

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FRACIONÁRIA,
SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL**

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular (adiante designado simplesmente como "Escritura de Emissão da Expansão"), firmado nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514/1997, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076/2004,

KOZMUS 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, nº 870, conjunto 242, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.919.509/0001-11, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "Emissora";

PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, Centro, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante designada simplesmente como "Instituição Custodiante"; e

BANIF BANCO DE INVESTIMENTO (BRASIL) S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, nº 30, 15º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-080, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.753.740/0001-58, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "Interveniente".

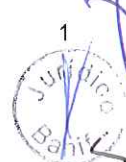
Formalizam, neste ato, a emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Fracionária, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão da Expansão, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo da presente:

"Call Center":

A edificação para a instalação e operação de um *call center*, sob medida e de acordo com as necessidades específicas da



Devedora, a ser implementado sobre os Imóveis;

“CCI”:

Cédula de Créditos Imobiliários Fracionária, emitida sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, em 24 de outubro de 2011, para representar os Créditos Imobiliários;

“CCI Expansão”:

Cédula de Créditos Imobiliários Fracionária, emitida sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários da Expansão;

“CCI Totais”:

A CCI e a CCI Expansão, quando mencionadas em conjunto;

“CETIP”:

CETIP S.A. - Mercados Organizados, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e liquidação financeira, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20031-170;

“Contrato Atípico de Locação”:

Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças firmado em 20 de janeiro de 2011 e aditado em 01 de fevereiro de 2011, em 18 de agosto de 2011, em 23 de fevereiro de 2012 e em 15 de junho de 2012, entre a Emissora, Devedora e a Kozmus 17, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual a Emissora e a Kozmus 17 se obrigaram a: (i) adquirir os Imóveis; (ii) reformar/adaptar uma edificação para a instalação e operação de um *Call Center*, sob medida e de acordo com as necessidades específicas da Devedora, a ser implementado sobre os Imóveis, (iii) locar o Empreendimento à Devedora, pelo prazo de 10 (dez) anos, contados da Data de Início do Prazo Locatício, conforme definido no parágrafo primeiro do item 5.7 do Contrato Atípico de Locação, e (iv) expandir o Empreendimento e locá-lo a Devedora pelo prazo remanescente do Contrato Atípico de Locação;



“Créditos Imobiliários”:

(i) Os aluguéis mensais e postecipados, no valor de R\$ 348.682,10 (trezentos e quarenta e oito mil, seiscentos e oitenta e dois reais e dez centavos), atualizado anualmente, ou na menor periodicidade permitida por lei, no mês de setembro de cada ano com base na variação acumulada do IPCA/IBGE, calculado com base no número índice do IPCA/IBGE relativo ao mês imediatamente anterior ao mês da Data de Início do Prazo Locatício (agosto de 2011) e o número índice do IPCA/IBGE relativo ao mês de agosto de cada ano, observada a possibilidade de substituição desse índice no caso de extinção ou caso seja considerado legalmente inaplicável, conforme previsto no item 11.2 do Contrato Atípico de Locação; e (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Emissora, em virtude do Contrato Atípico de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato Atípico de Locação;

“Créditos Imobiliários da Expansão”:

(i) Os aluguéis mensais e postecipados referentes à Expansão, no valor de R\$ 37.412,76 (trinta e sete mil, quatrocentos e doze reais e setenta e seis centavos). Posteriormente à Data de Início do Prazo Locatício da Expansão, o referido aluguel da Expansão será reajustado até o mês de setembro de 2012, tendo como base o índice do IPCA/IBGE acumulado entre o mês de abril de 2012 (publicado em maio de 2012) e o mês de agosto de 2012 (publicado em setembro de 2012), para o pagamento em 01 de outubro 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; e (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Emissora, em virtude do Terceiro e Quarto Aditamentos ao Contrato Atípico de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios,



tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato Atípico de Locação;

“Créditos Imobiliários Totais”: Os Créditos Imobiliários e os Créditos Imobiliários da Expansão quando mencionados em conjunto;

“CRI”: Certificados de Recebíveis Imobiliários;

“CRI”: Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª série da 2ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários vinculados por meio da celebração do Termo de Securitização, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/1997;

“CRI Expansão”: Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª série da 2ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários da Expansão vinculados por meio da celebração do Termo de Securitização da Expansão, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/1997;

“Devedora”: Atento Brasil S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nações Unidas, nº 14.171, 2º, 3º, 4º andares, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.879.250/0001-79;

“Dia Útil”: Todo aquele que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil;

“Emissora”: Kozmus 18 Empreendimentos Imobiliários S.A., já qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão da Expansão;

“Empreendimento”: Os Imóveis, o *Call Center* e a *Expansão*, quando mencionados em conjunto;



“Escritura de Emissão da Expansão”:

O presente *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Fracionária, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*;

“Expansão”:

A ampliação do *Call Center*, sob medida e de acordo com as necessidades específicas da Devedora, a ser implementado sobre os Imóveis;

“Imóveis”:

Os imóveis que se encontram localizados (a) na Rua João Vicente, nº 187 (Rua Dona Clara, nº 118); (b) Rua Ewbank da Câmara, nº 48, e (c) Rua Ewbank da Câmara, nº 42, no Bairro de Madureira, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, matriculados, respectivamente, sob os nº 75.797, 26.931 e 97.810, todas do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ, pertencendo à Kozmus 17 os direitos aquisitivos de sua propriedade e à Emissora os direitos aquisitivos de seu direito real de superfície;

“Instituição Custodiante”:

Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., já qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão da Expansão;

“Kozmus 17”:

Kozmus 17 Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, nº 870, conjunto 242, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.919.425/0001-88;

“Patrimônio Separado”:

Totalidade dos Créditos Imobiliários Totais submetidos ao Regime Fiduciário constituído no Termo de Securitização e no Termo de Securitização da Expansão, que são destacados do patrimônio da Emissora, destinando-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, dos CRI Expansão e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, conforme estabelecido no artigo 11 da Lei nº. 9.514/97;



“Securitizadora” ou
“Cessionária”:

Beta Securitizadora S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, nº 30, 15º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-080, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.021.459/0001-10, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social;

“Sistema de Negociação”:

Sistema de registro, negociação e liquidação financeira da CCI Expansão, administrado pela CETIP;

“Termo de Securitização”:

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Beta Securitizadora S.A. celebrado entre a Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. e a Securitizadora, em 24 de outubro de 2011;

“Termo de Securitização da Expansão”:

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 6ª série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Beta Securitizadora S.A. celebrado entre a Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. e a Securitizadora, em 01 de agosto de 2012;

“Titular da CCI”:

Titular da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, decorrentes do Contrato Atípico de Locação;

“Titular da CCI Expansão”:

Titular da CCI Expansão, representativa dos Créditos Imobiliários da Expansão, decorrentes do Contrato Atípico de Locação.

1.2. CONSIDERANDO QUE:

a) a Emissora, dentre suas atividades, investe no mercado imobiliário, com vistas ao desenvolvimento de empreendimentos para locação a terceiros, consistentes na aquisição do direito de propriedade de terrenos e construção de empreendimentos sob medida para o uso do futuro locatário;






b) a Atento Brasil S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.879.250/0001-79 ("Devedora") tem por atividade, dentre outras estabelecidas em seu Estatuto Social, a prestação de serviços de *call center*;

c) a Devedora, desejando expandir suas atividades sem investir na aquisição de terreno, edificações e benfeitorias, decidiu que a Emissora, por ser inerente às atividades desta, poderia, assim, viabilizar o interesse da Devedora, mediante a locação, por parte da Emissora de bem imóvel para instalação e operação de um *call center* localizado no Município do Rio de Janeiro, RJ;

d) para fins de atender à demanda da Devedora referida no considerando anterior, a Devedora identificou os imóveis localizados no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na (a) Rua João Vicente, nº 187 (Rua Dona Clara, nº 118); (b) Rua Ewbank da Câmara, nº 48, e (c) Rua Ewbank da Câmara, nº 42, no Bairro de Madureira, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, matriculados, respectivamente, sob os nº 75.797, 26.931 e 97.810, todas do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Imóveis");

e) a Devedora celebrou com os proprietários anteriores uma opção exclusiva de compra, declarando assim ser conhecedora de sua localização, medidas, confrontações e elementos topográficos, manifestando a Devedora, ainda, que os Imóveis são, nesses particulares, perfeitamente adequados ao atendimento de suas necessidades, quais sejam a instalação e operação de *call center*;

f) em 20 de janeiro de 2011, a Emissora, a Devedora e a Kozmus 17, firmaram o Contrato Atípico de Locação, sob condição suspensiva, de acordo com a Cláusula 1.2 do Contrato Atípico de Locação alterado em 01 de fevereiro de 2011 por meio do Primeiro Aditamento ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças ("Primeiro Aditamento"), em 18 de agosto de 2011 por meio do Segundo Aditamento ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças ("Segundo Aditamento"), em 23 de fevereiro de 2012 por meio do Terceiro Aditamento ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças ("Terceiro Aditamento") e em 15 de junho de 2012 ("Quarto Aditamento");

g) pelo Contrato Atípico de Locação e seus respectivos aditamentos, a Emissora e a Kozmus 17 se obrigaram a: (i) adquirir os Imóveis após o cancelamento da hipoteca constante nas matrículas dos Imóveis Hipotecados (conforme abaixo definido), (ii) reformar/adaptar uma edificação para a



instalação e operação de um *call center*, sob medida e de acordo com as necessidades específicas da Devedora ("Call Center"), a ser implementado sobre os Imóveis, (iii) realizar a Expansão do Call Center, adequado às necessidades da Devedora, de acordo com o Terceiro Aditamento, sendo os Imóveis, o *Call Center* e a Expansão, quando mencionados em conjunto, simplesmente como "Empreendimento", e (iv) locar o Empreendimento à Devedora, pelo prazo de 10 (dez) anos, contados da Data de Início do Prazo Locatício, conforme definida no parágrafo primeiro do item 5.7 do Contrato Atípico de Locação e no item 1.4 do Segundo Aditamento;

h) em contraprestação à aquisição dos Imóveis, à construção do *Call Center* e à respectiva locação pelo prazo de 10 (dez) anos a contar da Data de Início do Prazo Locatício, que será considerado para todos os efeitos o dia 01 de setembro de 2011, a Devedora se comprometeu a pagar (i) mensal e postecipadamente, aluguéis no valor de R\$ 348.682,10 (trezentos e quarenta e oito mil, seiscentos e oitenta e dois reais e dez centavos) ("Aluguel"), atualizado anualmente no mês de setembro com base na variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), calculado com base no número-índice do IPCA/IBGE relativo ao mês imediatamente anterior ao mês da Data de Início do Prazo Locatício (agosto de 2011) e o número-índice do IPCA/IBGE relativo ao mês de agosto de cada ano observada a possibilidade de substituição desse índice no caso de extinção ou caso seja considerado legalmente inaplicável, conforme previsto no item 11.2 do Contrato Atípico de Locação; e (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Emissora, em virtude do Contrato Atípico de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato Atípico de Locação (os direitos creditórios mencionados nas alíneas "i" e "ii" deste considerando doravante denominados "Créditos Imobiliários");

i) adicionalmente, em contrapartida à construção e locação da Expansão, a Devedora obrigou-se ao pagamento de (i) um aluguel adicional correspondente a R\$ 37.412,76 (trinta e sete mil, quatrocentos e doze reais e setenta e seis centavos) ("Aluguel Expansão"), pelo prazo de 112 (cento e doze) meses, contado da data de início do prazo locatício da Expansão, qual seja 01 de maio de 2012 ("Data de Início do Prazo Locatício da Expansão"). Posteriormente à Data de Início do Prazo Locatício da Expansão, o referido aluguel da Expansão será reajustado até o mês de setembro de 2012, tendo como base o índice do IPCA/IBGE acumulado entre o mês de abril de 2012 (publicado em maio de 2012) e o mês de agosto de 2012 (publicado em setembro de 2012), para o pagamento em 01 de outubro de 2012, quando então passará a ser atualizado anualmente, ou na menor



periodicidade permitida por lei, e conjuntamente com o restante do aluguel originariamente devido em razão do Contrato Atípico de Locação; e (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Emissora, em virtude da Expansão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato Atípico de Locação ("Créditos Imobiliários da Expansão" e, em conjunto com os Créditos Imobiliários, "Créditos Imobiliários Totais");

j) nos termos do Contrato Atípico de Locação, a Devedora reconheceu que, desde que cumpridas todas as obrigações da Emissora em relação à aquisição dos Imóveis, estes serão adequados à sua respectiva destinação;

k) nos termos do item 12.1 do Contrato Atípico de Locação, à vista das peculiaridades negociais acima expostas nos considerandos desta Escritura de Emissão da Expansão, a Emissora e a Devedora reconheceram que a relação jurídica estabelecida no Contrato Atípico de Locação extrapola os limites de uma locação comum, razão pela qual a ela não se aplicam, salvo quando expressamente mencionado pela Emissora e pela Devedora no Contrato Atípico de Locação, as disposições da Lei nº 8.245/91, especialmente, mas não se limitando, aquelas previstas nos artigos 4º, 19 e 51 do citado diploma legal;

l) nos termos do item 12.1 do Contrato Atípico de Locação, a Devedora declarou e reconheceu expressamente que, dada a atipicidade do Contrato Atípico de Locação, visto que os aluguéis (i) representam remuneração da Emissora pela aquisição dos Imóveis e realização da Obra, nos moldes determinados pela Devedora; (ii) representam remuneração pela locação pelo período de 10 (dez) anos; (iii) servirão de lastro para captação de recursos, não há que se falar em valor de mercado para fins de ação revisional de aluguel. Diante disso, tanto a Emissora como a Devedora renunciaram, de comum acordo, aos seus respectivos direitos de pleitear revisão judicial do valor do aluguel, nos termos do artigo 19 da Lei nº 8.245/91. A Devedora, por sua vez, reconheceu que, desde que cumpridas todas as obrigações da Emissora em relação à aquisição dos Imóveis, estes serão adequados à sua respectiva destinação, conforme mencionado no considerando "j" acima;

m) em 10 de fevereiro de 2011, a Emissora a Kozmus 17 e a promitente vendedora dos Imóveis celebraram Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis com Condições Resolutivas e Outras Avenças por meio do qual a proprietária C.C.I.C. ENTREPOSTO FRIGORÍFICO LTDA., sociedade comercial limitada com sede na Rua Dona Clara, n.º 118, Bairro Madureira, CEP



21310-030, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.223.355/0001-07 prometeu, em caráter irrevogável e irretratável, conceder à Emissora o direito real de superfície dos Imóveis pelo prazo de 10 (dez) anos, e à Kozmus 17 a propriedade residual dos Imóveis, mediante a celebração de *Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície*, por meio da qual os anteriores proprietários dos Imóveis outorgarão o direito real de superfície dos Imóveis à Emissora e a celebração de *Escritura Pública de Compra e Venda*, por meio da qual os anteriores proprietários do Imóvel alienarão à Kozmus 17 a propriedade dos Imóveis deduzida do direito real de superfície;

n) pelo Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis com Condições Resolutivas e Outras Avenças, o atual proprietário dos Imóveis formaliza a imissão da Emissora e da Kozmus 17 na posse dos Imóveis;

o) em 17 de janeiro de 2012, a Promessa de Venda e Compra foi prenotada perante o 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ, e registrado em 19 de março de 2012 sob nº R. 13 na matrícula 26.931, R.21 na matrícula 75.797 e R.3 na matrícula 97.810;

p) nos termos do item 20.1 do Contrato Atípico de Locação, durante a Obra, a Emissora exigiu a contratação de seguro para a construção do Empreendimento com cobertura de (i) Riscos de Engenharia; e de (ii) Responsabilidade Civil;

q) a Devedora e a Emissora firmaram em 01 de fevereiro de 2011 o Primeiro Aditamento ao Contrato Atípico de Locação determinando (i) valor do aluguel mensal; e (ii) prazo para construção da Obra relativos ao *Call Center*;

r) a Devedora contratou Seguro Patrimonial dos Imóveis, conforme item 20.2 do Contrato Atípico de Locação, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da Data de Início do Prazo Locatício em 01 de setembro de 2011, e compromete-se a aumentar o valor da cobertura da apólice de Seguro Patrimonial para contemplar o valor atribuído à Expansão, conforme item 1.6 do Terceiro Aditamento;

s) nos termos do Contrato Atípico de Locação, a Devedora apresentou fiança bancária com cobertura equivalente a 12 (doze) meses de locação, no prazo de até 60 (sessenta) dias da Data de Início do Prazo Locatício, conforme Cláusula 10 do Contrato Atípico de Locação, e ainda, deverá ampliar a fiança bancária para que a garantia seja equivalente a 12 (doze) meses da soma do Aluguel com o Aluguel Expansão;



- t) com o intuito de viabilizar a reforma/adaptação do *Call Center*, a Emissora contratou operação de crédito com o Interviente, na qualidade de credor, por meio da emissão da *Cédula de Crédito Bancário nº 005/11*, emitida em 08 de abril de 2011, nos termos dos arts. 26 e seguintes da Lei nº 10.931/2004 ("CCB");
- u) em garantia do cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora na CCB ("Obrigações da CCB"), foram constituídas em favor do Interviente, dentre outras, a cessão fiduciária dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato Atípico de Locação, nos termos do *Instrumento Particular do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 08 de abril de 2011, entre a Emissora, na qualidade de fiduciante, o Interviente, na qualidade de fiduciário, e a Kozmus 17, na qualidade de interveniente-anuente ("Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - CCB" ou "Garantia CCB");
- v) tendo em vista (i) a necessidade da Devedora em ocupar e utilizar o Empreendimento, e (ii) que os imóveis objeto das matrículas nºs 75.797 e 26.931 do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ, encontram-se hipotecados a terceiros ("Imóveis Hipotecados"), o que impede a conclusão de suas aquisições, de forma livre e desembaraçada de quaisquer ônus na forma estabelecida no Contrato Atípico de Locação, as Partes conjuntamente decidiram por iniciar as obras para execução dos projetos aprovados pela Devedora, mesmo não tendo sido formalizada a aquisição dos imóveis, conforme previsto no Segundo Aditamento;
- w) conforme Segundo Aditamento, as Partes deliberaram que a aquisição dos Imóveis somente será realizada após o cancelamento das hipotecas constantes nas matrículas dos Imóveis Hipotecados e da superação de outras eventuais pendências, e que tal fato não impede a ocupação do *Call Center* e o consequente início da plena vigência da locação, tendo sido consideradas superadas as condições suspensivas previstas no 1.2. do Contrato Atípico de Locação;
- x) em razão da superação das condições suspensivas previstas no 1.2. do Contrato Atípico de Locação foi determinado que a Data de Início do Prazo Locatício é o dia 01 de setembro de 2011, observado, ainda, que a Data de Início do Prazo Locatício da Expansão é o dia 01 de maio de 2012;
- y) a Emissora utilizou os recursos decorrentes do pagamento do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão, para a quitação das Obrigações da CCB, com a consequente liberação das Garantias CCB, bem como para o pagamentos dos custos e despesas de estruturação e colocação dos



CRI;

z) o saldo remanescente do Valor da Cessão somente será pago, pela Cessionária, conforme abaixo definido, à Emissora, quando da verificação do cancelamento da hipoteca existente em relação aos Imóveis Hipotecados e o respectivo registro nas matrículas dos referidos imóveis, da aquisição pela Emissora e pela Kozmus 17. Os referidos valores permanecerão depositados na conta corrente nº 101104-1, Agência nº 487, Deutsche Bank S.A. - Banco Alemão (nº 487), de titularidade da Emissora ("Conta de Retenção"), e integrarão o patrimônio separado afeto ao pagamento dos CRI;

aa) a Emissora é legítima titular dos Créditos Imobiliários da Expansão, tendo cedido os Créditos Imobiliários à Beta Securitizadora S.A., por meio da celebração do Contrato de Cessão (conforme abaixo definido);

ab) a Emissora emitiu 1 (uma) Cédula de Créditos Imobiliários fracionária, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários;

ac) a Emissora pretende emitir, neste ato, 1 (uma) Cédula de Créditos Imobiliários fracionária, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários da Expansão.

ad) por meio da celebração do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças* firmado, em 24 de outubro de 2011, a Emissora cedeu, sob condição suspensiva, os Créditos Imobiliários à Beta Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.021.459/0001-10 ("Contrato de Cessão" e "Cessionária", respectivamente). E ainda, por meio da celebração do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças, firmado em 01 de agosto de 2012, a Emissora cederá, sob condição suspensiva, os Créditos Imobiliários da Expansão à Cessionária ("Contrato de Cessão da Expansão");

ae) a Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nos termos da Instrução CVM 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada ("Instrução CVM 414") e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei n.º 9.514/97;



af) por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários firmado, em 24 de outubro de 2011, entre a Cessionária e a Instituição Custodiante ("Termo de Securitização"), a Cessionária vinculou os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª série de sua 2ª emissão, nos termos da Lei nº 9.514/1997. Os Créditos Imobiliários da Expansão serão vinculados pela Cessionária, pelo Termo de Securitização de Créditos Imobiliários firmado em 01 de agosto de 2012, entre a Cessionária e a Instituição Custodiante, à 6ª Série da 2ª Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Beta Securitizadora S.A. ("Termo de Securitização da Expansão");

ag) os CRI foram, e os CRI Expansão serão, objeto de distribuição pública nos termos da Instrução CVM nº 476/2009 ("Ofertas"), em que o Interviente figura como instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), nos termos do *Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 2ª Emissão da Beta Securitizadora S.A.*, e do *Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série da 2ª Emissão da Beta Securitizadora S.A.* firmados respectivamente, em 24 de outubro de 2011 e 01 de agosto de 2012, entre a Cessionária e o Coordenador Líder ("Contrato de Distribuição"); e

ah) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da probidade, lealdade e boa-fé.

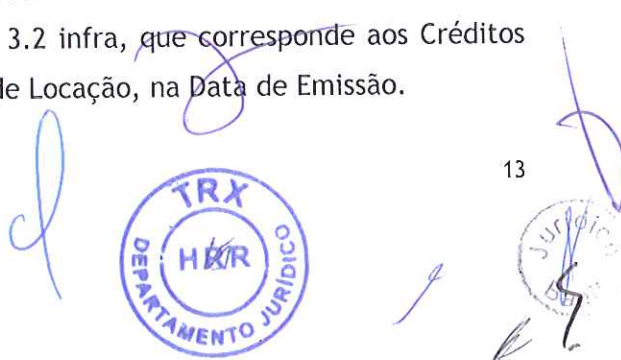
CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO

2.1. Representação dos Créditos Imobiliários da Expansão: O objeto da presente Escritura de Emissão da Expansão é a emissão da CCI Expansão para representar os Créditos Imobiliários da Expansão, decorrentes do Contrato Atípico de Locação e seus aditamentos, conforme cópia constante do Anexo II à presente Escritura de Emissão da Expansão.

CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DAS CCI

3.1. Valor Nominal da Emissão: O valor nominal total da emissão da CCI Expansão é de R\$ 4.077.991,05 (quatro milhões, setenta e sete mil, novecentos e noventa e um reais e cinco centavos) na data de emissão, conforme definida no item 3.2 infra, que corresponde aos Créditos Imobiliários da Expansão, decorrentes do Contrato Atípico de Locação, na Data de Emissão.

13



3.2. Data de Emissão: 1º de agosto de 2012.

3.3. Quantidade: 1 (uma) Cédula de Créditos Imobiliários fracionária, com valor nominal descrito no Anexo I ao presente instrumento, correspondente aos Créditos Imobiliários da Expansão.

3.4. Prazos e Datas de Vencimento: O prazo e a data de vencimento dos Créditos Imobiliários da Expansão encontram-se especificados no Anexo I à presente Escritura de Emissão da Expansão.

3.5. Condição da Emissão e Custódia: A CCI Expansão é fracionária, emitida sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, e custodiada junto à Instituição Custodiante.

3.5.1 A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI Expansão no Sistema de Negociação, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, bem como pela guarda de uma via original da Escritura de Emissão da Expansão e cópia simples dos demais documentos da operação.

3.5.2 A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao Titular da CCI Expansão, assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade da CCI Expansão emitida, mediante consultas ao Sistema de Negociação.

3.6. Série e Número: A CCI Expansão terá o número e a série seguintes: "XPAVAT" e "ATE03", respectivamente.

3.7. Sistema de Negociação: Para fins de negociação, a CCI Expansão será registrada no Sistema de Negociação.

3.7.1 Toda e qualquer transferência da CCI Expansão deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada através do Sistema de Negociação.

3.7.2 Sempre que houver troca de titularidade da CCI Expansão, o antigo titular deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI Expansão.



3.7.3 Caso ocorra emissão dos CRI lastreados pela CCI Expansão a Instituição Custodiante será responsável por vincular a CCI Expansão aos CRI no Sistema de Negociação.

3.8. Vencimento: A CCI Expansão terá o vencimento final indicado no Anexo I à presente Escritura de Emissão da Expansão.

3.9. Local e Forma de Pagamento: Todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários Totais, representados pela CCI e pela CCI Expansão, deverão ser pagos pela Devedora do Contrato Atípico de Locação na conta corrente nº 101104-1, Agência 487, do Deutsche Bank S.A. - Banco Alemão (código 487), de titularidade da Emissora. O Aluguel da Expansão deverá ser objeto de depósito ou transferência eletrônica disponível (TED) autônoma em relação ao Aluguel. O local e forma de pagamento serão automaticamente alterados caso a CCI ou a CCI Expansão venham a ser cedidas, oportunidade em que o Titular da CCI e/ou Titular da CCI Expansão cedida notificará novo local e forma de pagamento, na conta de titularidade do Patrimônio em Separado. A referida notificação poderá constar do contrato de cessão ou de notificação encaminhada à Instituição Custodiante nos termos do item 9.4 abaixo.

3.10. Encargos Moratórios: Os aluguéis mensais devidos e não pagos na data de vencimento, conforme item 9.3 do Contrato Atípico de Locação, sujeitarão a Devedora ao pagamento de: (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; (b) correção monetária *pro rata die*, de acordo com a variação do IPCA/IBGE ou índice que o substitua de acordo com o item 11.2 do Contrato Atípico de Locação; e (c) multa por atraso de 2% (dois por cento) no caso de atraso de até 05 (cinco) dias corridos e 5% (cinco por cento) no caso de atraso igual ou superior a 06 (seis) dias corridos, acrescendo-se os juros e correção monetária sobre o valor total do pagamento em atraso.

3.11. Atualização Monetária: A atualização monetária dos Créditos Imobiliários da Expansão e, por consequência, da CCI Expansão, será calculada e cobrada de acordo com os índices e critérios convencionados no Contrato Atípico de Locação e seus aditamentos, conforme descrito no Anexo I ao presente instrumento.

3.12. Indenizações, Multas e Penalidades: As indenizações, multas e penalidades são aquelas discriminadas no Contrato Atípico de Locação.

3.13. Vencimento Antecipado: Os Créditos Imobiliários da Expansão, representados pela CCI Expansão vencerão antecipadamente nas hipóteses de vencimento antecipado previstas no Contrato



Atípico de Locação.

3.14. Compensação: As parcelas referentes aos Créditos Imobiliários da Expansão não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora, nos termos da Cláusula 13 do Contrato Atípico de Locação e o não pagamento destas no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emissora e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no art. 585 do Código de Processo Civil Brasileiro.

3.15. Imóvel vinculado aos Créditos Imobiliários: Os Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários, dentre estes os Créditos Imobiliários da Expansão, são aqueles identificados no Anexo I à presente Escritura de Emissão da Expansão.

3.15. Documentos Comprobatórios: A Instituição Custodiante será responsável, como fiel depositária, pela guarda de 1 (uma) cópia simples do Contrato Atípico de Locação e de 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão da Expansão.

3.16. CRI Expansão: Fica facultada a utilização da CCI Expansão, representativa dos Créditos Imobiliários da Expansão, como lastros na emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.

CLÁUSULA QUARTA - GARANTIA

4.1. Emissão sem Garantia Real Imobiliária: A CCI Expansão é emitida sem garantia real imobiliária, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/2004.

CLÁUSULA QUINTA - CESSÃO DA CCI EXPANSÃO

5.1. Formalização da Cessão: Quando da negociação da CCI Expansão, a Emissora cederá ao Titular a CCI Expansão, e este adquirirá da Emissora os créditos imobiliários representados por esta CCI Expansão, formalizando-se tal cessão, inclusive, por meio do Sistema de Negociação.

5.2. Abrangência da Cessão: A negociação da CCI Expansão acarretará, *ipso facto*, a cessão e transferência dos créditos imobiliários por ela representados, e abrangerá ainda todos os direitos, acessórios e garantias assegurados à Emissora, na forma do Contrato Atípico de Locação, ficando o



Titular da CCI Expansão, assim, sub-rogado em todos os direitos, acessórios e garantias representados pela CCI Expansão.

5.3 Valor, Legalidade, Legitimidade e Veracidade: A Emissora se responsabiliza pelo valor, legalidade, legitimidade e veracidade dos Créditos Imobiliários da Expansão, conforme aqui definidos, declarando que os mesmos se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância em que foram descritos pela Emissora na CCI Expansão.

5.4. Cessão e Transferência da CCI Expansão: A cessão e transferência da CCI Expansão somente poderá ser feita para a Securitizadora, servindo de lastro para emissão de certificados de recebíveis imobiliários, de forma que fica vedada qualquer operação no mercado secundário para outros fins.

5.5. Declarações da Emissora: A Emissora declara expressamente que:

- i. exceto pela hipoteca existente conforme considerando “u” e “v”: (a) os Imóveis estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais ou pessoais; e (b) os Créditos Imobiliários da Expansão não foram objeto de qualquer prévia alienação, cessão, transferência ou compromisso de alienação, cessão ou transferência pela Emissora e não estão sujeitos a qualquer ônus, real ou pessoal, não tendo sido objeto de ação, penhora, arresto, penhor, sequestro, caução ou ônus de qualquer forma;
- ii. não há qualquer direito ou ação contra a Emissora ou qualquer acordo firmado que tenha dado ou possa dar lugar a compensação ou outra forma de extinção, redução e/ou mudança de condição de pagamento com relação aos Créditos Imobiliários da Expansão;
- iii. não existe, nesta data, qualquer inadimplência em relação aos Créditos Imobiliários da Expansão;
- iv. o Contrato Atípico de Locação e os demais Documentos do Projeto dos quais a Emissora é parte constituem obrigações lícitas, válidas e exequíveis em conformidade com seus termos;
- v. não há qualquer reclamação ou procedimento judicial, no melhor de seu conhecimento, coletivo ou individual, que seja relativo ao Imóvel, inclusive quanto à eventual evicção de direito ou vícios redibitórios;



- vi. não há qualquer reclamação ou procedimento judicial sobre os Créditos Imobiliários da Expansão, seja com relação à existência desses créditos, conforme descritos na CCI Expansão, à validade de seu critério de correção monetária ou a quaisquer vícios com relação a estes; e
- vii. a presente emissão é formalizada rigorosamente de acordo com os princípios e critérios definidos pela Lei nº 10.931/04, de 02 de agosto de 2004, e demais normas em vigor aplicáveis às obrigações decorrentes do presente Instrumento de Emissão.

CLÁUSULA SEXTA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

6.1. A Emissora se obriga a entregar à Instituição Custodiante via original desta Escritura de Emissão da Expansão na data de assinatura, para que esta mantenha sob sua custódia esta Escritura de Emissão da Expansão e efetue o registro da CCI Expansão na CETIP ou em qualquer outra câmara integrante de sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

7.1. Os Créditos Imobiliários da Expansão estão representados pela CCI Expansão, a qual será custodiada perante a Instituição Custodiante.

7.2. São obrigações da Instituição Custodiante:

- i. manter a prestação de serviço de custódia, de forma a assegurar à Securitizadora acesso às informações sobre o registro da CCI Expansão;
- ii. responsabilizar-se, na data do registro da CCI Expansão, pela adequação, exigibilidade, validade, existência e formalização da CCI Expansão;
- iii. solicitar o registro da CCI Expansão na CETIP ou em qualquer outra câmara integrante de sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil, de acordo com os procedimentos definidos por estas;



18

- iv. prestar o serviço de registro e custódia da CCI Expansão, que inclui o acompanhamento do registro da CCI Expansão, suas condições, titularidade, transferência, bloqueio, retirada e quitação, de acordo com os instrumentos contratuais que derem origem aos Créditos Imobiliários da Expansão representados pela CCI Expansão; e
- v. conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais documentos relacionados com o exercício de suas funções; e
- vi. na forma do artigo 23 da Lei 10.931/94, registrar o Termo de Securitização da Expansão, emitindo declaração deste registro.

CLÁUSULA OITAVA - CUSTOS E DESPESAS

8.1. São de responsabilidade exclusiva da Emissora todas as despesas relativas a esta Escritura de Emissão da Expansão.

8.2. A Instituição Custodiante realizará a cobrança das despesas relativas (a) à vinculação dos Créditos Imobiliários da Expansão à CCI Expansão; (b) ao registro da CCI Expansão na CETIP, ou em qualquer outra câmara integrante de sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil; (c) às transferências da CCI Expansão da Emissora para o Titular da CCI Expansão; (d) às despesas de custódia da CCI Expansão, incluindo as eventuais tarifas da CETIP cobradas e (e) às despesas de administração e liquidação dos Créditos Imobiliários da Expansão, incluindo as eventuais tarifas bancárias cobradas.

8.3. Incluem-se entre as despesas de custódia da CCI Expansão descrita no item 8.2 acima a remuneração da Instituição Custodiante pela prestação dos serviços registro da CCI Totais, objeto da securitização. Desse modo será devida à Instituição Custodiante, a título de honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, uma remuneração correspondente ao percentual de 0,015% (quinze milésimos por cento) do valor dos créditos imobiliários representados pelas CCI Totais, a ser pago em uma parcela, no 5º (quinto) dia útil após a data de registro da CCI Expansão na CETIP.

CLÁUSULA NONA - DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Novação: Eventual tolerância, concessão ou liberalidade do Titular da CCI Expansão, no



exercício de qualquer direito que lhe for conferido, não importará alteração contratual ou novação, tampouco o impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhe são assegurados na presente Escritura de Emissão da Expansão ou na lei.

9.2. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão da Expansão não prejudicará a validade ou eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se a Emissora a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

9.3. Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão da Expansão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora, a Instituição Custodiante e seus sucessores a qualquer título ao seu integral cumprimento.

9.4. Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos desta Escritura de Emissão da Expansão deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

KOZMUS 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Rua dos Pinheiros, nº 870, conjunto 242

Pinheiros, São Paulo/SP - CEP 05467-030

At.: Sr. Luiz Augusto Faria do Amaral

Telefone: (11) 4872-2600

Fax: (11) 4872-2601

E-mail: luiz@trx.com.br

Para a Instituição Custodiante:

PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar

Centro, Rio de Janeiro/RJ - CEP 20050-005

At.: Sr. Rinaldo Rabello Ferreira e Sr. Carlos Alberto Bacha

Telefone: (21) 2507-1949

Fax: (21) 2507-1949







E-mail: rinaldo@pavarini.com.br e bacha@pavarini.com.br

9.4.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por fax ou por telegrama nos endereços acima. Os originais dos documentos enviados por fax deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada parte deverá comunicar as outras a mudança de seu endereço.

9.5. Título Executivo: Para fins de execução dos Créditos Imobiliários da Expansão, a CCI Expansão, nos termos do artigo 585, inciso II, do Código de Processo Civil e do artigo 20 da Lei nº 10.931/2004, é considerada como título executivo extrajudicial, exigível exclusivamente contra a Devedora de acordo com as cláusulas e condições pactuadas no Contrato Atípico de Locação, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários da Expansão.

9.6. Interveniente: O Interveniente comparece neste instrumento para manifestar sua plena concordância com a emissão da CCI Expansão, cujos Créditos Imobiliários da Expansão por ela representados encontram-se cedidos fiduciariamente em favor do Interveniente, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 08 de abril de 2011, entre a Emissora, o Interveniente e a Kozmus 17, em garantia da obrigações assumidas pela Emissora na Cédula de Crédito Bancário nº 005/11, emitida em 08 de abril de 2011, em favor do Interveniente (“CCB”). O Interveniente manifesta sua total concordância a todos os termos e condições ora estipuladas, declarando que (a) a presente emissão de CCI e a oferta pública de distribuição de CRI não afetam a CCB, não representando qualquer evento de vencimento antecipado da CCB, tendo em vista que a mesma será integralmente quitada; (b) as obrigações da CCB serão integralmente quitadas com os recursos decorrentes da subscrição e integralização dos CRI, com a consequente liberação das garantias constituídas no âmbito da CCB.

9.7. Veracidade da Documentação: A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência.



7.1. Foro de Eleição: Para dirimir quaisquer questões que se originarem desta Escritura de Emissão da Expansão, fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

São Paulo, SP, 01 de agosto de 2012.

22

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Fracionária, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, formalizado em 01 de agosto de 2012, entre a Kozmus 18 Empreendimentos Imobiliários S.A. e a Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., contando com a interveniência do Banif Banco de Investimento (Brasil) S.A.)



KOZMUS 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome: **Luiz Augusto F. do Amaral**
Cargo: **287.200.408-31**
Diretor

Nome: **José Alves Neto**
Cargo: **277.920.228-97**
Diretor



PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: **Matheus Gomes Faria**
Cargo: **CPF: 058.133.117-69**

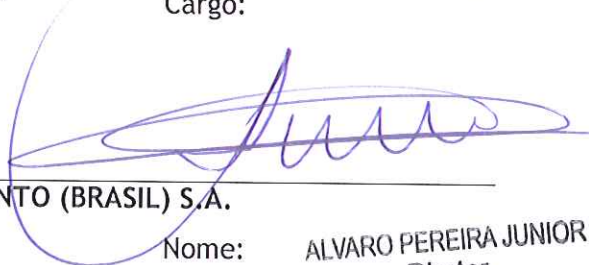
Nome: **Carlos Alberto Bacha**
CPF 606.744.587-53
Cargo: **Procurador**



BANIF BANCO DE INVESTIMENTO (BRASIL) S.A.

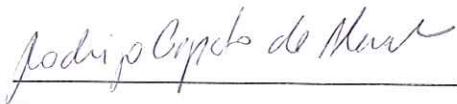
Mauro Peciello de Souza Castro
Diretor

Nome:
Cargo:

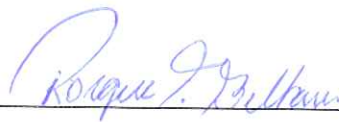


Nome: **ALVARO PEREIRA JUNIOR**
Cargo: **Diretor**

Testemunhas:



Nome:
RG nº: **RODRIGO CAPATO DE ALENCAR**
CPF/MF nº: **CPF: 371.639.888-85**



Nome:
RG nº: **ROCQUE FERREIRA BELHAM**
CPF/MF nº: **CPF 547787517-87**



ANEXO I - DESCRIÇÃO DA CCI EXPANSÃO

CCI EXPANSÃO

CÉDULA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	DATA DE EMISSÃO: 01 de agosto de 2012
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo, SP	

SÉRIE	AT03	NÚMERO	XPAVAT	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA
-------	------	--------	--------	-------------	-------------

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: Kozmus 18 Empreendimentos Imobiliários S.A.							
CNPJ/MF: 12.919.509/0001-11							
ENDEREÇO: Rua dos Pinheiros, nº 870							
COMPLEMENTO	Cj. 242	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05467-030

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
CNPJ/MF: 15. 227.994/0001-50							
ENDEREÇO: Rua Sete de Setembro, nº 99							
COMPLEMENTO	24º andar	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	20050-005

3.DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: Atento Brasil S.A.							
CNPJ/MF: 02.879.250/0001-79							
ENDEREÇO : Avenida Nações Unidas, nº 14171, 2º, 3º, 4º andares							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04794-000

4. TÍTULO							
Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças firmado em 20 de janeiro de 2011 e aditado em 01 de fevereiro de 2011, 18 de agosto de 2011, 23 de fevereiro de 2012 e em 15 de junho de 2012, entre a Emissora, a Devedora e a Kozmus 17 Empreendimentos Imobiliários Ltda., na qualidade de interveniente anuente.							

5.VALOR NOMINAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 4.077.991,05 (quatro milhões, setenta e
--



sete mil, novecentos e noventa e um reais e cinco centavos), correspondente a 100% dos Créditos Imobiliários da Expansão, na data de 01 de agosto de 2012, conforme previsto no Contrato Atípico de Locação.

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Nº MATRÍCULA	CARTÓRIO
75.797, 26.931 e 97.810	8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1. PRAZO REMANESCENTE	109 (cento e nove) meses
7.2. VALOR TOTAL DA PRESTAÇÃO	R\$ 37.412,76 (trinta e sete mil quatrocentos e doze reais e setenta e seis centavos), na Data de Emissão.
7.3. DATA DE VENCIMENTO INICIAL:	03 de setembro de 2012
7.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	01 de setembro de 2021
7.5. FORMA DE REAJUSTE:	O valor das parcelas dos Créditos Imobiliários da Expansão serão reajustados anualmente, ou na menor periodicidade permitida por lei. A partir da Data de Início do Prazo Locatício da Expansão, o referido aluguel da Expansão será reajustado até o mês de setembro de 2012, tendo como base o índice do IPCA/IBGE acumulado entre o mês de abril de 2012 (publicado em maio de 2012) e o mês de agosto de 2012 (publicado em setembro de 2012), para o pagamento em 01 de outubro 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 no mês de setembro.
7.6. MULTA	As multas previstas no Contrato Atípico de Locação.
7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS:	Os aluguéis mensais devidos e não pagos na data de vencimento, conforme item 9.3 do Contrato



	Atípico de Locação, sujeitarão a Devedora ao pagamento de: (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; (b) correção monetária <i>pro rata die</i> , de acordo com a variação do IPCA/IBGE ou índice que o substitua de acordo com o item 11.2 do Contrato Atípico de Locação; e (c) multa por atraso de 2% (dois por cento) no caso de atraso de até 5 (cinco) dias corridos e 5% (cinco por cento) caso o atraso seja igual ou superior a 6 (seis) dias corridos, acrescendo-se os juros e correção monetária sobre o valor total do pagamento em atraso.
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal

8.GARANTIAS	Não há.
-------------	---------

9.FLUXO DE PAGAMENTOS:	Mensal
------------------------	--------



ANEXO II - CÓPIA DO CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO



**CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL
E OUTRAS AVENÇAS**

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

1. **KOZMUS 17 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, 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 12.919.425/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, doravante simplesmente referida como "Interveniente Anuente";
2. **KOZMUS 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, 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 12.919.509/0001-11, neste ato representada na forma de seu contrato social, doravante simplesmente referida como "Empreendedora Locadora";
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) a Empreendedora Locadora, dentre suas atividades, investe no mercado imobiliário, com vistas ao desenvolvimento de empreendimentos para locação a terceiros, consistentes na aquisição do direito de propriedade de terrenos e construção de empreendimentos sob medida para o uso do futuro locatário;
- (ii) a Locatária tem por atividade, dentre outras estabelecidas em seu Estatuto Social, a prestação de serviços de "Call Center";



- (iii) a Locatária deseja expandir suas atividades, sem investir na aquisição de terreno, edificações e benfeitorias, tendo-se decidido que a Empreendedora Locadora, por ser inerente às suas atividades, poderia, assim, viabilizar o interesse das Partes, mediante a locação, após aquisição por parte da Empreendedora Locadora da propriedade de bem imóvel para instalação e operação de um Call Center, que terá área construída de aproximadamente 10.000 m² (dez mil metros quadrados), localizado no Município do Rio de Janeiro/RJ;
- (iv) para fins de atender à demanda da Locatária referida no considerando anterior, a Locatária identificou um imóvel localizado na (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, Bairro Madureira, Município do Rio de Janeiro, com área somada de 19.100,00m² (dezenove mil e cem metros quadrados), objeto das matrículas n.º 75.797/Lº2DD-7/FLS. 157, 75.797/Lº2DD-7/FLS. 157 e 97.810/Lº2DGH-0/FLS. 300, todas do 8º Cartório de Registro de Imóveis e Comarca do Rio de Janeiro/RJ, doravante, em conjunto, "Imóvel";
- (v) que no Imóvel já existe em edifício construído, que será inteiramente adaptado pela Empreendedora Locadora, a fim de atender a exata necessidade de ocupação da Locatária;
- (vi) a Locatária identificou o Imóvel e celebrou com seus atuais proprietários uma opção exclusiva de compra, declarando assim ser conhecedora de sua localização, medidas, confrontações e elementos topográficos, manifestando a Locatária, ainda, que o Imóvel é, nesses particulares, perfeitamente adequado ao atendimento de suas necessidades, quais sejam a instalação e operação do Call Center;
- (vii) a fim de atender às necessidades que lhe foram apresentadas pela Locatária, esta cederá à Empreendedora Locadora e à Interviente Anuente a opção de compra do Imóvel;
- (viii) viabilizada a aquisição do Imóvel, o que dependerá de ajustes comerciais com seus atuais proprietários, a Empreendedora Locadora adquirirá dos respectivos proprietários o direito real de superfície do Imóvel, pelo prazo de duração da



presente locação, e a Interviente Anuente adquirirá a propriedade residual do Imóvel, deduzido do direito de superfície a ser concedido à Empreendedora Locadora, transação que será viabilizada pela celebração precedente de um Instrumento Particular de Compromisso de Concessão de Superfície e Venda e Compra entre Empreendedora Locadora, Interviente Anuente e o proprietário do Imóvel (doravante "Compromisso de Venda e Compra");

- (ix) a efetiva aquisição do Imóvel deverá ser precedida da realização de auditoria legal e ambiental do Imóvel, com resultados satisfatórios e, eventualmente, de procedimentos de regularização fundiária do Imóvel, de maneira tal que este seja objeto de matrícula autônoma junto ao 8º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ sendo certo que a superação de referidos eventos será estabelecida no Compromisso de Venda e Compra como condição à aquisição do Imóvel pela Empreendedora Locadora;
- (x) o preço estimado para aquisição global do Imóvel, levando-se em conta tanto o direito real de superfície como a propriedade residual, é de R\$ 15.900.000,00 (quinze milhões e novecentos mil reais), doravante "Valor de Aquisição do Imóvel";
- (xi) a Empreendedora Locadora diligenciará junto à Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro para que, de acordo com a legislação municipal de zoneamento e de uso e ocupação do solo, o Imóvel apresente características adequadas para que a Locatária nele opere suas atividades, mediante a estruturação e desenvolvimento de um Call Center sob medida, atendendo a necessidades específicas da Locatária, de acordo com os projetos de obras a seguir referidos;
- (xii) a Locatária, por sua vez, reconhece que, desde que cumpridas todas as obrigações da Empreendedora Locadora em relação à aquisição do Imóvel, este será adequado à sua respectiva destinação, conforme mencionado no considerando "iii" acima;
- (xiii) caso por algum motivo a aquisição do Imóvel torne-se inviável, as Partes concordam em identificar outra área que, por sua localização, atenda ao



interesse da Locatária, no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da assinatura do presente instrumento;

- (xiv) a Empreendedora Locadora, em conjunto com a Interveniente Anuente, no que couber, concordou em: (a) adquirir o direito de superfície 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;
- (xv) o conteúdo dos Projetos servirá de base, ainda, para determinar: (a) o valor necessário à realização da Obra do Empreendimento, definido de acordo com o quanto previsto no considerando "xvii" infra; e, (b) o prazo de construção da Obra, sendo certo que, para a construção do Call Center com 10.000 m² (dez mil metros quadrados) de área construída, o prazo de referência para conclusão das obras será de 6 (seis) meses;
- (xvi) a Empreendedora Locadora contratará, por meio de processo de concorrência, a fim de garantir as melhores condições, qualidade de construção, rapidez, eficiência e preço, determinada construtora ("Construtora") para que esta, às suas expensas e sob sua exclusiva responsabilidade, implemente a Obra no Imóvel, ficando resguardado à Locatária o direito de: (a) acompanhar a contratação da Construtora; (b) indicar construtora de sua confiança para participar do processo de concorrência a ser realizado pela Empreendedora Locadora para definição da Construtora; e (c) aprovar tecnicamente a construtora vencedora do processo de concorrência, sendo esta última condição essencial para o início das Obras a serem realizadas;
- (xvii) os investimentos que a Empreendedora Locadora deverá efetuar para fins de realização da Obra, nos exatos termos previstos nos Projetos, compreendendo, mas não se limitando, os custos diretos e indiretos de construção, a taxa de administração e contingências, estimado pelas Partes, para fins de referência, em R\$ 14.000.000,00 (catorze milhões mil reais), incluídos os custos com a



elaboração de projetos e memoriais, honorários dos profissionais terceirizados, os emolumentos cartorários, os tributos, exceto eventuais custos com a Captação de Recursos, conforme definida abaixo, (doravante, em conjunto, "Custo da Obra"), serão objeto de planilha elaborada com auxílio da Construtora e aprovada previamente pela Locatária (ou por quem ela indicar), planilha essa que fará parte integrante dos Projetos e do Anexo 1 deste instrumento (o Custo da Obra, em conjunto com o Valor de Aquisição do Imóvel, doravante designados, em conjunto, "Investimento para Realização do Empreendimento");

- (xviii) o Investimento para Realização do Empreendimento servirá de base para o cálculo do aluguel devido mensal e a ser pago pela Locatária, nos termos da Cláusula Nona deste instrumento;
- (xix) a Empreendedora Locadora tem interesse (a) na implementação do Empreendimento, consubstanciado na realização da Obra, de acordo com os Projetos e, (b) a sua conseqüente locação à Locatária, nos termos e nas condições aqui ajustadas, desde que respeitados os prazos e demais condições previstos neste instrumento;
- (xx) para implementação do Empreendimento, a Empreendedora Locadora poderá obter recursos por meio de operações financeiras ou de mercado de capitais de captação de recursos ("Captação de Recursos");
- (xxi) para a consecução da operação de Captação de Recursos, essencial para a efetiva implementação do Empreendimento, a Empreendedora Locadora poderá ceder os créditos decorrentes do presente instrumento para, entre outros, sociedades de propósito específico, fundações, fundos de pensão, fundos de investimento imobiliário, instituições financeiras e/ou companhias securitizadoras ("Financiador"), sendo vedado à Empreendedora Locadora a cessão dos créditos para empresas concorrentes e de mesma atividade econômica que a Locatária;
- (xxii) os aluguéis previstos no presente instrumento, nos termos da Cláusula Nona, representam a remuneração da Empreendedora Locadora em razão da



contraprestação não apenas pelo uso, gozo e fruição do Empreendimento, como também em razão do investimento realizado pela Empreendedora Locadora para a aquisição do Imóvel, realização da Obra e, conseqüente, desenvolvimento e implementação do Empreendimento, sendo essencial, portanto, que a Empreendedora Locadora receba a integralidade dos valores devidos a título de locação durante todo o período contratado;

- (xxiii) 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, em conjunto com a Interveniente Anuente, e execução da Obra;
- (xxiv) à vista das peculiaridades negociais acima expostas nos considerandos deste instrumento, as Partes reconhecem que a presente relação jurídica extrapola os limites de uma locação comum, razão pela qual a ela não se aplicam, salvo quando expressamente mencionado pelas Partes, as disposições da Lei 8.245/91, especialmente, mas não se limitando, àquelas previstas nos artigos 4º, 19º e 51º de citado diploma legal;
- (xxv) cada Parte possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (xxvi) a celebração deste instrumento e o cumprimento das obrigações de cada uma das Partes (a) não violam qualquer disposição contida nos seus documentos societários; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais a respectiva parte esteja vinculada e, (c)



não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

- (xxvii) este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exeqüível contra cada uma das Partes, de acordo com os seus termos;
- (xxviii) cada Parte está apta a cumprir as obrigações ora previstas neste instrumento e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;
- (xxix) nenhuma Parte depende economicamente da outra;
- (xxx) nenhuma das Partes se encontra em estado de perigo ou sob coação para celebrar este instrumento e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;
- (xxxi) as discussões sobre o objeto contratual deste instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (xxxii) cada Parte é empresa sofisticada e tem experiência em contratos semelhantes a este instrumento e/ou aos contratos e compromissos a ele relacionados;
- (xxxiii) as Partes foram informadas e avisadas de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste instrumento e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foram assistidas por advogados na negociação;
- (xxxiv) A Interveniente Anuente, sociedade pertencente ao mesmo grupo econômico da Empreendedora Locadora comparece no presente instrumento, a fim de manifestar sua concordância com todos os seus termos e condições, bem como com os termos e condições do Contrato, na medida em que tanto a Interveniente Anuente quanto a Empreendedor Locadora serão titulares de direitos reais sobre o Imóvel, a primeira a título de proprietária e a segunda a título de superficiária (direito real de superfície esse que vigorará por prazo idêntico ao da relação locatícia objeto do Contrato); e



(xxxv) a aquisição dos direitos reais do Imóvel feitos de maneira individualizada pela Empreendedora Locadora (direito real de superfície) e pela Interviente Anuente (propriedade residual), empresas do mesmo grupo econômico, serve para dinamizar a possibilidade de Captação de Recursos, conforme definida no Considerando "xx" acima, sendo que para fins de definição do Valor de Aquisição do Imóvel devem tais aquisições ser consideradas como um negócio uno e indivisível.

Têm as Partes nomeadas e qualificadas no preâmbulo, entre si, justo e contratado, celebrar o presente "*Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças*" (doravante simplesmente "Contrato"), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições, que mutuamente outorgam e aceitam, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DOS OBJETOS

1.1. Constituem objetos deste Contrato:

- (i) a obrigação da Empreendedora Locadora, em conjunto com a Interviente Anuente, de adquirir a propriedade plena do Imóvel, ou de outro que venha a atender os interesses da Locatária, mediante registro nas respectivas matrículas de escritura pública de venda e compra do Imóvel e de concessão de direito de superfície, lavrada perante Cartório de Notas, desde que o Imóvel esteja livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas, dívidas, tributos, ônus ou gravames;
- (ii) a realização da Obra pela Empreendedora Locadora, por intermédio da Construtora, de acordo com as especificações da Locatária, e no tempo e forma previstos nos Projetos; e,
- (iii) a subsequente locação do Empreendimento à Locatária, em caráter personalíssimo, pelo prazo de 10 (dez) anos contados da Data de Início do Prazo Locatício (conforme definido no item 5.7, parágrafo primeiro abaixo), prorrogáveis nos termos previstos na Cláusula Décima Terceira deste Contrato, (doravante "Locação").

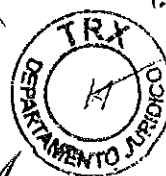


1.2. Sem prejuízo de os termos estabelecidos neste Contrato já vincularem as Partes *ab initio*, o presente Contrato encontra-se condicionado de forma suspensiva, nos termos do art. 125 do Código Civil Brasileiro, à superação cumulativa dos seguintes eventos:

- (i) à aquisição do Imóvel ou de outro que atenda às especificações da Locatária, pela Empreendedora Locadora, em conjunto com a Interveniente Anuente, observados os procedimentos estabelecidos no item 1.3. abaixo;
- (ii) definição do Custo da Obra e do prazo para conclusão e entrega da Obra à Locatária, observando-se, para tanto, as disposições do item 1.4. abaixo.

1.3. Dentro do prazo de 15 (quinze) dias úteis contados da celebração deste Contrato, a Empreendedora Locadora em conjunto com a Interveniente Anuente deverá firmar com o proprietário do Imóvel o Compromisso de Concessão de Direito de Superfície e Venda e Compra. Desde que atendidas as condições estabelecidas no parágrafo primeiro abaixo, o Compromisso de Concessão de Direito Real de Superfície e Venda e Compra implicará na subsequente lavratura e registro de escritura de venda e compra do Imóvel, o que deverá ocorrer dentro do prazo previsto no item 1.5 infra.

Parágrafo Primeiro: A aquisição global do direito de propriedade do Imóvel deverá ser precedida pela obtenção de resultados satisfatórios de auditoria legal e auditoria ambiental do Imóvel, bem como pela regularização fundiária do Imóvel, de maneira tal que este seja objeto de matrícula autônoma, ficando certo que tais circunstâncias deverão constar expressamente do Compromisso de Concessão de Direito de Superfície e Venda e Compra como condições precedentes à efetiva transmissão dos direitos reais sobre o Imóvel à Empreendedora Locadora e à Interveniente Anuente. Os custos e despesas inerentes à realização da auditoria legal e auditoria ambiental do Imóvel, bem como à regularização fundiária mencionados neste parágrafo correrão por conta da Empreendedora Locadora, observado, contudo, o quanto estabelecido no parágrafo segundo do item 1.5 infra.



Parágrafo Segundo: Caso as auditorias legal e ambiental referidas no parágrafo anterior se mostrem satisfatórias, deverão ser sucedidas pela aquisição da propriedade e pela concessão direito real de superfície do Imóvel, por meio de escrituras públicas devidamente registradas perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

Parágrafo Terceiro: A Empreendedora Locadora isenta a Locatária de responsabilidades quanto ao pagamento de impostos, taxas e contribuições relativas à aquisição do Imóvel e à construção do Empreendimento, inclusive aquelas que forem au tuadas depois da Data de Início da Locação.

Parágrafo Quarto: Caso a aquisição do Imóvel não se concretize em razão de desajustes comerciais com seus atuais proprietários, ou em função de pendências jurídicas e/ou ambientais que inviabilizem o negócio, as Partes se comprometem a envidar esforços na localização de 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.

Parágrafo Quinto: Findo o prazo acima estabelecido, sem que nenhum outro imóvel seja identificado, o presente instrumento será igualmente rescindido, nos termos do item 1.2. acima.

- 1.4. A partir da data de celebração deste Contrato, as Partes adotarão as providências necessárias para a execução dos Projetos, de acordo com as necessidades da Locatária em relação ao Empreendimento, sendo certo que sua elaboração ficará a cargo de empresa de arquitetura contratada pela Empreendedora Locadora, às suas expensas. Todos os Projetos deverão contar com a expressa aprovação da Locatária, por escrito.

Parágrafo Primeiro: O conteúdo dos Projetos determinará o Custo da Obra, bem como o prazo de construção da Obra. Para fins de referência, estimam as Partes que, para a construção de um Call Center com área construída em torno de 10.000 m² (dez mil metros quadrados), contemplando por volta de 1.500 (mil e quinhentas) Posições de Atendimentos (PAs) e respectivas áreas



administrativas, o prazo de construção será de 6 (seis) meses e o Custo da Obra será de aproximadamente R\$ 14.000.000,00 (catorze milhões de reais).

Parágrafo Segundo: Durante a definição dos Projetos, a Empreendedora Locadora iniciará um processo de concorrência privada para identificar a Construtora que ficará encarregada da execução das Obras. A Construtora será escolhida pela Empreendedora Locadora, desde que previamente aprovada tecnicamente pela Locatária, observadas as disposições do considerando "xvi" acima, bem como respeitando o custo estimado para a construção da obra previsto no parágrafo primeiro acima. A Construtora escolhida deverá colaborar com as Partes na definição do Custo de Obra, o qual, em conformidade com o disposto no considerando "xvii" deste Contrato, será composto, dentre outros, pelos custos diretos e indiretos de construção, a taxa de administração, contingências, os custos com a elaboração de projetos e memoriais, honorários dos profissionais terceirizados, os emolumentos cartorários, os tributos, exceto eventuais custos com a Captação de Recursos, conforme definida abaixo.

Parágrafo Terceiro: A Empreendedora Locadora poderá, em função das necessidades e prazos, por solicitação da Locatária, decidir pela contratação da obra a partir de Premissas Básicas de Contratação de Projetos de "Call Center", Escopo Técnico, Projeto Básico e "lay-outs", descartando Projetos Executivos, etc.

Parágrafo Quarto: De posse do Valor de Aquisição do Imóvel e do Custo da Obra, que somados corresponderão ao valor do Investimento para Realização do Empreendimento, as Partes definirão o **valor do aluguel mensal** devido pela Locatária à Empreendedora Locadora, o qual corresponderá ao resultado da multiplicação de 0,92% (noventa décimos e dois centésimos por cento) pelo Valor de Aquisição do Imóvel, somado ao resultado da multiplicação de 0,95% (noventa décimos e cinco centésimos por cento) pelo Custo de Obra.

Parágrafo Quinto: Tanto o Custo da Obra quanto o prazo para construção da Obra deverão contar com a aprovação escrita da Locatária.



- 1.5. As condições suspensivas referidas no item 1.2 acima e melhor caracterizadas nas cláusulas 1.3. e 1.4 acima deverão ser cumulativamente superadas dentro do prazo de 60 (sessenta) dias contados da celebração deste Contrato, prazo esse prorrogável por iguais e sucessivos períodos, mediante acordo escrito e assinado entre as Partes, exceto no caso de não concretização da aquisição do Imóvel, o que autorizarão as Partes identificar um outro imóvel que atenda às necessidades da Locatária, dentro de um prazo de 6 (seis) meses.

Parágrafo Primeiro: As Partes deverão, dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados da data de superação das condições suspensivas disciplinadas nesta cláusula, celebrar um aditamento, que será parte integrante do presente Instrumento, escrito a este Contrato (doravante "Aditamento"), do qual deverão constar: (i) o valor do aluguel mensal, calculado de acordo com as disposições do item 1.4, parágrafo quarto acima; (ii) o prazo para construção da Obra, sendo certo que no Aditamento será definida a data de início de obras ("Data de Início das Obras"), para os fins do item 3.4 abaixo; e, (iii) as Datas de Pagamento, para os fins do item 9.2 abaixo.

Parágrafo Segundo: Caso as condições suspensivas não sejam superadas dentro do prazo e eventuais prorrogações previstas no *caput*, o presente Contrato será considerado resolvido de pleno direito, nada sendo devido de uma Parte à outra a título de multa, ressalvadas:

- a) Serão reembolsadas pela Locatária à Empreendedora Locadora, desde que comprovadamente incorridas até aquele momento para a superação das condições suspensivas, as despesas com sondagem, auditoria legal e ambiental, despesas com arquitetos, despesas com a aprovação dos Projetos e honorários da Construtora;
- b) São assumidas pela Empreendedora Locadora as despesas com corretagem, escrituras, registros, ITBI, laudêmos, viagens, e outros eventuais prestadores de serviço.

O reembolso de que trata a alínea "a" deste parágrafo deverá ser realizado pela Locatária dentro do prazo de 60 (sessenta) dias contados do recebimento



de notificação escrita enviada pela Empreendedora Locadora, acompanhada dos respectivos comprovantes das despesas incorridas.

Parágrafo Terceiro: Ficam ressalvados da obrigação de reembolso prevista no parágrafo segundo acima eventuais despesas que possam ser aproveitadas em outros imóveis que não aquele escolhido pelas Partes para a realização do

Empreendimento, na hipótese das Partes decidirem, de mútuo e comum acordo, pela realização de outra operação de *build to suit/retrofit*, em substituição a esta objeto deste Contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO IMÓVEL

- 2.1. Após a superação da condição suspensiva de que trata o item 1.2, "I" acima, a Empreendedora Locadora será a titular, em conjunto com a Interviente Anuente, do direito de propriedade do Imóvel.
- 2.2. A Empreendedora Locadora diligenciará para que o Imóvel esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas ou gravames de qualquer natureza, exceto o próprio direito real de superfície a ser instituído em seu favor, obrigando-se a mantê-lo nesta condição, até o final da Locação, exceto quanto à constituição de gravames ou ônus em razão da instituição de garantias reais pela própria Empreendedora Locadora, com o propósito específico de efetivação da Captação de Recursos, inclusive para garantir a eventual cessonária dos direitos creditórios provenientes da presente locação e o cumprimento das obrigações assumidas pela Locatária neste Contrato.

Parágrafo Único: Na hipótese de constituição de ônus ou gravames sobre o Imóvel, nos termos do disposto na parte final do item 2.2 acima, a Empreendedora Locadora deverá fazer constar no respectivo instrumento de constituição do ônus ou gravame a existência deste Contrato, com o propósito específico de a ele dar publicidade e fazer constar a vigência de seus termos e condições (inclusive a obrigação do titular da garantia de observar todos os seus termos), em caso de execução de garantias em decorrência de inadimplemento por parte da Empreendedora Locadora, junto aos respectivos



credores. A Empreendedora Locadora deverá comunicar a referida constituição à Locatária por escrito 30 (trinta) dias antes do vencimento do aluguel seguinte.

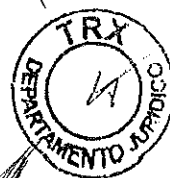
CLÁUSULA TERCEIRA - DA REALIZAÇÃO DA OBRA E DATA DE ENTREGA DO EMPREENDIMENTO

- 3.1. Conforme mencionado nos considerandos deste Contrato, o Empreendimento será implementado pela Empreendedora Locadora, por intermédio da Construtora, a ser contratada pela Empreendedora Locadora, às suas expensas e sob sua responsabilidade.

Parágrafo primeiro: A contratação da Construtora observará os termos do considerando "xvi", devendo os termos e condições do contrato de construção a ser celebrado com a Construtora refletir os termos e condições deste Contrato relacionados à construção.

Parágrafo segundo: A contratação da Construtora deverá ocorrer dentro dos 10 (dez) dias que se seguirem à superação das condições suspensivas disciplinadas no item 1.2 acima.

- 3.2. A realização da Obra será conduzida e realizada pela Empreendedora Locadora, por intermédio da Construtora, em conformidade com os Projetos.
- 3.3. Caberá à Empreendedora Locadora, por intermédio da Construtora, tomar todas as providências inerentes à aprovação dos Projetos perante as autoridades competentes, de qualquer esfera de governo, de forma a obter as autorizações, licenças e permissões estritamente necessárias à realização da Obra, observada a destinação que será conferida pela Locatária ao Empreendimento, documentos esses que deverão ser apresentados à Locatária pela Empreendedora Locadora até a Data de Início do Prazo Locatício. A Empreendedora Locadora poderá contratar terceiros para tomar as providências aqui previstas, mantendo integralmente suas obrigações e responsabilidades perante a Locatária.



Parágrafo Único: A Empreendedora Locadora declara que solicitará à Construtora o exame cuidadoso e suficiente dos Projetos, para que sejam considerados pela Construtora como adequados aos fins da realização da Obra.

- 3.4. O prazo para conclusão e entrega da Obra à Locatária ("Data da Conclusão da Obra"), bem como a data em que a Obra será iniciada serão definidas no Aditamento ("Data de Início das Obras"), observando-se, para tanto, os procedimentos previstos no item 1.4 acima e a referência de 6 (seis) meses, conforme considerando "xv".

Parágrafo Único: A realização da Obra, em todas as suas etapas, deverá respeitar as normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ("ABNT"), bem como todas as leis, regulamentos e posturas locais.

- 3.5. A Data de Conclusão da Obra não poderá ser postergada, nem prorrogada, exceto nos seguintes casos: (i) motivos de força maior ou caso fortuito, conforme definidos no artigo 393 do Código Civil Brasileiro, ou no Parágrafo Segundo abaixo, desde que devidamente comprovados, ou; (ii) solicitação escrita da Locatária, ou de qualquer órgão da administração pública de qualquer esfera, de alteração dos Projetos, observado o disposto na Cláusula Quarta a seguir. As excludentes de responsabilidade por atrasos na entrega da Obra previstas neste item não se aplicarão nas hipóteses em que a Empreendedora Locadora tenha comprovadamente concorrido para a ocorrência de referidas excludentes, mediante ação ou omissão culposas.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese de caso fortuito ou força maior, serão imediatamente suspensos os prazos para execução e conclusão da Obra, por período idêntico ao de duração do evento de força maior ou caso fortuito e o prazo necessário ao restabelecimento das condições da obra ao estágio em que se encontravam anteriormente à ocorrência de tal evento, devendo ser observado, em qualquer hipótese, o quanto estabelecido no parágrafo terceiro abaixo.

Parágrafo Segundo: Ficam definidos, desde já, como casos fortuitos e de força maior, os seguintes eventos:



- (i) greves gerais ou parciais de funcionários federais, estaduais ou municipais, e ainda, da indústria da construção civil ou de alguma atividade que afete o andamento da Obra;
- (ii) demora ou atraso de qualquer concessionária prestadora de serviços públicos;
- (iii) demora dos portos, tais como greves, "operação padrão", congestionamento de tráfego e outras ocorrências que retardem a liberação de materiais importados, destinados à utilização ou colocação na Obra, desde que comprovada a relação de "causa e efeito";
- (iv) estado de guerra ou perturbação da ordem pública;
- (v) fenômenos meteorológicos anormais que impeçam a execução da Obra no prazo convencionado; ou, ainda, terremotos e outras intempéries da natureza;
- (vi) incêndios, explosões ou sinistros que impeçam o trabalho ou reduzam o seu ritmo;
- (vii) suspensão ou falta prolongada de transporte coletivo, quando comprovadamente afete o andamento da Obra;
- (viii) decisões judiciais que determinem a paralisação da Obra ou sejam impeditivas de sua execução na forma programada, desde que a Empreendedora Locadora não as houver dado causa;
- (ix) atraso das autoridades públicas na emissão de licenças e alvarás;
- (x) atraso das concessionárias nas novas ligações e/ou ampliação das ligações existentes de água, esgoto, telefone e energia elétrica;



- (xi) alterações na legislação federal, estadual ou municipal, ou a falta de regulamentação destas, que causem embaraços ou impeçam a execução da Obra no prazo programado.

Parágrafo Terceiro: Se os eventos de caso fortuito ou de força maior previstos neste item 3.5 e parágrafos acima, implicarem atrasos na entrega da Obra por período superior a 9 (nove) meses da data originalmente prevista para entrega da Obra, este Contrato poderá ser rescindido pela Locatária mediante o encaminhamento de simples notificação escrita, sem qualquer ônus para as partes, exceção feita à obrigação de reembolso de que trata o parágrafo segundo do item 1.5 acima, à qual se aplicará à hipótese prevista neste parágrafo. As partes envidarão esforços para que os prejuízos em decorrência de caso fortuito ou força maior sejam minimizados.

- 3.6. As Partes convencionam que, caso o Empreendimento, na Data de Conclusão da Obra, se encontre em desconformidade com o previsto nos Projetos, exceção feita às Pendências Permitidas, nos termos do item 5.4, parágrafo único, o presente Contrato permanecerá em pleno vigor, devendo a Empreendedora Locadora, neste caso, pagar à Locatária, a partir do 5º (quinto) dia útil de atraso, uma multa diária correspondente a 1/60 (um sessenta avos) do valor do aluguel mensal previsto na Cláusula Nona deste Contrato, até que as pendências descritas no laudo de inspeção definitivo mencionado no item 5.7 sejam inteiramente solucionadas ("Multa por Atraso na Entrega da Obra").

Parágrafo Primeiro: A Multa por Atraso na Entrega da Obra não será aplicada nas hipóteses de caso fortuito e de força maior, nos eventos comprovadamente causados pela Locatária, ou nos eventos decorrentes de ato ou omissão do poder público competente, concessionárias de energia e demais concessionárias de serviços públicos, desde que não tenha a Empreendedora Locadora concorrido para a ocorrência do evento, nos termos do item 3.5 retro.

Parágrafo Segundo: A Multa por Atraso na Entrega da Obra, nos termos previstos no parágrafo primeiro acima, será proporcionalmente reduzida no caso de Ocupação Parcial, conforme prevista no item 3.8 abaixo, de acordo com a parte do Empreendimento a ser ocupada pela Locatária.



- 3.7. A Empreendedora Locadora será responsável por custear a execução das Obras até o limite do Investimento para a Realização do Empreendimento, o que não afetará ou constituirá limitação, todavia, às demais obrigações e responsabilidades assumidas pela Empreendedora Locadora neste Contrato.
- 3.8. As Partes convencionam que, a fim de atender eventuais conveniências da Locatária, a Empreendedora Locadora viabilizará a ocupação parcial do Imóvel pela Locatária, por sua conta e risco, mesmo que antes da Data de Conclusão da Obra ("Ocupação Parcial"), assumindo a Locatária toda e qualquer responsabilidade decorrente da Ocupação Parcial, inclusive, mas não limitada a, qualquer risco de fiscalização das autoridades competentes frente à inexistência dos documentos, alvarás e licenças necessários à regular Ocupação Parcial do Imóvel pela Locatária.

Parágrafo Primeiro: Sem prejuízo do quanto exposto na parte final do *caput*, as Partes desde já convencionam que, na hipótese de Ocupação Parcial, celebrarão, quando do início da Ocupação Parcial, laudo de inspeção parcial, referente à parte do Imóvel a ser ocupada pela Locatária, que será considerado como termo de entrega e aceitação de parte do Imóvel ("Termo de Entrega e Aceitação Parcial"), observado o disposto no parágrafo segundo abaixo.

Parágrafo Segundo: Na hipótese de Ocupação Parcial, quaisquer solicitações de alterações pela Locatária na parte do Imóvel a ser ocupada deverão ser apresentadas pela Locatária à Empreendedora Locadora para aprovação, ficando acordado, desde já, que se as alterações implicarem no aumento do Investimento para Realização do Empreendimento, será renegociado o valor da locação e o prazo de conclusão da Obra, observado o disposto no parágrafo segundo do item 4.1.

Parágrafo Terceiro: A Locatária desde já declara estar ciente de que: (i) após a celebração do Termo de Entrega e Aceitação Parcial, não poderá solicitar à Empreendedora Locadora, quaisquer modificações na parte do Imóvel ocupada; (ii) as Pendências Permitidas, conforme a seguir definidas, serão



concluídas pela Empreendedora Locadora no prazo previsto no item 5.6 deste Contrato.

Parágrafo Quarto: Por ocasião da Ocupação Parcial do Imóvel, a Locatária deverá contratar seguro patrimonial para a parte do Imóvel destinada à referida Ocupação Parcial, bem como seguro de responsabilidade civil, ambos de empresa seguradora de primeira linha e idônea, cujas vigências deverão compreender o período de Ocupação de Parcial. A contratação do seguro aqui mencionado deverá observar, no que couber, o quanto estabelecido na Cláusula Vigésima deste Contrato.

CLÁUSULA QUARTA - DAS ALTERAÇÕES DE PROJETO E DE ESCOPO

- 4.1. Quaisquer solicitações de alterações dos Projetos, antes ou durante a realização da Obra, deverão ser apresentadas pela Locatária à Empreendedora Locadora, por escrito, estando sujeitas à aprovação da Empreendedora Locadora.

Parágrafo Primeiro: É vedado à Locatária pleitear qualquer alteração que envolva diminuição na área do Empreendimento.

Parágrafo Segundo: A Locatária declara e reconhece que eventuais solicitações de alterações dos Projetos poderão implicar em revisões e adequações no Cronograma da Obra, e, conseqüentemente, alterações na Data de Conclusão de Obra e no valor do aluguel definido na Cláusula Nona a seguir.

Parágrafo Terceiro: Para fins dos itens 8.1 e 9.1 deste Contrato, o adiamento da Data de Conclusão da Obra decorrente de solicitação da Locatária não dará ensejo, em hipótese alguma, à alteração da Data de Início do Prazo Locatício nem mesmo, conseqüentemente, à aplicação da Multa por Atraso na Entrega da Obra. Por conseguinte, na hipótese prevista neste parágrafo, a Locatária ficará obrigada ao pagamento do aluguel mensal a partir da Data de Conclusão da Obra originalmente estabelecida no Aditamento, não se vinculando, assim, à



entrega efetiva do Empreendimento, a qual continuará a obedecer aos procedimentos previstos na Cláusula Quinta abaixo.

Parágrafo Quarto: Na hipótese de o referido adiamento provocar aumento do Investimento para Realização do Empreendimento, as Partes deverão previamente ajustar o novo valor locatício, de mútuo e comum acordo. Nestas hipóteses, a Data de Conclusão da Obra será alterada, adequando-se às alterações aprovadas.

Parágrafo Quinto: Caso as modificações não implicarem em aumento no custo da Obra, ou tempo adicional para conclusão e aumento no tempo para entrega, não haverá quaisquer alterações no aluguel.

Parágrafo Sexto: As Partes, desde já, definem que as atas de reuniões, a serem elaboradas em conformidade com a minuta de ata que integra este Contrato como **Anexo 2**, devidamente assinadas pelas áreas técnicas das Partes, contendo as alterações de projetos e escopo, que implicarem no aumento do Investimento para Realização do Empreendimento, serão incorporadas automaticamente a este Contrato, para todos os fins e efeitos de direito, inclusive para fins de definição do novo valor do aluguel, independentemente da celebração pelas Partes de instrumento particular de aditamento ao presente Contrato.

- 4.2. Nenhuma modificação será efetuada sem uma ordem por escrito de alteração e respectiva aprovação de orçamento assinada por um dos seguintes representantes da Locatária: Superintendência de Administração e Serviços, ou Diretor Executivo de Finanças e Compras da Locatária.
- 4.3. A Locatária poderá solicitar à Empreendedora Locadora um aumento na área construída existente no local do Imóvel, em conformidade com as posturas legais aplicáveis.
- 4.4. A Locatária deverá exercer tal direito de solicitar a expansão, se for o caso, mediante envio de notificação por escrito mencionando as especificações preliminares para a expansão ("Espaço da Expansão"). Após o recebimento



desta notificação, a Empreendedora Locadora deverá preparar as plantas finais e especificações a serem realizadas com relação ao Espaço da Expansão.

Parágrafo Primeiro: Com base nas plantas e especificações devidamente aprovadas e discutidas em conjunto pela Empreendedora Locadora e pela Locatária, bem como pelas autoridades municipais, estaduais ou outras competentes, a Empreendedora Locadora, com anuência da Locatária, contratará construtora ou empresa terceira indicada por esta para a construção da expansão.

Parágrafo Segundo: Tanto a elaboração das plantas e especificações do Espaço de Expansão, como a metodologia e a prática de sua construção deverão observar as práticas e padrões aceitáveis às plantas e especificações do Empreendimento.

- 4.5. A mesma metodologia utilizada para aprovação e entrega do Empreendimento, mencionada na cláusula quinta abaixo, será utilizada para a aprovação de sua expansão, sendo certo que a data de início será definida na planta e projeto do Espaço da Expansão.
- 4.6. A expansão de que trata esta cláusula dependerá da prévia aprovação da Empreendedora Locadora, sendo certo que, em sendo aceita, por mútuo e comum acordo, o valor do aluguel relativo à Área da Expansão será calculado com base no item 1.4 parágrafo quarto, considerando tão somente o "Custo de Obra", e os prazos contratuais permanecerão os mesmos previstos para a conclusão do Empreendimento.
- 4.7. Se o Imóvel estiver onerado em garantia a alguma operação relacionada com as hipóteses de Captação de Recursos, as partes cuidarão para que a expansão acima descrita não altere as condições da operação financeira, definindo-se, caso seja necessário, um possível desmembramento do Imóvel ou outra regularização imobiliária que possibilite a segregação das garantias e preserve o crédito do Financiador.



CLÁUSULA QUINTA - DAS VISTORIAS, DAS INSPEÇÕES E DO RECEBIMENTO DA OBRA

- 5.1. A Obra será vistoriada por pessoas físicas e/ou jurídicas especificamente designadas por escrito pela Locatária para tal fim ("Vistoria" ou "Vistorias"), sendo que os respectivos honorários serão suportados pela Locatária. A seu critério, a Empreendedora Locadora também poderá contratar, às suas expensas, empresa e/ou pessoa especializada para vistoriar a Obra, bem como admitir a fiscalização do Financiador.
- 5.2. Durante a realização das Vistorias, os respectivos responsáveis e a Empreendedora Locadora reunir-se-ão para verificar o andamento da Obra desde seu início até a última Vistoria, e assinarão documento ("Relatório Parcial de Pendências") listando os eventuais desvios e/ou falhas apurados na Vistoria ("Falhas"), assim como a correção de eventuais Falhas apontadas nos Relatórios Parciais de Pendências anteriores.

Parágrafo Único: Cada Relatório Parcial de Pendências deverá indicar precisamente as Falhas, o custo para reparação das mesmas e o prazo necessário para tanto, restando claro que tais custos serão de responsabilidade exclusiva da Empreendedora Locadora.

- 5.3. Caso as Vistorias apontem que a Obra encontra-se de acordo com os Projetos, estas deverão receber o aceite escrito da Locatária com relação aos serviços executados até aquele momento, ressaltando-se eventuais Falhas, inclusive aquelas ocultas que venham a surgir posteriormente, conforme item 6.1 abaixo.
- 5.4. Sem prejuízo da realização das Vistorias, as Partes elaborarão, em conjunto, no prazo de 60 (sessenta) dias anteriores à Data de Conclusão da Obra, o primeiro laudo de inspeção mencionando todos os trabalhos necessários à conclusão da realização da Obra ("Laudo de Inspeção").

Parágrafo Único: No Laudo de Inspeção, as Partes deverão definir quais os trabalhos pendentes, considerados como estritamente necessários para a ocupação do Empreendimento, bem como os demais trabalhos considerados

como "Pendências Permitidas", assim compreendidas como aquelas cuja solução poderá ser realizada independentemente da ocupação do Empreendimento.

- 5.5. O segundo laudo de inspeção deverá ser elaborado pelas Partes nos 15 (quinze) dias anteriores à Data de Conclusão da Obra, mencionando todas as pendências relativas à utilização do Empreendimento, cuja solução deva ser providenciada de forma a permitir a regular ocupação do Empreendimento ("Segundo Laudo de Inspeção").

Parágrafo Primeiro: O Segundo Laudo de Inspeção deverá ser realizado da mesma forma que o Laudo de Inspeção, distinguindo-se as pendências que afetem a ocupação do Empreendimento das Pendências Permitidas.

Parágrafo Segundo: É vedado à Locatária postergar a aceitação da obra em virtude dos itens considerados como Pendências Permitidas, não incidindo, nesses casos, a Multa por Atraso na Entrega da Obra.

- 5.6. Caso existam Pendências Permitidas quando da entrega da Obra ou em caso de Ocupação Parcial, a Locatária a receberá na forma como se encontrarem, devendo a Empreendedora Locadora concluir todas as Pendências Permitidas no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de celebração do Laudo de Inspeção Definitivo, conforme abaixo definido. A partir da data em que a Locatária ocupar o Imóvel, mesmo no caso de Ocupação Parcial, conforme previsto no item 3.8 acima, todas as pendências existentes serão consideradas Pendências Permitidas.

Parágrafo Único: A existência de Pendências Permitidas quando da entrega das Obras não poderá ser oposta à Empreendedora Locadora como forma da Locatária postergar a Data de Início do Prazo Locatício, conforme definido no parágrafo primeiro do item 5.7 a seguir.

- 5.7. A Empreendedora Locadora e a Locatária celebrarão "Laudo de Inspeção Definitivo", desde que, no prazo de 3 (três) dias da Data de Conclusão da Obra, 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.

Parágrafo Primeiro: Desde que atendidos todos os requisitos previstos no *caput*, o Laudo de Inspeção Definitivo será considerado como termo de entrega e aceitação do Empreendimento ("Termo de Entrega e Aceitação"), data a partir da qual a locação passará a produzir efeitos ("Data de Início do Prazo Locatício").

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 na 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 do INSS ("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 entregar o Auto de Conclusão da Obra ("Habite-se") e o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, nos respectivos prazos legais de emissão, considerando os devidos processos administrativos conforme legislação local, observado o disposto no item 15.5 a seguir.

- 5.8. Em até 90 (noventa) dias após a Data de Conclusão da Obra, a Empreendedora Locadora deverá entregar à Locatária cópia dos projetos "as built", acompanhado de manual do usuário, cópia do plano diretor estratégico (ou lei de uso e ocupação do solo) do Rio de Janeiro/RJ – e certificado de garantia de materiais aplicados na Obra.
- 5.9. O descumprimento das obrigações estabelecidas nos parágrafos terceiro, quarto e quinto do item 5.7 e no item 5.8 acima, ensejará a aplicação da Multa por Atraso da Entrega da Obra, ressaltadas as hipóteses de caso fortuito e força maior, conforme definidas no item 3.5. parágrafo segundo.

CLÁUSULA SEXTA - DA RESPONSABILIDADE PELA REALIZAÇÃO DA OBRA

- 6.1. A Empreendedora Locadora garantirá à Locatária a solidez, a qualidade dos materiais utilizados (caso os materiais aplicados não estejam em conformidade com o previsto no Projeto, Normas da ABNT e de Construção) e segurança, bem como o reparo de eventuais falhas estruturais e vícios ocultos decorrentes da realização da Obra pelos prazos estabelecidos na legislação civil em vigor.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA DESTINAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

- 7.1. O Empreendimento deverá ser utilizado pela Locatária exclusivamente para suas atividades a serem desenvolvidas no Call Center, sendo-lhe vedada, sob pena de caracterização de inadimplemento contratual, a realização de atividades não adequadas à categoria de uso em que está enquadrado o Empreendimento, observadas as restrições de zoneamento e uso e ocupação do solo impostas pela municipalidade do Rio de Janeiro/RJ e eventuais limitações ou restrições impostas por normas estaduais e/ou federais.



Parágrafo Primeiro: Caberá a Locatária obter, por conta própria e às suas expensas, os alvarás e demais autorizações necessários ao regular exercício das atividades que realizará no Empreendimento, eximindo-se a Empreendedora Locadora de qualquer responsabilidade ou obrigação nesse sentido, salvo se verificada a hipótese prevista em 14.5 infra.

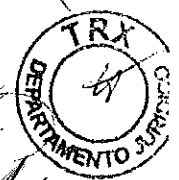
Parágrafo Segundo: No caso de sublocação do Empreendimento por parte da Locatária, conforme previsto no item 23.4 deste instrumento, a destinação prevista no item 7.1 poderá ser alterada conforme o ramo de atividade da Sublocatária, mediante prévia anuência da Empreendedora Locadora e desde que o novo uso não prejudique a estrutura do Empreendimento.

7.2. A Locatária declara desde já:

- (i) estar ciente das normas impostas pelas autoridades públicas federais, estaduais e municipais envolvidas com as atividades que irá desenvolver no Empreendimento;
- (ii) que a atividade que irá desenvolver no Empreendimento em nada conflita com as disposições emanadas das referidas autoridades; e,
- (iv) estar ciente das normas municipal, estadual e eventuais restrições de uso que de maneira direta ou indireta, se refiram ao Empreendimento e à sua destinação.

CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DO PRAZO DA LOCAÇÃO

- 8.1. O prazo da locação é de 10 (dez) anos, iniciando-se na Data de Início do Prazo Locatício, prorrogáveis nos termos previstos na Cláusula Décima Quarta deste Contrato.
- 8.2. Não obstante o prazo da locação e a data a partir de quando o aluguel passará a ser devido se iniciarem na Data de Início do Prazo Locatício, o presente Contrato tem eficácia, validade e vigência a partir da data de sua assinatura, consubstanciando desde já os direitos e obrigações de cada uma das Partes,



observadas, contudo, as condições suspensivas a que se refere o item 1.2 retro.

CLÁUSULA NONA - DA REMUNERAÇÃO DA EMPREENDEDORA LOCADORA

- 9.1. Como contraprestação e retorno do investimento da Empreendedora Locadora na: (i) aquisição do Imóvel e realização da Obra, de acordo com as necessidades da Locatária; e, (ii) locação do Empreendimento pelo prazo de 10 (dez) anos, a Locatária pagará à Empreendedora Locadora, mensal e postecipadamente, o aluguel previsto no Aditamento, definido de acordo com a seguinte fórmula: resultado da multiplicação de 0,92% (noventa décimos e dois centésimos por cento) pelo Valor de Aquisição do Imóvel, somado ao resultado da multiplicação de 0,95% (noventa décimos e cinco centésimos por cento) pelo Custo de Obra., corrigido monetariamente nos termos previstos no Parágrafo Segundo a seguir, deste item.

Parágrafo Primeiro: Caso a Locatária não concorde com o Custo da Obra e, diante disso, se recuse a celebrar o Aditamento no prazo acima estabelecido, o presente Contrato será considerado rescindido de pleno direito, mediante o envio de notificação, devendo a Locatária reembolsar a Locadora, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados do recebimento de aludida notificação, do Valor de Aquisição do Imóvel, bem como das despesas de que trata o parágrafo segundo do item 1.5 acima.

Parágrafo Segundo: O valor do primeiro aluguel será fixado na data base de assinatura do Aditamento ("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*, desde a data de assinatura deste Aditamento até o mês imediatamente anterior à Data de Início do Prazo Locatício.

- 9.2. O aluguel será pago nas datas que vierem a constar de instrumento anexo ao Aditamento, que, para os fins deste Contrato, corresponderá ao Anexo 3,

("Datas de Pagamento"). Os pagamentos serão realizados mediante depósito bancário em conta corrente a ser indicada oportunamente pela Empreendedora Locadora, operando-se a quitação mediante a confirmação pelo banco do efetivo crédito na conta da favorecida.

- 9.3. Os aluguéis, devidos e não pagos na Data de Pagamento, estarão sujeitos a: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; (ii) correção monetária *pro rata die*, segundo os índices definidos nos itens 10.1. ou 10.2. abaixo; e, (iii) multa por atraso de 2% (dois por cento) no caso de atraso de até 5 (cinco) dias corridos e 5% (cinco por cento) no caso de atraso igual ou superior a 6 (seis) dias corridos, acrescendo-se os juros e correção monetária sobre o valor total do pagamento em atraso.

Parágrafo Primeiro: A Locatária não incorrerá na multa prevista nesta cláusula em caso de atrasos por parte do banco na confirmação do efetivo crédito na conta da favorecida, desde que a Locatária tenha procedido aos respectivos depósitos em conformidade com as orientações para pagamento que lhe tenham sido fornecidas pela Empreendedora Locadora ou por seu cessionário.

Parágrafo Segundo: O eventual recebimento da locação aqui estabelecida em atraso, isto é, recebido após a Data de Pagamento, não constituirá motivo de novação, devendo ser entendido como mera tolerância da Empreendedora Locadora.

- 9.4. O não pagamento do valor da locação mensal devido pela Locatária em favor da Empreendedora Locadora, nos respectivos vencimentos, caracterizará infrações legal e contratual, autorizando esta última a cobrar, imediatamente, a quantia devida, juntamente com as penalidades previstas no item 9.3 acima, sendo certo que poderá a Empreendedora Locadora, a seu exclusivo critério, considerar o presente Contrato rescindido se o atraso perdurar por mais de 2 (dois) meses, ajuizando-se imediatamente a ação de despejo por falta de pagamento, cumulada com a execução dos valores devidos pela Locatária a título de Indenização, conforme abaixo estabelecido neste Contrato, e/ou ações de cobrança de aluguéis e encargos e de execução da garantia abaixo especificada.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA GARANTIA

- 10.1. A locação ora contratada será garantida em todas as suas cláusulas e condições, durante o curso de vigência deste Contrato, por fiança bancária concedida por instituição financeira de primeira linha, com cobertura equivalente a 12 (doze) meses de locação, a vigorar por todo período contratual ("Fiança Bancária").
- 10.2. A Locatária apresentará à Empreendedora Locadora a Carta de Fiança Bancária no prazo de até 60 (sessenta) dias da Data de Início da Locação, configurada pelo Termo de Entrega do Empreendimento.
- 10.2.1. A renovação da Carta de Fiança à cada período de 12 (doze) meses deverá ser apresentada pela Locatária à Empreendedora Locadora em até 30 (trinta) dias após o seu vencimento.
- 10.3. A carta de fiança bancária deve ter redação aprovada pela Empreendedora Locadora, segundo o modelo que segue em anexo (Anexo IV).
- 10.3.1. Caso a Fiança Bancária, por qualquer motivo, deixe de ser renovada, a Locatária poderá oferecer outra garantia idônea que assegure o cumprimento de todas as obrigações assumidas por este Contrato, até a efetiva desocupação e devolução do Empreendimento, bem como pelas alterações do aluguel e encargos durante todo curso da locação ("Garantia Subsidiária").
- 10.4. Em alternativa à Fiança Bancária, poderá a Locatária obter fiança ordinária a ser prestada por sua matriz ou controladora, situada no Brasil ou no exterior ("Fiança Ordinária").
- 10.5. A definição da garantia a ser prestada será feita de comum acordo entre as Partes, quando da assinatura do Aditamento definido no item 1.5. acima.
- 10.6. O descumprimento das obrigações relacionadas com garantia a ser prestada, dará ensejo à rescisão do Contrato, pela Empreendedora Locadora, nos termos do disposto na Cláusula Décima Oitava abaixo.

- 10.7. Na hipótese de renovação do presente Contrato, prevista na Cláusula Décima Quarta abaixo, a Fiança Bancária deverá ser mantida e renovada, como forma de garantir o novo período contratual, podendo as Partes ajustar, contudo, uma nova modalidade de garantia.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO REAJUSTE DO ALUGUEL

- 11.1. Sem prejuízo do disposto no parágrafo segundo do item 9.1, durante o período deste Contrato, o aluguel será reajustado anualmente a partir da Data de Início do Prazo Locatício, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na menor periodicidade que vier a ser admitida em lei.
- 11.2. Caso o IPCA/IBGE seja extinto ou considerado legalmente inaplicável a este Contrato, as Partes estabelecem, desde já, que os valores fixados neste Contrato passarão automaticamente a ser corrigidos pelo IGPM/FGV ou, na impossibilidade de utilização deste, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período. Nesse último caso, o novo índice será definido de comum acordo pelas Partes e deverá ser indicado em aditivo contratual.
- 11.3. O reajuste do aluguel de acordo com os critérios acima será automático, e a Empreendedora Locadora comunicará a Locatária o novo valor aluguel com 30 (trinta) dias de antecedência do respectivo vencimento
- 11.4. Quando da ocorrência de reajustes dos aluguéis, se até a data do pagamento não houver sido divulgado o índice aplicável, a parcela será reajustada tomando-se por base a variação positiva dos 12 (doze) últimos índices publicados, sendo que o acerto deverá ser efetuado na data de pagamento do aluguel imediatamente subsequente.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA REVISÃO JUDICIAL DO ALUGUEL

- 12.1. As Partes declaram e reconhecem expressamente que, dada a atipicidade do

Empreendedora Locadora pela aquisição do Imóvel e realização da Obra, nos moldes determinados pela Locatária; (ii) representam remuneração pela locação pelo período de 10 (dez) anos, (iii) servirão de lastro para a Captação de Recursos, não há que se falar em valor de mercado para fins de ação revisional de aluguel. Diante disso, tanto a Empreendedora Locadora como a Locatária renunciam, de comum acordo, aos seus respectivos direitos de pleitear revisão judicial do valor do aluguel, nos termos do artigo 19 da Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA NÃO COMPENSAÇÃO

- 13.1. Nos termos do artigo 380 do Código Civil Brasileiro, na hipótese de Captação de Recursos, será vedado à Locatária compensar qualquer crédito que detenha ou venha deter em face da Empreendedora Locadora, inclusive aqueles relativos a multas que a Empreendedora Locadora lhe deva em função deste Contrato, com qualquer obrigação de pagar assumida pela Locatária em face da Empreendedora Locadora neste Contrato.
- 13.2. Observada a vedação de compensação de créditos e débitos recíprocos mencionada no item 13.1 retro, fica convencionado entre as Partes que na hipótese de a Locatária vier a deter créditos comprovados perante a Empreendedora Locadora, a primeira notificará esta última para que esta proceda ao respectivo pagamento dentro do prazo de 15 (quinze) dias contado do recebimento de aludida notificação, sob pena de multa por atraso de 2% (dois por cento) no caso de atraso até 5 (cinco) dias corridos e 5% (cinco por cento) no caso de atraso igual ou superior a 6 (seis) dias corridos, acrescendo-se os juros e correção monetária sobre o valor total do pagamento em atraso.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA POSSIBILIDADE DE RENOVAÇÃO DA LOCAÇÃO

- 14.1. A Locatária, desde que esteja adimplente com as obrigações por ela assumidas neste Contrato, terá o direito de preferência após o prazo de vigência deste contrato, para celebração de Contrato Típico de Locação Não Residencial que será regido pela Lei 8.245/91.



14.2. Na hipótese de acordo entre as Partes para celebração do Contrato Típico de Locação Não Residencial, os termos e condições deste, especialmente no que diz respeito aos valores de aluguéis, terão como base o valor de mercado conforme determinado no Item 13.3 abaixo.

14.3. A nova locação deverá ser efetivada pelas Partes observando o disposto abaixo:

(a) A comunicação informando o interesse pela renovação deverá acontecer com 90 (noventa) dias de antecedência do término da vigência do presente Instrumento, e deverá sucessivamente ser acompanhada de laudo avaliação elaborado por empresa independente, experiente e idônea, prestadora de serviços de reconhecida especialização no mercado de imóveis industriais e/ou centros de distribuição ("Laudo Proposição"), que será escolhida entre as seguintes: "CB Richard Ellis"; "Colliers"; "Jones Lang Lasalle"; "Cushman & Wakefield" e "Binswanger", laudo esse que deverá ser fundado nos preços e condições praticados naquela ocasião em imóveis semelhante em características e qualidade, localizados preferencialmente na região onde se localiza o imóvel objeto da presente locação, levando-se em consideração o mesmo padrão de acabamento e especificações semelhantes ao Empreendimento ora locado, fazendo menção, inclusive, aos imóveis, seus locadores e locatários, considerados para elaboração do laudo. O laudo deverá ainda considerar imóveis vagos em oferta para a locação, preferencialmente na região onde se localiza o Empreendimento objeto da presente locação.

(b) Caso a Empreendedora Locadora não concorde com o Laudo Proposição, deverá providenciar um laudo de avaliação nos mesmos moldes e condições acima previstos ("Laudo de Confrontação") e encaminhá-lo dentro dos 30 (trinta) dias seguintes ao recebimento do Laudo Proposição.

(c) Caso os valores constantes dos Laudos Proposição e Confrontação sejam divergentes em percentual de até 5% (cinco por cento), as Partes aceitarão a média aritmética dos laudos, assinando o Contrato Típico de



Locação Não Residencial com antecedência de 30 (trinta) do término da vigência do presente Instrumento, devendo o início do novo contrato vigorar no primeiro dia subsequente ao término da vigência deste instrumento.

(d) Caso a divergência seja superior a 5% (cinco por cento), as Partes ainda assim poderão buscar um acordo e, se descartada essa possibilidade, no prazo de 5 (cinco) dias do recebimento do Laudo Confrontação, as Partes contatarão as avaliadoras que prepararam os Laudos Proposição e Confrontação para que elas indiquem em 2 (dois) dias úteis uma entre as empresas não escolhidas pelas Partes para elaboração dos Laudos Proposição e Confrontação para atuar como árbitro ("Árbitro"). Caso a Locatária ou a Empreendedora Locadora não comuniquem os avaliadores que prepararam os Laudos Proposição e Confrontação que eles deverão indicar em conjunto o Árbitro, poderá a Empreendedora Locadora ou a Locatária fazê-lo individualmente. Uma vez comunicado às Partes o nome do Árbitro, a Empreendedora Locadora e a Locatária deverão em conjunto contratá-lo. Caso a Locatária não contrate, juntamente com a Empreendedora Locadora, o Árbitro, a Empreendedora Locadora fica autorizada a contratar o Árbitro. Caso a Empreendedora Locadora não contrate, juntamente com a Locatária, o Árbitro, a Locatária fica autorizada a contratar o Árbitro.

(e) A empresa "Árbitro" deverá apresentar às Partes, no prazo de 15 (quinze) dias, seu laudo ("Laudo Árbitro"). Na elaboração do Laudo Árbitro, o Árbitro deverá observar os fundamentos constantes do item "a", acima.

(f) O valor do novo aluguel deverá ser um valor intermediário, desconsiderando-se os valores mais alto e mais baixo apresentados entre os Laudo Proposição, Confrontação e Árbitro.

(g) O valor intermediário de que trata a alínea "f" será aceito obrigatoriamente pelas Partes, firmando as mesmas o novo Contrato Típico de Locação Não Residencial, no prazo de 5 (cinco) dias que se seguirem às notificações às Partes feitas pelo Árbitro encaminhando o Laudo Árbitro.

(h) Cada parte arcará individualmente com os honorários decorrentes dos



Laudos que requerer e em 50% (cinquenta por cento) com os honorários devidos ao "Árbitro".

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES

- 15.1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas no presente Contrato, compreendendo, mas não se limitando, a aquisição do Imóvel e ao Investimento para Realização do Empreendimento, a Empreendedora Locadora será obrigada a finalizar a Obra, de acordo com os Projetos e alugar o Empreendimento segundo as condições estipuladas neste Contrato, mantendo-o em condições de servir ao uso a que se destina durante todo o prazo locatício.
- 15.2. São obrigações da Empreendedora Locadora, além daquelas já especificadas neste Contrato: (i) entregar à Locatária o Empreendimento em estado de servir ao uso a que se destina, bem como entregar todos os documentos pertinentes à ocupação do Empreendimento; (ii) garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do Empreendimento locado; e (iii) responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.
- 15.3. São obrigações da Locatária, além daquelas já especificadas neste Contrato: (i) efetuar o pagamento, na data do Pagamento, do aluguel e respectivos encargos de locação, diretamente a quem for devido; (ii) utilizar o Empreendimento para os fins estabelecidos neste Contrato; (iii) comunicar a Empreendedora Locadora a respeito de toda benfeitoria estrutural realizada no Empreendimento; (iv) devolver o Empreendimento ao término da locação, de acordo com condições estipuladas na Cláusula Décima Sétima deste Contrato; (v) assumir toda e qualquer responsabilidade pelas obras de manutenção referentes à conservação do Empreendimento, bem como aquelas destinadas a repor as condições de utilização deste, obrigando-se, para tanto, a realizar a manutenção das instalações e equipamentos, de acordo com as recomendações e manuais dos fabricantes; (vi) reparar prontamente os danos causados ao Empreendimento ou às suas instalações, por ela, seus empregados, fornecedores e/ou usuários; (vii) não alterar a disposição estrutural interna ou externa do Empreendimento sem o consentimento prévio por escrito da Empreendedora Locadora; (viii) entregar imediatamente à



Empreendedora Locadora quaisquer citações, multas ou notificações relacionadas ao Empreendimento emitidas pelas autoridades públicas; (ix) pagar, a partir da Data de Início do Prazo Locatício, todos os encargos de locação, bem como despesas relacionadas a serviços públicos instalados no Empreendimento, prêmios de seguro e tributos diretamente relacionados ao Empreendimento (energia, luz, gás, água, esgoto e IPTU, entre outros), diretamente aos agentes arrecadadores, enviando à Empreendedora Locadora, sempre que solicitado, cópias dos respectivos recibos de pagamento; (x) permitir a inspeção do Empreendimento, mediante acordo prévio quanto a data e hora, pela Empreendedora Locadora e por terceiros, caso o Empreendimento seja colocado à venda, não devendo tal inspeção interferir nas operações da Locatária; e, (xi) assumir responsabilidade pelas instalações, limpeza, conservação e pintura do Empreendimento, inclusive pelos equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos, e de segurança, bem como as instalações contra incêndios e vistorias do corpo de bombeiros.

- 15.4. Será de responsabilidade exclusiva da Locatária o pagamento de todos os tributos, impostos ou encargos exigidos pelas autoridades competentes para o exercício de sua atividade.
- 15.5 Em caso de paralisação total das atividades da Locatária no Empreendimento após a Data de Início da Locação, em decorrência de imposições por parte das autoridades competentes, às quais a Empreendedora Locadora tenha comprovadamente dado causa, por ação ou omissão culposas, a Empreendedora Locadora ficará obrigada a sanar a irregularidade dentro de um prazo de 90 (noventa) dias. Ultrapassado o prazo aqui mencionado sem que a irregularidade tenha sido sanada, a Empreendedora Locadora ficará obrigada ao pagamento de multa diária em favor da Locatária, em valor correspondente a 1/60 (um sessenta avos) do valor do aluguel mensal vigente à época, permanecendo a Empreendedora Locadora obrigada a sanar as irregularidades. Caso as irregularidades e pendências não sejam sanadas dentro do prazo de até 12 (doze) meses contados da data em que restou verificada a impossibilidade de utilização do Empreendimento pela Locatária, o presente Contrato será considerado rescindido, ficando a Locatária dispensada do pagamento da Indenização mencionada na Cláusula Décima Oitava abaixo.



CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

16.1. Caso a Locatária venha a ter interesse em efetuar benfeitorias no Empreendimento, desde que envolvam modificações não estruturais e não afetem as instalações contra incêndio, elétricas ou hidráulicas, poderá efetuar-las sem qualquer notificação à Empreendedora Locadora, porém, em caso de benfeitorias que alterem a estrutura do Empreendimento, deverá a Locatária submeter solicitação por escrito à Empreendedora Locadora, para aprovação, antes de iniciar as obras, ressalvadas as benfeitorias previamente autorizadas, nos termos do item 16.2 infra. Uma vez recebida a solicitação, deverá a Empreendedora Locadora fornecer à Locatária, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, manifestação formal quanto ao seu interesse ou não em realizá-las. Caso seja demonstrado interesse, correrá a partir de então um prazo de 30 (trinta) dias para que a Empreendedora Locadora apresente à Locatária, uma proposta com o preço e condições para realização das benfeitorias solicitadas. Manifestando a Empreendedora Locadora a ausência de interesse em executar as benfeitorias, poderá a Locatária executar a reforma por sua conta e risco, desde que aprovadas pela Empreendedora Locadora.

Parágrafo Único: Todas e quaisquer benfeitorias realizadas no Empreendimento deverão: (i) obedecer ao mesmo padrão de construção empregado no Empreendimento; (ii) não afetar a segurança e solidez das edificações existentes, quando de sua realização; (iii) obedecer as normas da ABNT; e, (vi) ser devidamente aprovadas pelas autoridades competentes, quando necessário.

16.2. Todas as modificações que não envolvam a estrutura do Empreendimento e que mantenham o atendimento às legislações vigentes, notadamente às referentes as instalações contra incêndio e elétricas, avaliadas em R\$ 100.000,00 (cem mil reais), no máximo, corrigidos monetariamente pelo índice estabelecido no item 11.1 no período compreendido entre a data de celebração deste Contrato e a data de realização da benfeitoria, poderão ser efetuadas diretamente pela Locatária sem que haja necessidade de aprovação prévia



pela Empreendedora Locadora. A realização das benfeitorias de que trata este item não afetarão a faculdade de que goza a Empreendedora Locadora de demandar da Locatária a reposição do Empreendimento por ocasião de sua devolução (Cláusula Décima Sétima, infra), conforme Termo de Entrega e Aceitação.

- 16.3. Quaisquer benfeitorias removíveis efetuadas pela Locatária no Empreendimento poderão ser levantadas quando do término ou rescisão deste Contrato, desde que nenhum dano seja causado ao Empreendimento.
- 16.4. Todas as benfeitorias que porventura a Locatária vier a realizar, sejam elas úteis, necessárias ou voluptuárias, mesmo que tenham sido autorizadas pela Empreendedora Locadora, serão incorporadas ao Imóvel, sendo certo que a Locatária não terá direito a qualquer indenização ou retenção do Empreendimento em razão de referidas benfeitorias.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA DEVOLUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

- 17.1. Quando do término ou rescisão deste Contrato, a Locatária deverá desocupar o Empreendimento, deixando-o completamente vazio de pessoas e coisas, no estado de conservação compatível com o desgaste natural decorrente do uso normal e do tempo decorrido até então.
- 17.2. A Locatária deverá notificar a Empreendedora Locadora nesse sentido com antecedência mínima de 90 (noventa) dias antes da data estipulada para a devolução do Empreendimento, nos termos do item 17.1 acima, de forma a permitir que as Partes o vistoriem neste sentido ("Vistoria de Devolução").
- 17.3. Durante a Vistoria de Devolução, serão apuradas eventuais alterações havidas no estado do Empreendimento com base no Laudo de Inspeção Definitiva, conforme item 5.7, de seus acessórios e pertences para que, depois de efetuados os reparos cabíveis, proceda-se à entrega e recebimento do Empreendimento e quitação das obrigações contratuais.
- 17.4. Na hipótese de ser constatada a necessidade de reparos ou execução de obras, as Partes estabelecerão um cronograma que deverá ser cumprido pela



Locatária para que o Empreendimento seja restituído na forma que em lhe foi entregue, ressalvado o desgaste natural, ocasião em que permanecerá responsável pelos alugueis e demais encargos previstos neste Contrato, até que os referidos reparos sejam concluídos.

- 17.5. O montante dos danos apurados na vistoria a que se refere ao item 17.4., acima, importará em reconhecimento, desde logo, como dívida líquida e certa, cobrável por ação competente.
- 17.6. No caso de interesse das partes em celebrarem um Contrato Típico de Locação Não Residencial, conforme termos da Cláusula Décima Quarta, as disposições acima deverão ser atendidas quando do término da Locação Típica.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA RESCISÃO ANTECIPADA

- 18.1. Caso a Locatária denuncie voluntariamente o Contrato antes de seu término, ou a Locação seja rescindida pela Empreendedora Locadora em virtude de descumprimento pela Locatária de quaisquer obrigações previstas neste Contrato, incluindo o não pagamento do aluguel e das penalidades ora estabelecidas, a Locatária pagará à Empreendedora Locadora, a título de perdas e danos pré-fixados, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término do Contrato, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente na forma aqui ajustada, pro-rata-die ("Indenização").

Parágrafo Primeiro: A Indenização deverá ser paga pela Locatária no prazo de 30 (trinta) dias contado do recebimento de notificação escrita da Empreendedora Locadora a esse respeito, cabendo à Locatária, nesse mesmo prazo, proceder à total desocupação do Empreendimento, restituindo-o à Empreendedora Locadora na forma estabelecida na Cláusula Décima Sétima acima.

Parágrafo Segundo: A Indenização tem por finalidade, em consonância com o parágrafo único do artigo 473 do Código Civil Brasileiro: (i) ressarcir todos os investimentos feitos pela Empreendedora Locadora na aquisição do Imóvel e



construção do Empreendimento, respectivamente adquirido e executado especialmente para atender os objetivos e necessidades da Locatária; e (ii) liquidar a Captação de Recursos, se for o caso.

- 18.2. As hipóteses mencionadas no item 18.1 supra contemplam as eventuais perdas e danos e demais prejuízos relacionados com o rompimento contratual que serão sofridos pela Empreendedora Locadora, nelas compreendidas as despesas, custos e investimentos nos quais a Empreendedora Locadora incorreu e incorrerá para a viabilização desta Locação, destinada exclusivamente a atender os objetivos e necessidades da Locatária.

Parágrafo Único: A Locatária reconhece como líquido, certo e exigível o direito da Empreendedora Locadora de receber a Indenização, nos casos previstos no *caput*, valendo o presente Contrato como título executivo extrajudicial.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DA RESPONSABILIDADE AMBIENTAL

- 19.1. A Locatária assume a obrigação de, a partir da Data de Início do Prazo Locatício, utilizar o Empreendimento em conformidade com as normas ambientais, de saúde e segurança aplicáveis, competindo à Locatária tomar todas as providências para evitar e impedir que o Empreendimento e/ou a Empreendedora Locadora seja objeto/parte de/em procedimentos judiciais ou administrativos envolvendo a violação dessas normas.
- 19.2. A Locatária obriga-se a utilizar, armazenar e dispor adequadamente quaisquer substâncias perigosas cuja utilização se faça necessária para a realização de suas atividades no Empreendimento, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.
- 19.3. Quando aplicável, a Locatária deverá obter as licenças ambientais relativas ao Empreendimento, decorrentes de suas atividades desenvolvidas, pelas quais será a única responsável, inclusive pelo pagamento de eventuais indenizações e sanções impostas pelo poder público, obrigando-se a ressarcir a Empreendedora Locadora por todos os prejuízos que esta venha a sofrer em razão do descumprimento da referida legislação ambiental, bem como a



responder, a qualquer tempo, pelos danos causados ao meio ambiente que decorram das atividades praticadas pela Locatária no Empreendimento, indenizando e reparando integralmente suas conseqüências diretas, à Empreendedora Locadora, a terceiros ou ao poder público, sem qualquer limitação, sem prejuízo de outras responsabilidades daí decorrentes e das penalidades previstas neste Contrato.

19.4. A Locatária obriga-se a atender, quando aplicável às atividades que irá exercer no Empreendimento, às determinações da Empreendedora Locadora quanto à preservação de áreas relevantes do ponto de vista ambiental, seguindo todas as recomendações do EIA/RIMA, do PBA e das licenças ambientais e das orientações e determinações dos órgãos ambientais pertinentes no que diz respeito ao planejamento, implantação, operação e manutenção do Empreendimento.

19.5. Durante o prazo deste Contrato, a Empreendedora Locadora terá o direito de realizar uma auditoria ambiental no Empreendimento uma vez por ano, mediante solicitação prévia por escrito com antecedência de 10 (dez) dias.

Parágrafo Primeiro: Sem prejuízo do disposto no *caput*, faculta-se à Empreendedora Locadora realizar a auditoria ambiental em caráter excepcional, mediante aviso prévio com antecedência mínima de 10 (dez) dias, na ocorrência de qualquer evento causado pela Locatária, seus empregados, fornecedores, subcontratados e/ou usuários do Empreendimento que, pelo entendimento da Empreendedora Locadora, possa indicar potenciais danos ambientais ou infração a disposições da legislação ambiental.

Parágrafo Segundo: As auditorias referidas neste item 19.5., que serão realizadas às exclusivas expensas da Empreendedora Locadora, destinam-se a verificar se a Locatária está atuando em conformidade com as normas ambientais, de saúde e segurança aplicáveis.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DOS SEGUROS, DA DESTRUIÇÃO PARCIAL OU TOTAL DO EMPREENDIMENTO E DA DESAPROPRIAÇÃO



20.1. Durante a Obra, a Empreendedora Locadora, por si ou por terceiros, contratará seguro para o Empreendimento, cobrindo os riscos e indenizações enumerados abaixo: (i) cobertura para os riscos de obras civis e instalação e montagem (Riscos de Engenharia), desentulho do local, despesas extraordinárias, erro de projeto e equipamento de construção no valor de reconstrução do Empreendimento; e, (ii) cobertura de Responsabilidade Civil do Empreendimento, garantindo as despesas decorrentes de danos materiais e/ou danos corporais causados a terceiros ("Seguro da Construção"), devendo comprovar à Locatária o pagamento da apólice mediante envio de documento pertinente, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de celebração do Contrato de Construção.

20.2. No prazo de até 60 (sessenta) dias contados da Data de Início do Prazo Locatício, a Locatária deverá entregar à Empreendedora Locadora uma apólice de seguro patrimonial para o Empreendimento, ou comprovação da inclusão do Empreendimento na apólice de seguros já existente da Locatária, vigente desde a Data de Início do Prazo Locatício, emitida por seguradora de primeira linha e idônea, regularmente estabelecida no Brasil, aprovada pela Empreendedora Locadora, entregando a esta cópia da respectiva apólice ("Seguro Patrimonial"). Para fins deste item, considera-se como de primeira linha a seguradora classificada entre as 10 (dez) primeiras por capital social no ranking da Superintendência de Seguros Privados ("Susep").

Parágrafo Primeiro: A apólice do Seguro Patrimonial deverá estipular a Empreendedora Locadora como única beneficiária da indenização objeto do seguro contratado, garantindo as perdas e danos materiais decorrentes de incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, vendaval, inundação, furacão, ciclone, tornado, granizo, fumaça, impacto de veículos terrestres e queda de aeronaves.

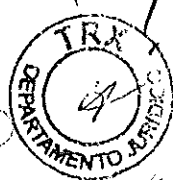
Parágrafo Segundo: O valor de cobertura do Seguro Patrimonial deverá ser reavaliado anualmente, de forma a propiciar a reposição integral dos bens segurados em caso de sinistro, de acordo com o valor para reconstrução do Empreendimento.



- 20.3. Caso a Locatária não apresente a apólice do Seguro Patrimonial no prazo estipulado no item 20.2. acima, a Empreendedora Locadora ficará autorizada a contratar o referido seguro e solicitar o reembolso dos valores à Locatária, sem prejuízo das demais penalidades aplicáveis.
- 20.4. A Locatária deverá manter o Seguro Patrimonial em vigor durante todo o prazo da Locação e quaisquer prorrogações, devendo a Locatária remeter os comprovantes de pagamento do prêmio de seguro, tanto na sua contratação quanto em suas renovações, à Empreendedora Locadora.
- 20.5. Na hipótese de Captação de Recursos, o Financiador, a critério da Empreendedora Locadora, poderá figurar como beneficiário da Cobertura Securitária (definida no item 20.6 abaixo).

Parágrafo Único: Ainda no caso de Captação de Recursos, a apólice de seguro deverá prever que será facultado ao Financiador optar pelo recebimento em dinheiro do valor da Cobertura Securitária (definida no item 20.6 abaixo), em caso de sinistro total.

- 20.6. O Seguro Patrimonial deverá prever que: (i) seja propiciada a cobertura do montante necessário para a reconstrução do Empreendimento e reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro, com o valor mínimo de 70 (setenta) vezes o valor da Locação, vigente à época da contratação da apólice e de suas renovações, ("Cobertura Securitária"); e, (ii) incluir cláusula de perda de aluguéis equivalente ao valor dos aluguéis devidos à Empreendedora Locadora entre a data do sinistro e a reconstrução do Imóvel, limitado a 12 (doze) meses, contados da ocorrência do sinistro, constando a Empreendedora Locatária, ou quem esta indicar (Financiador), como integral beneficiária de tal pagamento.
- 20.7. Faculta-se à Locatária continuar utilizando o Empreendimento em caso de sinistro parcial. Nessa hipótese, a Locatária deverá manifestar sua intenção por escrito para a Empreendedora Locadora, interrompendo o pagamento do aluguel equivalente à área útil do Empreendimento que ficou inutilizada, sendo que a diferença entre o valor a ser pago pela Locatária e o valor do aluguel vigente à época deverá ser coberto pelo Seguro Patrimonial, imediatamente



após a ocorrência do sinistro. Verificada a hipótese prevista neste item, a Empreendedora Locadora ficará obrigada a empregar o produto da indenização decorrente da Cobertura Securitária na reconstrução da parte do Empreendimento atingida pelo sinistro, até o limite do valor indenizado.

- 20.8. Caso a Locatária manifeste a intenção de rescindir o presente Contrato em virtude da ocorrência de sinistro parcial, pagará à Empreendedora Locadora o montante correspondente à diferença, se positiva, entre: (i) o saldo dos aluguéis vincendos até o prazo final do Contrato, observado ao disposto no item 18.1 acima; e, (ii) o valor da indenização paga pelo seguro prevista no item 20.7.
- 20.9. Em caso de sinistro total, a Locatária poderá considerar rescindido este Contrato de pleno direito, sem nenhum ônus ou cominação de parte a parte. A Locatária não poderá se valer da prerrogativa que lhe é conferida neste item caso a Seguradora se recuse a pagar a indenização à Empreendedora Locadora em razão do seguro contratado estar em desconformidade com a presente Cláusula Vigésima ou sob a alegação de que a ocupação e utilização do Empreendimento pela Locatária esteja irregular, nos termos da respectiva apólice. Nesses casos, ficará a Locatária obrigada a pagar à Empreendedora Locadora o valor da Cobertura Securitária.
- 20.10. No caso de desapropriação parcial ou total do Empreendimento, tendo em vista que a Locatária escolherá, a seu exclusivo critério, a localização do Imóvel para realização da Obra e implementação do Empreendimento, a fim de atender às suas necessidades, o presente Contrato permanecerá em pleno vigor, enquanto a Locatária puder continuar exercendo suas atividades normalmente. Nesse caso, continuará a Locatária obrigada ao pagamento dos aluguéis devidos, até que seja definitivamente determinada, por decisão administrativa ou judicial, a imissão do poder público expropriante na posse direta do Imóvel, momento em que este Contrato será considerado rescindido de pleno direito, restando à Empreendedora Locadora o montante correspondente ao valor da indenização paga pelo poder público expropriante, definida em processo administrativo ou judicial.



Parágrafo Primeiro: Em caso de desapropriação parcial e se for possível a Locatária continuar exercendo suas atividades normalmente no Empreendimento, facultar-se-á à Locatária o direito de optar entre a continuidade do Contrato ou sua resolução

Parágrafo Segundo: Se parcial a desapropriação e inferior ou igual a 20% (vinte por cento) da área total do Imóvel, a Locatária se obriga pela continuidade deste Contrato, contanto que haja redução proporcional do Valor do Aluguel.

Parágrafo Terceiro: Se parcial a desapropriação e superior a 20% (vinte por cento) da área total do Imóvel, ficará facultado à Locatária, observado o prazo de máximo de 30 (trinta) dias, o direito de optar entre: (i) a continuidade deste Contrato, sem qualquer solução de continuidade, com readequação proporcional do Valor do Aluguel, em razão da área do Imóvel que continuará a ser efetivamente utilizada pela LOCATÁRIA; ou (ii) a sua rescisão antecipada, não sendo devida pela LOCATÁRIA, neste caso, o pagamento da Indenização prevista neste Contrato, sendo que, nesta hipótese, a LOCATÁRIA poderá permanecer no Imóvel até o prazo máximo concedido pelo Poder Público expropriante, mediante o pagamento do Valor do Aluguel, *pro rata die*.

- 20.11. Na hipótese de desapropriação total ou de desapropriação parcial que impliquem na rescisão deste Contrato e caso a Locatária decida por contratar um novo *build to suit/retrofit*, esta, desde já, confere à Empreendedora Locadora o direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, para aquisição de um novo imóvel, a ser indicado pela Locatária, para reinstalação de suas atividades.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DOS EVENTOS DE INADIMPLEMENTO

- 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, 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.

Parágrafo Único: O prazo previsto no *caput* para que a Parte infratora tome as providências necessárias para sanar qualquer inadimplemento contratual poderá ser prorrogado de comum entre as Partes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - DA MULTA

22.1. Salvo penalidade específica neste Contrato, depois de observado o procedimento previsto na Cláusula Vigésima Primeira acima, a infração de qualquer cláusula deste instrumento sujeitará a Parte infratora a multa equivalente a 3 (três) meses de aluguéis mensais em vigor à época da infração, sem prejuízo de a Parte inocente, independente e simultaneamente, dar por rescindido de pleno direito a presente Locação, desde que caracterizado um evento de inadimplemento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DA CESSÃO DE CRÉDITOS E DA SUBLOCAÇÃO

23.1. A Locatária autoriza expressamente, em caráter irrevogável e irretratável, que o crédito decorrente do pagamento dos aluguéis previstos neste Contrato e Aditamento, da Indenização, e de eventuais encargos moratórios e multas, venha a ser cedido a terceiros, a exclusivo critério da Empreendedora Locadora, desde que: (i) esta notifique previamente a Locatária por escrito a esse respeito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do vencimento do aluguel mensal seguinte, e; (ii) conste no contrato de cessão disposição no sentido de que o cessionário somente poderá cobrar da Locatária a Indenização, mediante notificação prévia, com 60 (sessenta) dias de antecedência.



Parágrafo Primeiro: Na hipótese de Captação de Recursos, a critério da Empreendedora Locadora, caberá à Locatária pagar os aluguéis diretamente ao Financiador, bastando, para tanto, o envio de notificação escrita informando as instruções para pagamento, observado o item 27.1 abaixo.

Parágrafo Segundo: A Locatária autoriza expressamente a Empreendedora Locadora, em caráter irrevogável e irretratável, a ceder, a qualquer tempo, a posição contratual por ela ocupada neste Contrato, a quaisquer terceiros, exceção feita a Sociedades Concorrentes, conforme definidas no item 24.1 infra. A cessão de posição contratual de que trata este parágrafo deverá ser formalizada mediante o envio de notificação escrita à Locatária, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do vencimento do aluguel mensal seguinte, e somente será implementada após ciência formal e expressa da Locatária.

- 23.2. A Locatária tem conhecimento e declara nada ter a opor quanto à faculdade de que goza a Empreendedora Locadora de, a seu exclusivo critério, onerar o Empreendimento, quer pela constituição de hipoteca, quer pela instituição de alienação fiduciária ou ainda outra forma de gravame, na hipótese de Captação de Recursos.
- 23.3. Nos termos da Lei nº 9.514/97, as Partes reiteram os conceitos aplicáveis aos negócios que poderão advir da celebração do presente Contrato, a saber: (i) securitização de créditos imobiliários é a operação pela qual uma companhia especializada compra créditos imobiliários e emite valores mobiliários lastreados nesses créditos, para fins de colocação no mercado; (ii) alienação fiduciária em garantia é o negócio jurídico pelo qual a Empreendedora Locadora, objetivando constituir a garantia para Captação de Recursos no mercado, contrata a transferência ao investidor, da propriedade resolúvel do Empreendimento, que será cancelada se e após a liquidação das obrigações contratadas e seus acessórios; e, (iii) com a constituição da propriedade fiduciária, a posse direta do bem ficará com o devedor/fiduciante, e a indireta com o credor/fiduciário.



Parágrafo Único: Efetivada a Captação de Recursos, tanto a Empreendedora Locadora, como a Locatária concordam que os termos e condições definidos neste Contrato, inclusive aqueles relativos ao valor da Locação, sua forma de atualização e reajuste, somente poderão ser alterados com anuência do Financiador.

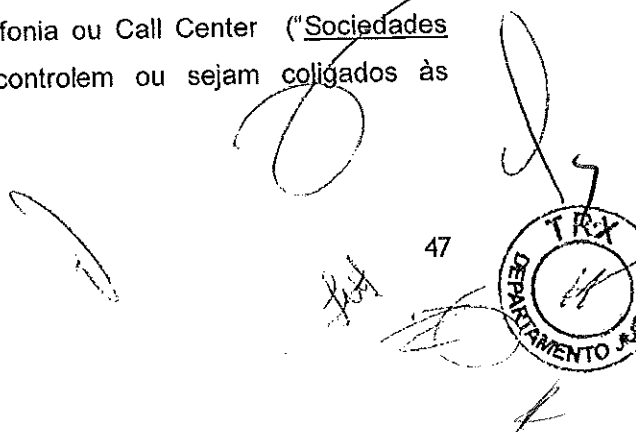
- 23.4. Diante do caráter *intuitu personae* inerente a presente contratação, é permitido à Locatária sublocar ou emprestar o Empreendimento, no todo ou em parte, assim como ceder quaisquer dos direitos oriundos deste Contrato, desde que a Empreendedora Locadora autorize e consinta, por escrito, o empréstimo e a sublocação pretendida, sendo que a Locatária permanecerá como responsável contratualmente perante a Empreendedora Locadora e seus cessionários para todos os fins estipulados no presente contrato.

Parágrafo único: Para os efeitos do item 23.4 acima, as Partes estabelecem que não serão consideradas como sublocação ou empréstimo do Empreendimento, as cessões parciais de espaço para terceiros relacionados à atividade da Locatária a ser estabelecida no Empreendimento e para empresas sob o controle da Locatária e de seus controladores, desde que se mantenham nesta condição durante o período de ocupação do Empreendimento. As cessões parciais de que trata este item, caso realizadas pela Locatária, não a eximirão do cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias, por ela assumidas neste Contrato, incluindo o pagamento dos aluguéis.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - DA VIGÊNCIA E DO REGISTRO

- 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 e a Interviente Anuente 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.

47



TRX
DEPARTAMENTO

- 24.2. Fica autorizado, para os fins do disposto nos artigos 8º e 33 da Lei nº 8.245/91 o registro e averbação deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente. Os custos referentes ao registro deste Contrato no Serviço de Registro de Imóveis competente serão arcados exclusivamente pela Locatária.

Parágrafo Primeiro: A Empreendedora Locadora se compromete a apresentar e assinar todos os documentos, prestar declarações, firmar termos aditivos, bem como a tomar todas e quaisquer medidas que se tornarem necessárias ao registro deste Contrato, caso o Cartório do Registro de Imóveis competente apresente exigências para tanto.

Parágrafo Segundo: Havendo garantias reais incidentes sobre o Empreendimento, a Empreendedora Locadora obriga-se, ainda, a obter eventual anuência dos beneficiários das garantias, conforme for exigido pelo Cartório de Registro de Imóveis competente para o registro do presente Contrato.

- 24.3. Caso este Contrato venha a ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, ficará a Locatária obrigada, ao término ou rescisão deste, a requerer, às suas expensas, o imediato cancelamento do referido registro. Caso a Locatária assim não proceda no prazo de 30 (trinta) dias contado do término ou da rescisão, ficará a Empreendedora Locadora autorizada a proceder ao cancelamento do registro, arcando a Locatária com todos os custos incorridos pela Empreendedora Locadora para tanto.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA- DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

- 25.1. Na hipótese de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão dos direitos relativos à propriedade ou outro direito real do Empreendimento, exceto para o Financiador ou em garantia à Captação de Recursos, a Locatária poderá exercer o direito de preferência em igualdade de condições com terceiros, devendo a Empreendedora Locadora informar a Locatária sobre a proposta por ela recebida, mediante o encaminhamento de notificação escrita.



Parágrafo Primeiro: A notificação prevista no item 25.1 acima especificará todos os termos da operação pretendida e mencionará, especialmente, o preço, a forma de pagamento, bem como o local e a data para análise da documentação pertinente.

Parágrafo Segundo: A Locatária deverá exercer o direito de preferência que lhe é conferido no prazo de 30 (trinta) dias contado do recebimento da notificação mencionada no *caput*, sob pena de caducidade do direito.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - DA CONFIDENCIALIDADE E DOS DEVERES DE BOA-FÉ E LEALDADE

26.1. As partes obrigam-se a manter em sigilo e a não disponibilizar a quaisquer terceiros os termos e condições do presente Contrato, bem como qualquer informação ou documento a que tiverem acesso em virtude do presente Contrato, podendo revelar a terceiro qualquer informação Confidencial apenas mediante prévia autorização escrita da outra Parte.

Parágrafo Primeiro: Para os fins do disposto no *caput*, entender-se-á por "Informações Confidenciais" todo e qualquer documento e/ou informação de natureza sigilosa, divulgado (de forma verbal, escrita, digital ou por qualquer outro meio direto ou indireto) por sócios, diretores, empregados de qualquer das Partes (ou qualquer pessoa física e/ou jurídica a ela vinculada) à outra parte, seus sócios, empregados, administradores, diretores, gerentes, profissionais, sub-contratados e prepostos (ou qualquer pessoa física e/ou jurídica a ela vinculada), antes, durante ou após a presente data, inclusive, mas não se limitando àquelas referentes aos termos e condições do presente Contrato, clientes, fornecedores, preços, estratégias comerciais, planos, contratos celebrados com terceiros, relatórios, processos, produtos, planos e projetos relacionados, direta ou indiretamente, às Partes, suas atividades ou a qualquer uma das pessoas físicas e/ou jurídicas a elas vinculadas.

Parágrafo Segundo: A obrigação de sigilo constante do *caput* não se aplicará quando a divulgação das Informações Confidenciais seja exigida por lei, regulamento ou determinação judicial, bem como nos casos de exigência nas



operações de Captação de Recursos, sendo certo que, em ambos os casos, as Partes deverão fazer uso apenas daquelas Informações Confidenciais cuja divulgação seja estritamente necessária para o atendimento de referidas exigências.

Parágrafo Terceiro: Se alguma das Partes for obrigada a apresentar informações de natureza confidencial em decorrência das hipóteses previstas no parágrafo anterior, deverá, dentro de 24 horas, notificar a outra Parte sobre tal solicitação, a qual analisará a razoabilidade da exigência e, às suas expensas, estará facultada a defender-se contra a divulgação de qualquer das informações confidenciais.

Parágrafo Quarto: A violação da obrigação de sigilo prevista no *caput* sujeitará a Parte infratora a indenizar a Parte inocente por todas as perdas e danos por ela sofridos em razão de tal violação.

- 26.2. O relacionamento das Partes em decorrência deste Contrato e para os fins nele previstos atenderá aos princípios da boa-fé, confiança e lealdade contratual, abstendo-se cada parte de adotar conduta que prejudique os interesses da outra, no contexto deste Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA - DOS AVISOS

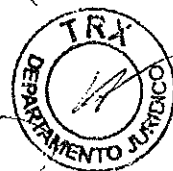
- 27.1. Todos os avisos, notificações judiciais, citações, intimações e outras comunicações referentes ao presente instrumento deverão ser entregues por escrito, contendo a assinatura da Parte que os enviar ou sendo assinados em nome desta, e serão enviados por meio de carta registrada ou carta protocolada, 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 e/ou Interveniente Anuente:

DIRETOR PRESIDENTE

Rua dos Pinheiros, nº 870, conjunto 242

Pinheiros, São Paulo/SP



CEP 05422-001

Se para a Locatária:

SUPERINTENDENTE DE ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS

Avenida Nações Unidas, n.º 14.171, 2º, 3º e 4º andares, Nova 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.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 28.1. A Locatária arcará: (i) com as despesas relativas ao registro do presente Contrato no Cartório de Registro de Imóveis; e, (ii) com as despesas relativas a quaisquer outros registros e/ou arquivamentos por exigência dos poderes públicos, caso esses registros e/ou arquivamentos sejam relacionados com as atividades da Locatária, devendo a Empreendedora Locadora enviar seus melhores esforços no sentido de ajudar a Locatária, caso a mesmo necessite de documentos solicitados pelo Cartório.
- 28.2. O presente instrumento substituirá todos os contratos e entendimentos anteriores entre as Partes a este respeito.
- 28.3. O não exercício por uma das Partes de quaisquer de seus poderes ou direitos adquiridos nos termos do presente Contrato não constituirá uma renúncia pela referida parte a tais poderes ou direitos adquiridos, nem constituirá uma novação contratual. As alterações ao presente instrumento serão realizadas e só terão força obrigatória após acordo mútuo por escrito entre todas as Partes.
- 28.4. Integram o presente Contrato, como partes indissociáveis, depois de rubricados pelas Partes, os seguintes documentos anexos:



<u>Anexo I</u>	Projetos
<u>Anexo II</u>	Modelo de Atas
<u>Anexo III</u>	Aditamento (Datas de Pagamento)
<u>Anexo IV</u>	Minuta Carta Fiança
<u>Anexo V</u>	Matrículas que compõem o Imóvel;
<u>Anexo VI</u>	Contrato de Prestação de Serviços de Execução de Obras em Regime de Empreitada Global;
<u>Anexo VII</u>	Lista de licenças, alvarás, autorizações e suas respectivas responsabilidades;
<u>Anexo VIII</u>	Premissas Básicas de Contratação de Projetos de "CALL CENTER".
<u>Anexo IX</u>	Escopo Técnico, "lay-out" interno e Projeto Básico;
<u>Anexo X</u>	Check list de aceitação do imóvel;
<u>Anexo XI</u>	Cronograma de obras
<u>Anexo XII</u>	Certidão sobre projetos e desapropriações.

CLÁUSULA VIGÈSIMA NONA - DA ARBITRAGEM

29.1. Todas as controvérsias relativas à interpretação e ao descumprimento das obrigações previstas neste Contrato serão submetidas à arbitragem, de acordo com o regulamento da Câmara de Mediação e Arbitragem de São Paulo, vinculada ao CIESP – Centro das Indústrias do Estado de São Paulo ("Câmara"), em procedimento a ser administrado pela câmara eleita.

Parágrafo Primeiro: A arbitragem será realizada no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, por três árbitros ("Tribunal Arbitral"), a serem escolhidos na forma do citado regulamento, sendo aplicável, exclusivamente, para a solução da controvérsia, a lei substancial brasileira.

Parágrafo Segundo: A sentença arbitral a ser prolatada pelo Tribunal Arbitral poderá ser levada a qualquer foro judicial competente para determinar a sua execução.

Parágrafo Terceiro: Caso as regras procedimentais da Câmara sejam silentes acerca de qualquer aspecto procedimental, aplicar-se-á, subsidiariamente ao



regulamento, as disposições da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996 e as disposições do Código de Processo Civil Brasileiro, nesta ordem.

Parágrafo Quarto: A Parte vencida na arbitragem arcará com todas as despesas do juízo arbitral, inclusive as custas e honorários advocatícios da Parte vencedora, a serem arbitrados de acordo com as regras fixadas no artigo 20 do Código de Processo Civil.

Parágrafo Quinto: Se qualquer das Partes se recusar a firmar o compromisso arbitral ou indicar um árbitro de sua escolha, o procedimento arbitral prosseguirá normalmente, devendo ser a Parte omissa comunicada de todos os atos processuais e cabendo ao Presidente da Câmara a nomeação um árbitro para compor o Tribunal Arbitral, conforme o caso.

Parágrafo Sexto: Na hipótese o valor total da demanda não exceder R\$ 100.000,00 (cem mil reais), a arbitragem será conduzida por um único árbitro nomeado de comum acordo pelas Partes no prazo de 7 (sete) dias da notificação da Câmara. Caso as Partes não nomeiem o árbitro dentro do prazo acima estabelecido, a nomeação caberá ao Presidente da Câmara.

Parágrafo Sétimo: Na hipótese dos árbitros indicados pelas Partes não chegarem a um consenso quanto ao terceiro árbitro no prazo de 10 (dez) dias, contado da data da nomeação do segundo árbitro, o terceiro árbitro será indicado pela Câmara, no prazo máximo de 10 (dez) dias da data em que se verificar o impasse.

Parágrafo Oitavo: A arbitragem será realizada em português, e o procedimento, assim como os documentos e as informações levados à arbitragem, estarão sujeitos ao sigilo. As decisões do Tribunal Arbitral ou do Árbitro Único serão conclusivas para as Partes, com efeitos definitivos, observando-se os termos e as normas dos artigos 23 e seguintes da aludida Lei n.º 9.307/96.

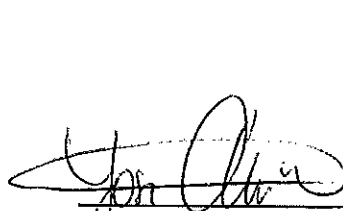
- 29.2. Se forem necessárias medidas coercitivas ou cautelares antes da instauração da arbitragem, poderá a Parte interessada requerer a medida em questão

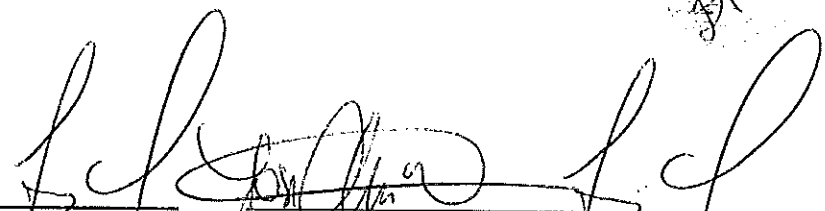


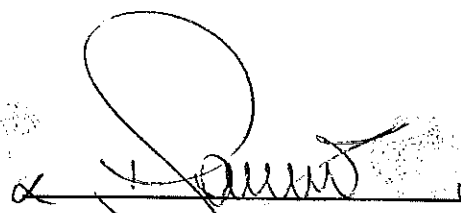
diretamente ao órgão do Poder Judiciário que seria originariamente competente para julgar a causa.

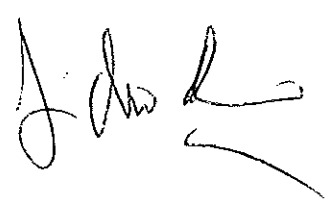
E por assim estarem, justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 20 de janeiro de 2011.

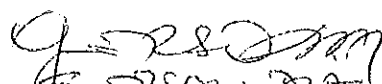
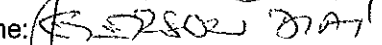

KOZMUS 17 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA.


KOZMUS 18 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA.


HEITOR SALVADOR
Diretor Executivo
Atento Brasil S. A.


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

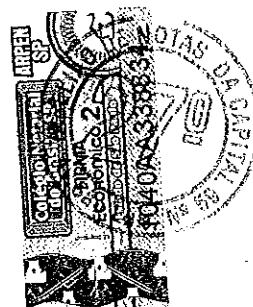
Testemunhas:

1. 
Nome: 
RG: 9.326.294
CPF/MF: 043.864.228-70

2.
Nome:
RG:
CPF/MF:

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de AB752330
JOSE ROBERTO BERALDO
HEITOR NASCIMENTO SALVADOR-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
São Paulo, 21/1/2011 Com valor econômico
Em testemunho da Verdade R\$ 11,00
28111530517601 WALDEMAR FERNANDO CACIATORI-8935/94

27- TABELÃO DE NOTAS DA CAPITAL
JOSÉ AUGUSTO ALDAIR BOTELHO FERREIRA
AV. SÃO LUIZ, 59 - REPÚBLICA - SÃO PAULO - SP - FONE: (11) 3124 5050 - CEP 01016-901



54

ANEXO 3

Minuta da Carta de Fiança

[Local e data].

Ao

[beneficiário]

Ref.: Carta de Fiança n.º _____

Prezados Senhores,

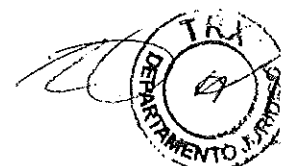
Pela presente carta de fiança, o Banco [...], com sede na [...], inscrito no CNPJ/MF sob n.º [...], assume perante a [beneficiário], inscrita no CNPJ/MF sob n.º [...] ("beneficiário"), a partir desta data, na qualidade de fiador e principal pagador da empresa [afiançada], com sede na [...], inscrita 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.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

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.

O Banco [...] renuncia aos benefícios de ordem e divisão previstos nos artigos 827, 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 vencimento antecipado da obrigação afiançada.

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

Cordialmente.

Banco [...].



**PRIMEIRO 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 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 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") celebrado em 20.01.2011, as Partes acordaram as seguintes obrigações: (a) a aquisição, pela Empreendedora Locadora e pela Interveniente Anuente, de imóveis localizados no Município do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro (conjuntamente, "Imóvel"); (b) a construção de um Call Center ("Call Center") conforme especificações técnicas a serem fornecidas pela Locatária; e, (c) a locação do Call Center pela Empreendedora Locadora à Locatária, na modalidade conhecida como "built to suit";



- (ii) Já está devidamente consolidado o Valor de Aquisição do Imóvel, bem como foi consensualmente definido o Custo da Obra, com todas as despesas que tal montante engloba.

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

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO ADITAMENTO

- 1.1. À luz da fórmula estabelecida no parágrafo quarto do item 1.4 do contrato originário, fixam as Partes que o valor do aluguel mensal será de R\$ 336.693,53 (trezentos e trinta e seis mil, seiscentos e noventa e três reais e cinquenta e três centavos), tendo em vista os Valores de Aquisição de Imóvel e os Custos de Obra Diretos e Indiretos.
- 1.2. O início das Obras ocorrerá tão logo a aquisição do Imóvel seja concluída e os projetos estejam finalizados e aprovados perante a Prefeitura competente.
- 1.3. O prazo máximo para a entrega do *Call Center*, respeitadas as hipóteses de força maior e caso fortuito, será de 6 (seis) meses a contar de seu início, e a conclusão da Obra obedecerá ao seguinte cronograma:
- (i) Entrega do CPD/Salas TC (salas com energia ininterrupta e refrigerada) e 500 (quinhentos) Pontos de Atendimento – PA's (energia ininterrupta/ ambiente finalizado e climatizado): **60 (sessenta) dias** do Início de Obra;
 - (ii) Entrega de 500 (quinhentos) Pontos de Atendimento – PA's (energia ininterrupta/ambiente finalizado e climatizado): **90 (noventa) dias** do Início de Obra;
 - (iii) Entrega de 500 (quinhentos) Pontos de Atendimento – PA's (energia ininterrupta/ambiente finalizado e climatizado): **120 (cento e vinte) dias** do Início de Obra;
 - (iv) Entrega de Documentação (as-built): em até **30 (trinta) dias** após a entrega de cada etapa;
 - (v) Retirada de Equipamentos, Ferramentas, Materiais e Entulho: em até **10 (dez) dias** após a entrega de cada etapa.
- 1.4. O pagamento do primeiro aluguel mensal deverá ser realizado, *pro rata die*, no 1º dia útil do mês subsequente ao do mês do Início do Prazo de Locação, que ocorrerá com a assinatura do Termo de Entrega e Aceitação do *Call Center*.





1.4.1. O valor do primeiro aluguel deverá ser corrigido pelo IPCA/IBGE desde a data deste Aditamento até o Início do Prazo de Locação, passando a partir de então a ser corrigido anualmente, pelo mesmo índice acima referido.

1.5. A Interviente Anuente comparece neste Aditamento para anuir e manifestar sua integral concordância com todos seus termos.

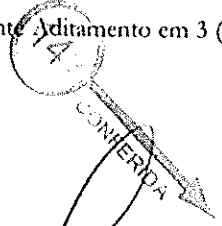
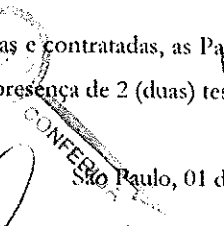
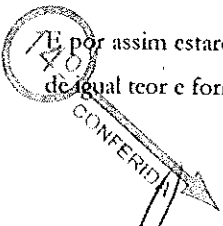
2. DA RATIFICAÇÃO DAS DEMAIS CLÁUSULAS DO CONTRATO

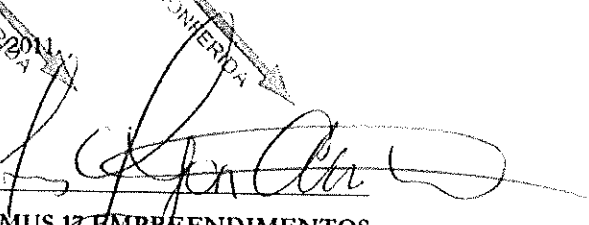
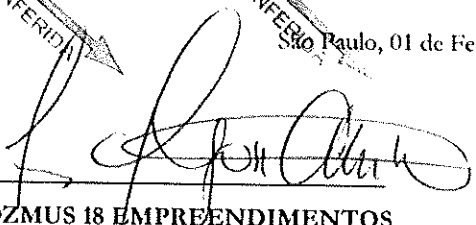
2.1. Permanecem inalteradas as demais disposições constantes no Contrato, ora aditado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as partes e seus sucessores ao seu integral cumprimento, a qualquer título..

2.2. Todos os termos grafados em maiúsculo no presente Aditamento e que não se encontram aqui definidos foram devidamente definidos no Contrato, sendo que as partes ratificam que o significado das definições lá constantes permanece inalterado.

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

São Paulo, 01 de Fevereiro de 2011





KOZMUS 18 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S/A

KOZMUS 17 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S/A



Mano Mota Câmara
Diretor Executivo
Atento Brasil S/A

Heitor Salvador
Diretor Executivo
Atento Brasil S. A.

Testemunhas:

1.	2.
Nome:	Nome:
RG:	RG:
CPF/MF:	CPF/MF:

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de: AB922876
MARIO NOTA CAMARA
HEITOR NASCIMENTO SALVADOR-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
São Paulo, 16/6/2011
Em testemunho da Verdade
33111430517606 MARIA LUCIA MARTINI-8935/94



Handwritten signature

**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 nºs 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 nºs 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 consequente 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 nºs 75.797 e 26.931 do 8º 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:

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

16765632

09416399833

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

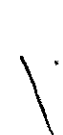
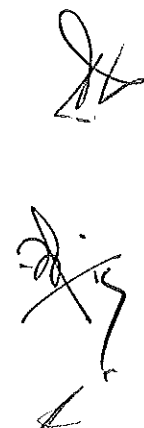
Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as Partes:

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

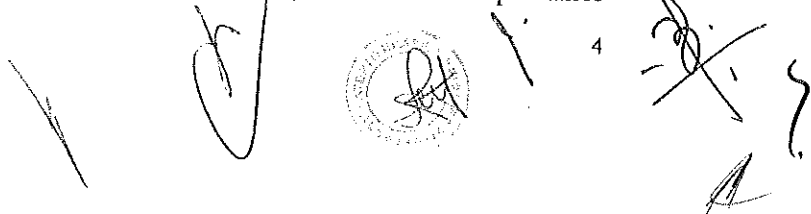
- 1.1. Pelo presente Terceiro Aditamento, sob a condição resolutiva abaixo disposta, a Empreendedora Locadora obriga-se a investir e contratar Construtora para executar, em seu nome e sob suas expensas, a ampliação almejada pela Locatária no *Call Center* objeto da locação que vigora entre as Partes.
- 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 resolutivas 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



Handwritten signatures and a circular stamp are visible at the bottom of the page, indicating the execution of the document.

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 REATO
16.165613-2
094163998-33

2.

Nome:

RG:

CPF/MF:

[Handwritten signature]



**QUARTO 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, a Locatária locou, na modalidade "built to suit", um *Call Center* implementado e desenvolvido 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;



[Handwritten signature and initials]

- (iv) A Locatária desejava expandir suas atividades, tendo, neste sentido, solicitado que a Empreendedora Locadora investisse e executasse uma ampliação no *Call Center* ("Expansão"), de acordo com suas necessidades específicas;
- (v) A Empreendedora Locadora aceitou investir e executar a Expansão, a qual já se encontra concluída e ocupada pela Locatária;
- (vi) No "Terceiro Aditamento ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças" ("Terceiro Aditamento"), firmado em 23 de fevereiro de 2012, a fórmula de atualização dos alugueis relativos à Expansão foram descritas com algumas imprecisões, que não refletem adequadamente o ajuste entabulado pelas Partes;

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

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO ADITAMENTO

- 1.1. Tendo em vista a imprecisão contida no item 1.3.1 do Terceiro Aditamento, as Partes resolvem retificar sua redação, que passa a ser a seguinte:

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 abril de 2012 (publicado em maio de 2012) e o mês de agosto de 2012 (publicado em setembro de 2012), para pagamento em 01 de outubro 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").

CLÁUSULA SEGUNDA - DA RATIFICAÇÃO

- 2.1. Permanecem inalteradas as demais disposições constantes no Contrato Atípico de Locação e demais aditamentos, 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 Quarto Aditamento e que não se encontram aqui conceituados foram devidamente definidos no Contrato Atípico de Locação e nos demais aditamentos, sendo que as Partes ratificam que o significado das definições lá constantes permanece inalterado.

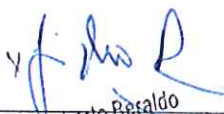
CLÁUSULA TERCEIRA - DA ANUÊNCIA

- 3.1. A Interveniente Anuente comparece neste Quarto Aditamento anuindo e concordando com todos termos, cláusulas e condições, nada tendo a opor em relação à sua celebração.

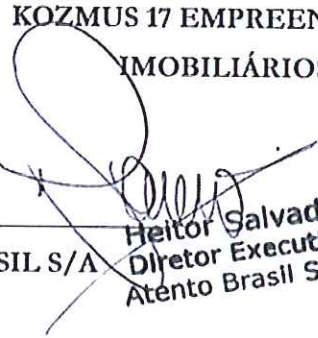
E por assim estarem, justas e contratadas, as Partes firmam este Quarto Aditamento em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 15 de junho de 2012.

KOZMUS 18 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S/A

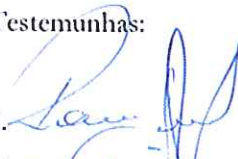

José Roberto Beraldo
Diretor Executivo de Finanças
Atento Brasil S.A.

KOZMUS 17 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S/A


Heitor Salvador
Diretor Executivo
Atento Brasil S. A.

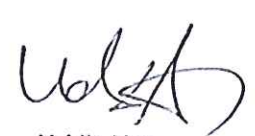
Testemunhas:

1.


Nome: **Raquel Alves e Silva**
RG: **Gestor de Contratos**
CPF/MF: **Atento Brasil S/A**

2.

Nome:
RG:
CPF/MF:


Valdir Alves
Gerente de Compras Sênior
Atento Brasil S/A