

**TERCEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL  
COMERCIAL E OUTRAS AVENÇAS**

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

1. **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"
  
2. **KOZMUS 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, atual denominação de *KOZMUS 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.*, 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/MF sob n.º 12.919.509/0001-11, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante simplesmente referida como "Empreendedora Locadora";
  
3. **KOZMUS 17 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, atual denominação de *KOZMUS 17 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.*, 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/MF sob n.º 12.919.425/0001-88, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante simplesmente referida como "Interveniente Anuente";

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

**CONSIDERANDO QUE:**

- (i) Nos termos do "Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças ("Contrato Atípico de Locação") celebrado em 20 de janeiro de 2011, e demais aditamentos, Locatária locou, na modalidade "built to suit", um *Call Center* implementado pela Empreendedora Locadora;
  
- (ii) Neste sentido, a Empreendedora Locadora adquiriu um imóvel indicado pela Locatária e nele construiu o *Call Center* sob as exatas especificações da Locatária;
  
- (iii) A Locatária atualmente ocupa o *Call Center* que foi concluído e entregue conforme os projetos que definiu em conjunto com a Empreendedora Locadora, e nele vem desenvolvendo suas atividades regulares;
  
- (iv) A Locatária deseja expandir suas atividades, tendo, neste sentido, solicitado que a Empreendedora Locadora invista e execute uma ampliação no *Call Center* ("Expansão"), de acordo com suas necessidades específicas;



- (v) A Empreendedora Locadora aceitou investir e executar a Expansão, possibilidade já prevista nas cláusulas 4.4. e seguintes do Contrato Atípico de Locação, desde que verificadas algumas condições, especialmente aquelas relacionadas à sua aceitação pelos atuais beneficiários da garantia que recai sobre os imóveis onde ele está edificado e à sua aprovação pelas autoridades competentes;

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente *Terceiro Aditamento ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças* ("Terceiro Aditamento"), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DA EXPANSÃO**

- 1.1. Pelo presente Terceiro Aditamento, sob a condição resolutiva abaixo disposta, a Empreendedora Locadora obriga-se a investir e contratar Construtora para executar, em seu nome e sob suas expensas, a ampliação almejada pela Locatária no *Call Center* objeto da locação que vigora entre as Partes.
- 1.2. A expansão solicitada está subordinada e condicionada à ocorrência dos seguintes fatos, cumulativamente:
- a) Concordância expressa dos beneficiários das garantias reais que recaem sobre o Imóvel em que o *Call Center* está edificado, por intermédio de deliberação em assembleia, fato que deverá ser verificado no prazo máximo de 20 (vinte) dias a contar da assinatura do presente instrumento;
  - b) Aprovação dos respectivos projetos legais relativos à pretendida ampliação perante as autoridades competentes, a qual deverá ser obtida em até 30 (trinta) dias contadas da presente data;
  - c) Contratação de construtora pela Empreendedora Locadora ("Construtora") que execute as obras da Expansão, de acordo com os projetos definidos conjuntamente pelas Partes ("Projetos"), de acordo com as necessidades da Locatária, em até 10 (dez) dias a contar da assinatura deste Terceiro Aditamento.
- 1.3. Superadas as condições acima definidas, a Empreendedora obriga-se a realizar a Expansão, em contrapartida ao pagamento pela Locatária de um aluguel adicional correspondente a R\$ 36.725,10 (trinta e seis mil, setecentos e vinte e cinco reais e dez centavos) relativo à Expansão do *Call Center*. O aluguel adicional passará a ser devido pela Locatária a partir de **01 de maio de 2012** (doravante simplesmente denominado "Aluguel Expansão"), independentemente da conclusão da Expansão, tendo em vista a penalidade em que incidirá a Construtora, nos termos do item 1.5. abaixo.

- 1.3.1 O Aluguel Expansão será reajustado pelo índice do IPCA/IBGE acumulado entre o mês de dezembro de 2011 (publicado em janeiro de 2012) e o mês de abril de 2012 (publicado em maio de 2012), tendo em vista que o início do prazo locatício da Expansão será 01 de maio de 2012, sendo que, desta forma, o primeiro evento de atualização monetária ocorrerá na data de 01 de junho de 2012, ocasião em que deverá ser pago a primeira parcela do Aluguel Expansão. Posteriormente à data de início do prazo locatício da Expansão, o referido Aluguel Expansão será reajustado até o mês de setembro de 2012, tendo como base o índice do IPCA/IBGE acumulado entre o mês de maio de 2012 (publicado em junho de 2012) e o mês de julho de 2012 (publicado em agosto de 2012), para pagamento em 01 de setembro de 2012, quando então passará a ser atualizado anual e conjuntamente com o restante do aluguel originariamente devido em razão do Contrato Atípico de Locação (doravante simplesmente denominado "Aluguel Original").
- 1.3.2. O Aluguel de Expansão deverá ser depositado na mesma conta-corrente em que vem sendo depositado o Aluguel Original, embora, ajustam as Partes, cada um deva ser objeto de depósito ou transferência eletrônica disponível (TED) autônomos. A título de exemplo, partindo de valores atualizados até a presente data, o montante de R\$ 348.682,10 (trezentos e quarenta e oito mil, seiscentos e oitenta e dois reais e dez centavos) do Aluguel Original deverá compor um depósito individualizado e a quantia de R\$ 36.725,10 (trinta e seis mil, setecentos e vinte e cinco reais e dez centavos) referente ao Aluguel Expansão também deve ser depositada individualmente.
- 1.4. A Expansão deverá ser concluída em 01 de maio de 2012, ou em até 60 (sessenta) dias contados da superação de todas as condições resolutiveis contidas neste instrumento, o que ocorrer primeiro, mediante assinatura de documento denominado Termo de Entrega da Expansão pela Locatária, sendo que tal prazo será assim desdobrado:
- 1.4.1. Além do prazo de 60 (sessenta) dias para execução das obras, a Construtora terá 30 (trinta) dias para retirada de entulho, resolução de eventuais pendências e entrega de "as built" e termos de garantia.
- 1.4.2. Será considerada entregue e concluída a Expansão, ainda que a Locatária não firme o Termo de Entrega da Expansão, 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.
- 1.4.3. Na hipótese acima, a data de emissão do relatório específico será considerada, para todos os fins de direito, como data de conclusão da Expansão.



- 1.5. Caso a Construtora atrase a conclusão da Expansão, por motivos a ela atribuíveis, será ela penalizada com uma multa moratória diária desde já fixada em R\$ 1.836,26 (mil oitocentos e trinta e seis reais e vinte e seis centavos), devendo a Empreendedora Locadora imediatamente repassar tais importâncias à Locatária tão logo as receba da referida Construtora.
- 1.5.1. Na hipótese de atraso da Construtora por prazo superior a 60 (sessenta) dias, contados da data prevista para a conclusão e entrega da Expansão, a Empreendedora Locadora obriga-se a rescindir o contrato de empreitada então firmado com a Construtora e contratar, sob suas expensas, nova empresa que se encarregará de finalizar as obras de ampliação objeto deste presente Terceiro Aditamento, arcando integralmente com os prejuízos decorrentes desta substituição.
- 1.6. A Locatária compromete-se a aumentar o valor de cobertura da apólice de Seguro patrimonial vigente para contemplar o valor atribuído à Expansão, neste ato quantificado em R\$ 3.865.800,00 (três milhões, oitocentos e sessenta e cinco mil e oitocentos reais), de modo que a eventual indenização securitária seja suficiente para reposição e reconstrução completa do Empreendimento.
- 1.6.1. A cláusula de perda de despesa de aluguel, no caso de sinistro, também deverá ser ajustada pela Locatária para que o beneficiário receba o equivalente a 12 (doze) meses da soma do Aluguel Original e do Aluguel Expansão, entre a data de eventual sinistro até a data de reconstrução do Empreendimento.
- 1.7. Da mesma forma, a Fiança Bancária deverá ser ampliada para que a garantia seja equivalente a 12 (doze) meses da soma do Aluguel Original com o Aluguel Expansão.
- 1.8. As adequações nos seguros e na garantia da locação deverão ser realizadas pela Locatária tão logo a Expansão seja considerada entregue e concluída e a Empreendedora Locadora informará, oportunamente, a eventual necessidade de ajustar a respectiva apólice de Seguro e da Fiança Bancária, conjuntamente com seus atuais beneficiários.

## **CLÁUSULA SEGUNDA - DA RATIFICAÇÃO DAS DEMAIS CLÁUSULAS DO CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO**

- 2.1. Permanecem inalteradas as demais disposições constantes no Contrato Atípico de Locação, ora aditado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao seu integral cumprimento, a qualquer título.
- 2.2. Todos os termos grafados em maiúsculo no presente Terceiro Aditamento e que não se encontram aqui conceituados foram devidamente definidos no Contrato Atípico de Locação, sendo que as Partes ratificam que o significado das definições lá constantes permanece

inalterado.

### CLÁUSULA TERCEIRA - DA ANUÊNCIA

3.1. A Interveniente Anuente comparece neste Terceiro Aditamento anuindo e concordando com todos termos, cláusulas e condições, nada tendo a opor em relação a celebração do presente Terceiro Aditamento.

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

São Paulo, 23 de fevereiro de 2012.

\_\_\_\_\_  
KOZMUS 18 EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS S/A

\_\_\_\_\_  
KOZMUS 17 EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS S/A

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

ATENTO BRASIL S/A

Fony Cruz  
Diretor Executivo  
Atento Brasil S.A.

Testemunhas:

1.

Nome:

RG:

CPF/MF:

*[Handwritten signature]*  
EDUARDO GOMES TEIXEIRA  
16.765613-2  
094163998-33

2.

Nome:

RG:

CPF/MF:

*[Handwritten signature]*



5

*[Handwritten signature]*