Contrato, no dia 01 do segundo mês subsequente ao mês da data da realização do laudo de Inspeção Definitivo, nos termos do Parágrafo Primeiro acima.

Parágrafo Terceiro: Sem prejuízo do parágrafo primeiro do item 5.7 acima, obriga-se a Empreendedora Locadora a obter, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da celebração do Termo de Entrega e Aceitação, a Certidão Negativa de Débitos ("CND") emitida pela autoridade competente para fins de averbação da Obra perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

Parágrafo Quarto: A averbação da Obra deverá ser providenciada no prazo de 90 (noventa) dias contados da expedição da CND, observado eventual caso fortuito ou força maior, tal como greve do competente órgão público, hipótese na qual o prazo de paralisação não será computado para o cálculo dos prazos acima definidos, sendo o prazo prorrogado tantos dias quantos durarem o evento danoso.

Parágrafo Quinto: A Empreendedora Locadora obriga-se a concluir a Regularização Imobiliária no prazo referencial de até 9 (nove) 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.

Parágrafo Sexto: Caso a Locatária queira ocupar o Imóvel antes da Data de Conclusão da Obra, esta deverá notificar a Empreendedora Locadora com até 60 (sessenta) dias de antecedência, de forma esta última verifique a viabilidade de proceder com a entrega antecipada."



1.6. As datas mencionadas na cláusula 1.4 e 1.5. deste Primeiro Aditivo, bem como o Prazo Locatício, são fixos e não poderão ser prorrogadas nem alteradas, salvo por mútuo acordo entre as Partes. Caso a Locatária efetue pagamentos antes ou após a sua entrada e ocupação do Imóvel, tais pagamentos serão compensados ao final do Prazo Locatício, sem prejuízo da cobrança da Multa por Atraso na Entrega da Obra pela Locatária, nos casos previstos no Contrato de Locação.

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

“Parágrafo Segundo: O valor do primeiro aluguel será fixado na data base de assinatura do Primeiro Aditivo (“Data Base”) e deverá ser corrigido monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada do Índice de Preços ao Consumidor - Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), *pro rata temporis*, com base no número índice do IPCA/IBGE relativo ao mês de abril de 2013, e o número índice do IPCA/IBGE relativo ao mês imediatamente anterior ao mês da data de pagamento do primeiro aluguel”

1.8. Fica incluído o Parágrafo quarto à Cláusula 9.1, com a seguinte redação:

“Parágrafo Quarto: Os demais aluguéis deverão ser pagos sempre no primeiro dia útil do mês subsequente ao vencido e serão anualmente corrigidos pela variação acumulada do IPCA/IBGE.”

1.9. Nos termos da cláusula 10.4 do Contrato de Locação, as Partes estabelecem que a garantia prestada será a Carta de Fiança apresentada neste ato, na forma de seu Anexo 3.

1.10. Passam a integrar o Contrato de Locação, como partes indissociáveis, depois de rubricados pelas Partes, os seguintes documentos anexos:

Anexo 1 – PROJETOS - ALTERADO

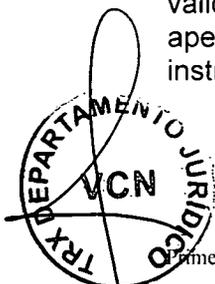
Anexo 2 – MINUTA DE ATAS DE REUNIÕES - INALTERADO

Anexo 3 – MINUTA DA CARTA DE FIANÇA - INALTERADO

Anexo 4 – CRONOGRAMA DE OBRAS - ALTERADO

Anexo 5 – TABELA DE CUSTOS DEFINITIVOS DE OBRA E MEMÓRIA DE CÁLCULO - ALTERADO

1.11. Para os anexos acima relacionados e tidos como “inalterados”, permanecerão válidos os já anexados ao Contrato de Locação, sendo referidos neste Primeiro Aditivo apenas a título indicativo, sem necessidade de serem anexados novamente a este instrumento.



II. DA RATIFICAÇÃO

- 2.1. São essas as únicas alterações introduzidas no Contrato de Locação, ora aditado, do qual o presente Primeiro 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 Primeiro Aditivo.

III. DISPOSIÇÕES FINAIS.

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

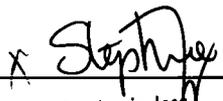
E por assim estarem, justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 12 de abril de 2013.




CARNEGIE 25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.
Luiz Augusto Faria do Amaral
RG: 30.003.145-2
CPF: 287.209.408-31

José Alves Neto
RG: 27.544.132-5
CPF: 277.920.228-97



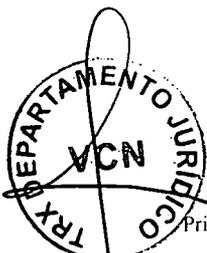

ATENTO BRASIL S.A.
Stephanie Jeronimo
Diretora Executiva de Finanças
Atento Brasil S/A

Luís Ricardo Ferreira
Diretor Executivo
Atento Brasil S.A.

Testemunhas:

1. 
Nome: Raphael Pires Lagreca
RG: 37650537-0
CPF/MF: 417970808-65

2. 
Nome: Fernanda Garcia Kneese
RG: 26.522.240-0
CPF: 225.273.578-30

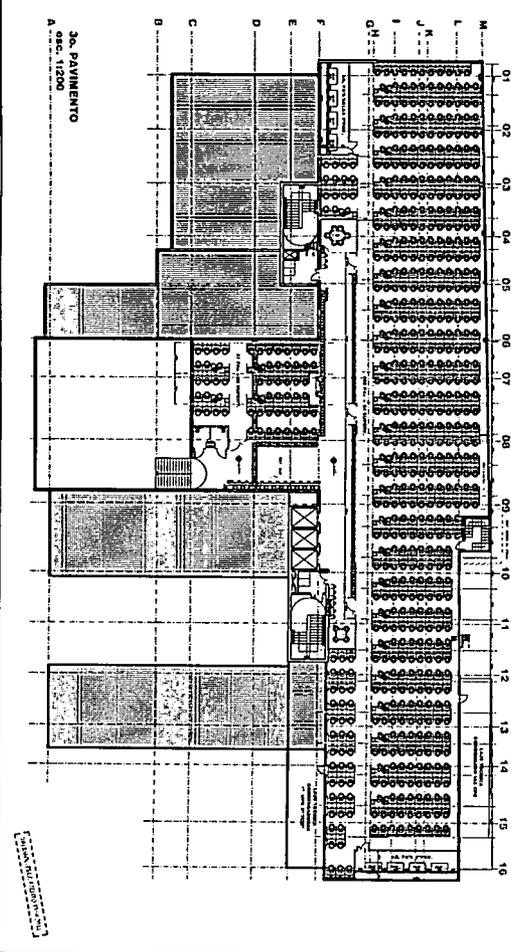
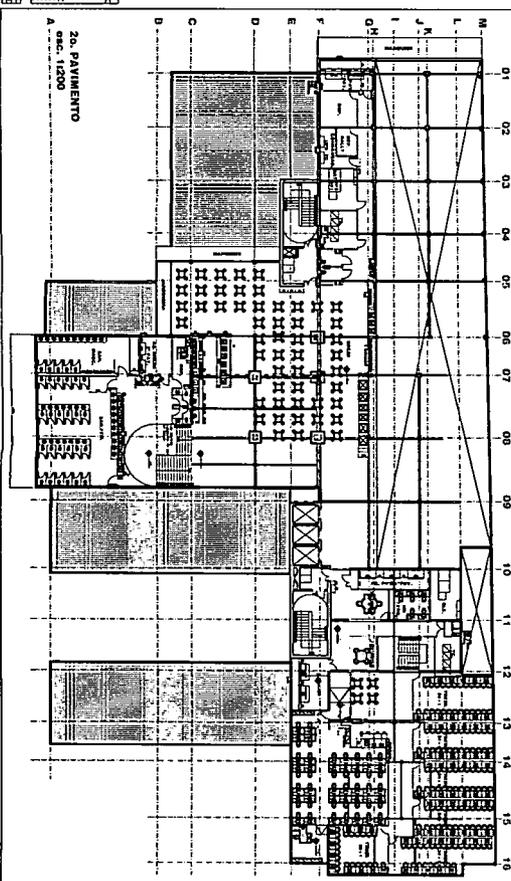
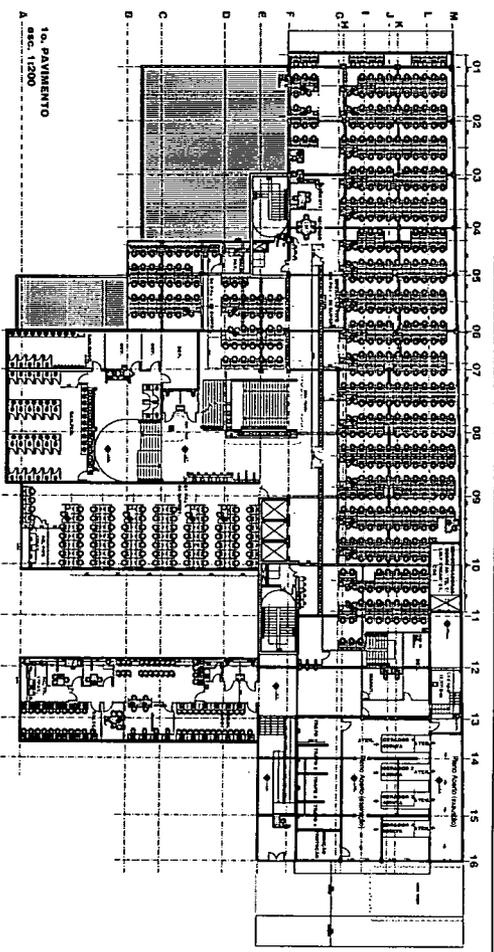
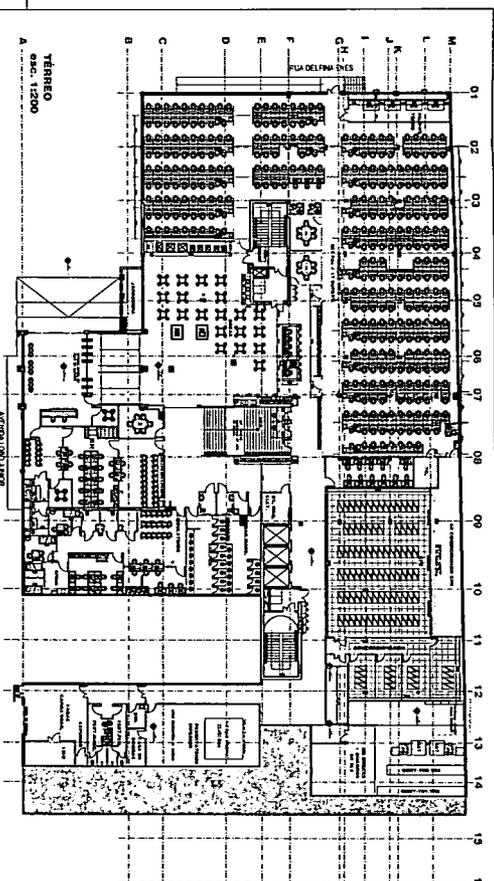


Primeiro Aditivo BTS - Atento Penha - ABV - 473446v1




Valdir Alves
Gerente de Compras Sênior
Atento Brasil S/A

ANEXO 1
PROJETO - ALTERADO



AR&A Arquitetura e Engenharia Rua ... nº ... Fone: ...		OHIMIEL Engenharia Civil Rua ... nº ... Fone: ...	
PROJETO DE ARQUITETURA Nome do Projeto: ... Data: ...		PROJETO DE ENGENHARIA Nome do Projeto: ... Data: ...	

Ata de Reunião

Data da reunião:	Local da reunião:

1 - Objetivo da Reunião

--

2 - Integrantes da Reunião

Nome	Nome

3 - Ausências Justificadas

Nome	Nome

4 - Processos Discutidos

Nº	Processo	Resumo do Processo	Responsável	Criticidade
01				

Decisões e Ações a serem tomadas:

--

Nº	Processo	Resumo do Processo	Responsável	Criticidade
02				

Decisões e Ações a serem tomadas:

--

5 - Registros da Ata

Redigido por:	Conferido por:	Data da emissão:



Anexo 3

Minuta da Carta de Fiança - Inalterado

[Local e data].

Ao

[beneficiário]

Ref.: Carta de Fiança n.º _____

Prezados Senhores,

Pela presente carta de fiança, o Banco [...], com sede na [...], inscrito no CNPJ/MF sob n.º [...], assume perante a [beneficiário], inscrita no CNPJ/MF sob n.º [...] (“[beneficiário]”), a partir desta data, na qualidade de fiador e principal pagador da empresa [afiançada], com sede na [...], inscrita no CNPJ/MF sob n.º [...] (“Afiançada”), até o valor de R\$ [...] ([...]), o compromisso pelo cumprimento de todas as obrigações pecuniárias por ela assumidas no Contrato [...], firmado entre a Afiançada e a [beneficiário] em [...] (“[...]”), em especial a obrigação [...].

Assim, até o limite acima fixado, comprometemo-nos a satisfazer perante a [beneficiário], no prazo de 02 (dois) dias úteis, a contar do recebimento da sua comunicação escrita protocolizada no [...], a obrigação afiançada que não for devidamente cumprida pela Afiançada na data aprazada, desde que dentro do mencionado prazo a Afiançada não apresente determinação judicial obstando este Banco de efetuar o pagamento da obrigação inadimplida.

Esta fiança vigorará pelo prazo de um ano a contar da presente data, quando a sua eficácia jurídica expirar-se-á de pleno direito.

Fica estabelecido, desde já, que a exigibilidade da presente fiança cessará de pleno direito, após decorrido o prazo de 10 (dez) dias, contados da data do vencimento da obrigação garantida, sem que a Beneficiária tenha notificado o Fiador para efetuar o pagamento da obrigação afiançada e inadimplida.

Banco [...] renuncia aos benefícios de ordem e divisão previstos nos artigos 827,

Primeiro Aditivo BPS - Atento Penha - ABV - 473446v1



837, 838 e 839 do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/02) e no artigo 595 do Código de Processo Civil Brasileiro.

A despeito do prazo de validade desta fiança, o Banco [...] reconhece que a obrigação afiançada terá a duração de [...] anos, razão pela qual a presente carta de fiança será renovada anualmente, às expensas da Afiançada. Dessa forma, em até 30 (trinta) dias antes do vencimento da presente carta de fiança, a Afiançada deverá apresentar à [beneficiário] o comprovante de renovação da presente carta, sob pena de caracterização de inadimplemento contratual da Afiançada, ficando a Beneficiária autorizada a: (i) executar a presente Fiança e depositar o valor em nome dela Beneficiária como depósito em garantia substitutiva à presente Fiança; ou (ii) rescindir o contrato [...] e executar a presente Fiança.

O Foro da Comarca de São Paulo será o competente para processar e julgar as questões oriundas desta fiança.

Cordialmente.

Banco[...].



Anexo 4

Cronograma de Obras - Alterado

Assinatura do contrato de Built to Suit.	22/10/2012
Aquisição do imóvel pela Empreendedora Locadora	29/05/2013
Aprovação da Construtora pelas partes em conjunto	05/03/2013
Data de Início das Obras	05/06/2013
Data de Conclusão da Obra	31/10/2013
Regularização Imobiliária	30/04/2014

Anexo 5

Tabela de Custos Definitivos de Obra e Memória de Cálculo – Alterado

ADITIVO - ATENTO - PENHA - RJ	
Custos de Obra Direto e Indireto:	
Taxa de Gestão e Administração do Empreendimento (2%)	Final: R\$ 697.641,82
Assessoria Jurídica	R\$ 300.000,00
Consultorias e Aprovações	R\$ 100.000,00
Laudo Ambiental	R\$ 15.000,00
Custo de Obra	R\$ 25.880.000,00
Custos do Imóvel Direto e Indireto:	
Aquisição do Imóvel	Final: R\$ 7.000.000,00
ITBI e Emolumentos	R\$ 280.000,00
Dívida de IPTU	R\$ 1.307.091,04
Cálculo do Valor do Aluguel:	
Custo do Imóvel	Final: R\$ 8.587.091,04
Custo de Incorporação	R\$ 26.992.641,82
Total dos Investimentos	R\$ 35.579.732,86
Valor do Aluguel Mensal (0,82%)	R\$ 291.753,81

