

**SEGUNDO 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, as Partes acordaram as seguintes obrigações: (a) a aquisição, pela Empreendedora Locadora e pela Interveniente Anuente, dos seguintes imóveis (i) Rua João Vicente, n.º 187 (Rua Dona Clara, n.º 118); (ii) Rua Ewbank da Câmara, n.º 48 e (iii) Rua Ewbank da Câmara, n.º 42, localizados no Bairro Madureira, Município do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, objetos das



matrículas n.ºs 75.797, 26.931 e 97.810, respectivamente, todas do 8º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, RJ (conjuntamente, “Imóvel”); (b) a reformar/adaptar uma edificação para a instalação e operação de um *Call Center* (“Call Center”) conforme especificações técnicas fornecidas pela Locatária, sendo os Imóveis e o *Call Center* adiante denominados, quando mencionados em conjunto, simplesmente como “Empreendimento”; e, (c) a locação do *Call Center* pela Empreendedora Locadora à Locatária, na modalidade conhecida como “*built to suit*”;

- (ii) os imóveis objeto das matrículas n.ºs 75.797 e 26.931 do 8º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, RJ, apresentam algumas pendências que impedem a conclusão de suas aquisições, de forma livre e desembaraçada de quaisquer ônus na forma estabelecida no Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis com Condições Resolutivas e Outras Avenças pois encontram-se hipotecados;
- (iii) tendo em vista a necessidade da Locatária em ocupar e utilizar o Empreendimento, as Partes conjuntamente decidiram por iniciar a obra, para execução dos projetos por elas aprovados, mesmo não tendo sido formalizada a compra e venda do Imóvel identificado;
- (iv) a finalização da compra e venda do Imóvel será feita após o cancelamento das hipotecas existentes, e da superação de outras eventuais pendências, o que, por deliberação das Partes, não impedirá a ocupação do *Call Center* e o conseqüente início da plena vigência da locação;
- (v) em decorrência do avençado entre as Partes, conforme mencionado no item (iv) acima, as Partes celebraram o Primeiro Aditamento ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças para (i) determinar o valor do aluguel e (ii) fixar os prazos para conclusão da Obra do *Call Center* (“Primeiro Aditamento”);
- (vi) adicionalmente, a Locatária já ocupa e utiliza o Empreendimento;
- (vii) as obras encontram-se em ritmo acelerado, que possibilita às Partes formalizar as datas precisas para aperfeiçoamento da locação que se iniciará;

RESOLVEM as Partes celebrar o presente *Segundo Aditamento ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel*



Comercial e Outras Avenças (“Segundo Aditamento”), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO ADITAMENTO

- 1.1. Pelo presente Segundo Aditamento, convencionam as Partes não haver mais qualquer condição suspensiva pesando sobre o Contrato Atípico de Locação, considerando-se, para todos os fins de direito, por superados os eventos listados no item 1.2. daquele instrumento.
- 1.2. As Partes declaram, igualmente, que todos os prazos contratuais foram devida e reciprocamente atendidos, até o presente momento, em especial aqueles relacionados às datas para definições de valor de aluguel, período de duração da obra e data de início de pagamento da locação, contidos no parágrafo primeiro do item 1.5 do Contrato Atípico de Locação.
- 1.3. E ainda, pelo presente, as Partes concordam que os imóveis que compõe o empreendimento permanecerão com a hipoteca mencionada nos considerandos acima, até que a Empreendedora Locadora e a Interveniente Anuente tenham êxito, em conjunto com a atual proprietária dos imóveis, em baixar tal gravame das respectivas matrículas imobiliárias.
- 1.4. Considerando que a Locatária já ocupa o Empreendimento e ainda considerando que as obras de construção do Empreendimento já se encontram em fase de conclusão, convencionam as Partes que o dia **01 de setembro de 2011** será considerado a **Data de Início do Prazo Locatício**, produzindo todos os efeitos para os fins do Contrato Atípico de Locação, sendo que, na mesma data, as Partes deverão celebrar o Termo de Entrega e Aceitação, em vistoria conjunta a ser realizada “in loco”, listando eventuais Pendências Permitidas.
 - 1.4.1. Considerando que o Empreendimento foi construído pela Empreendedora Locadora em condições e com as características almejadas pela Locatária, atendendo, dessa forma, os interesses da Locatária para os fins de desenvolvimento de suas atividades, as Partes convencionam que a celebração do presente Segundo Aditamento suprime a necessidade de realização das vistorias e inspeções previstas no Contrato Atípico de



Locação, de modo que a Locatária reconhece, para todos os fins e efeitos de direito, observada a possibilidade de eventuais Pendências Permitidas constarem do Termo de Entrega e Aceitação, a inexistência de pendências que possam postergar a aceitação do Empreendimento.

1.4.2. A Locatária compromete-se, assim, a efetuar o pagamento do aluguel a partir da Data de Início do Prazo Locatício (definida no item 1.1 acima), de forma irrevogável e irrevogável.

1.4.3. O aluguel relativo ao mês de setembro de 2011 deverá ser pago no primeiro dia útil de outubro do mesmo ano, acrescido da correção monetária definida pela variação acumulada do IPCA/IBGE, calculado com base no número índice do IPCA/IBGE relativo ao mês imediatamente anterior ao mês da data de assinatura do Primeiro Aditamento, e o número índice do IPCA/IBGE relativo ao mês imediatamente anterior ao mês da Data de Início do Prazo Locatício (agosto de 2011).

1.4.4. O valor exato do aluguel será informado pela Empreendedora Locadora com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência de seu vencimento, através de comunicação escrita, concordando as Partes, assim, em diminuir o prazo de antecedência definido do Contrato Atípico de Locação.

1.4.5. 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, em todo mês de setembro de cada ano, para pagamento atualizado a partir de outubro de cada exercício.

1.5. Caso as Pendências Permitidas listadas não sejam solucionadas em 30 (trinta) dias a contar da Data de Início do Prazo Locatício, a Locatária notificará a Empreendedora Locadora para que solucione tais pendências no derradeiro prazo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento da notificação, sob pena da Empreendedora incorrer em multa diária equivalente a 1/60 (um sessenta avos) do valor do aluguel vigente.

1.5.1. Na hipótese da Empreendedora Locadora não solucionar as pendências dentro do prazo fixado na notificação acima mencionada, a penalidade definida será cobrada desde o



prazo originário definido para resolução das pendências, ou seja, a partir dos 30 (trinta) dias da Data de Início do Prazo Locatício.

1.5.2. A penalidade acima definida, caso devida, deverá ser cobrada e pela Locatária da Empreendedora Locadora de maneira autônoma, vedado qualquer tipo de compensação com os alugueis vincendos.

1.6. Tendo em vista que no atual estágio das obras verificou-se a existência de duas pendências especiais (“Pendências Especiais”), as quais, apesar de não propriamente impedirem a ocupação do Empreendimento, prejudicam a operação da Locatária, concordam as partes definir um tratamento diferenciado quanto à conclusão de tais itens, conforme abaixo:

1.6.1. As Pendências Especiais referem-se à obrigação da Empreendedora Locadora (i) promover a conclusão do sistema de fornecimento de água, com a ligação entre os dois reservatórios que servem ao Empreendimento e (ii) finalizar o 1º andar do Empreendimento, no espaço reservado ao CPD (centro de processamento de dados) e ao setor administrativo.

1.6.2. As referidas Pendências Especiais deverão estar concluídas em no máximo 15 (quinze) dias após a Data de Início do Prazo Locatício, sob pena da Empreendedora Locadora incorrer em penalidade diária equivalente a 1/30 (um trinta avos) do valor do aluguel vigente, desde o recebimento de notificação da Locatária apontando a não conclusão destas pendências até suas finais resoluções, sem qualquer relação de proporcionalidade em relação ao todo das obras.

1.6.3. Na hipótese da Empreendedora Locadora não solucionar as pendências dentro do prazo fixado na notificação acima mencionada, a penalidade definida será cobrada desde o prazo originário definido para resolução das pendências, ou seja, a partir da Data de Início do Prazo Locatício.

1.6.4. A penalidade acima definida, caso devida, deverá ser cobrada pela Locatária da Empreendedora Locadora de maneira autônoma, vedado qualquer tipo de compensação com os alugueis vincendos.

1.7. As penalidades citadas nos itens 1.5. e 1.6. não são excludentes e sim cumulativas.



- 1.8. A Interveniente Anuente comparece neste Segundo Aditamento para anuir e manifestar sua integral concordância com todos seus termos e condições.

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 Segundo Aditamento e que não se encontram aqui definidos 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 CONCORDÂNCIA EXPRESSA DA LOCATÁRIA

- 3.1. A Locatária declara expressamente ter ciência de que os imóveis matriculados sob os n^{os} 75.797 e 26.931 do 8^o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, RJ se encontram hipotecados e que a Empreendedora Locadora está envidando melhores esforços para providenciar o cancelamento do referido ônus. A existência do referido ônus não impacta na ocupação do imóvel e tampouco prejudica e/ou prejudicará quaisquer cláusulas ou condições estabelecidas no Contrato Atípico de Locação.

CLÁUSULA QUARTA - DA ANUÊNCIA

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

CLÁUSULA QUINTA - DA RETIFICAÇÃO



5.1. Consta do Contrato Atípico de Locação, de forma equivocada, referências a cláusulas as quais estão relacionadas com outras disposições contratuais, que não as originalmente indicadas, o que prescinde da presente retificação:

- Na Cláusula 7.1, onde há menção da Cláusula 14.5, entenda-se a referência à Cláusula 15.5.
- Na Cláusula 9.3, onde há menção às Cláusulas 10.1 e 10.2, entendam-se as referências às Cláusulas 11.1 e 11.2, respectivamente.
- Cláusula 14.2, onde há menção da Cláusula 13.3, entenda-se a referência à Cláusula 14.3.



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

São Paulo, 18 de agosto de 2011.

**KOZMUS 18 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S/A**

**KOZMUS 17 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S/A**

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

**Heitor Salvador
Diretor Executivo
Atento Brasil S. A.**

Testemunhas:

1.

Nome:

RG:

CPF/MF:

2.

Nome:

RG:

CPF/MF:

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

16765032
09/16399833