

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
URBANO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS**

I - PARTES

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

GSA INVESTIMENTOS DE PATRIMÔNIO LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Traipu, nº 542, 3º andar, Perdizes, CEP 01235-000, inscrita no CNPJ sob o nº 97.549.880/0001-91, neste ato, representada na forma de seu Contrato Social ("Locadora");

ARTERIS S/A, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 510, 12º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-906, inscrita no CNPJ sob o nº 01.838.723/0001-27, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social ("Locatária"); e,

BRL VI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 26.545.627/0001-11, por sua administradora BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cessionário").

Sendo a Locadora, a Locatária e o Cessionário, quando em conjunto, denominados simplesmente como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

a) em 02 de junho de 2020, a Locatária e a Locadora celebraram o *Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças* ("Compromisso"), por meio do qual estabeleceram que verificadas as Premissas do Negócio (conforme definidas no Compromisso), a Locatária alienará à Locadora o imóvel objeto da Matrícula nº 187.550 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, situado na Rodovia Anhanguera SP 330, KM 312,54, Pista Norte ("Imóvel"), por meio de lavratura de Escritura:

b) também em 02 de junho de 2020, a Locadora e a Locatária celebraram o *Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais e Outras Avenças* ("Contrato de Locação"), tendo por objeto o Imóvel, sendo (i) a locação de área de terreno de 47.225,15 metros quadrados e de área construída de 4.351,30 metros quadrados, pelo prazo de 300 (trezentos) meses contados da Data de Início da Locação (conforme definida no Contrato de Locação), e mediante o pagamento do Aluguel previsto na Cláusula 4.1. do Contrato de Locação, locação esta sujeita ao artigo 54-A da Lei nº 8.245/1991; e (ii) o comodato de área de terreno de 5.168,11 metros quadrados até que haja a doação da Área Desmembrada (conforme definido no Contrato de Locação);

c) Ficou pactuado entre Locadora e Locatária que (i) a posse indireta do Imóvel somente será transferida à Locadora mediante a lavratura da Escritura, e (ii) caso o Compromisso seja rescindido, resilido ou de qualquer maneira deixe de vigorar e/ou a Escritura não seja lavrada, o Contrato de Locação será automaticamente extinto;

d) A Locadora informou à Locatária que celebrou instrumento contratual prometendo vender o Imóvel ao Cessionário ("CVC Cessionário"), transferindo a ele a posse indireta do Imóvel na data de lavratura da Escritura de modo que, a partir de referida data, o Cessionário se sub-rogue na posição da Locadora no Contrato de Locação;

e) as Partes pretendem aditar o Contrato de Locação, de modo a (i) prever a cessão da posição contratual da Locadora no Contrato de Locação, passando a figurar, para todos os fins de direito, o Cessionário como o único locador do Imóvel, assumindo o Cessionário todos os direitos e obrigações relativos à Locadora, decorrentes do Contrato de Locação, ficando a Locadora desonerada de tais direitos e obrigações; (ii) clarificar que a imissão do Cessionário na posse indireta do Imóvel, na posição de locador do Contrato de Locação, está condicionada à lavratura da Escritura; (iii) incluir a obrigação de a Locatária realizar o cancelamento do Número de Identificação da Receita Federal do Imóvel; (iv) estabelecer o direito da Locadora de acompanhar o processo de Regularização da Construção, Regularização de Destinação de Área Verde, do Procedimento de Desmembramento e do Cancelamento do NIRF; (v) clarificar a data-base que deverá ser adotada para o reajuste dos Aluguéis; (vi) tratar sobre o prazo previsto para a Locatária realizar a renovação do Seguro Patrimonial; e, (vii) prever a obrigação da Locadora de, na hipótese de alienação do Imóvel a terceiro, promover a assinatura de aditamento ao Contrato em que o terceiro adquirente expressamente se obrigue a respeitar a vigência da locação objeto do Contrato; e,

f) as Partes aqui signatárias dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de

todas as cláusulas do presente instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Assim, resolvem as Partes celebrar o presente *Primeiro Aditamento ao Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais e Outras Avenças* ("Primeiro Aditamento"), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Termos: Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Primeiro Aditamento têm o significado que lhes foi atribuído no Contrato de Locação ou no Compromisso.

1.1.1. Todos os termos definidos no presente Primeiro Aditamento desde que não conflitantes com termos já definidos no Contrato de Locação e no Compromisso, terão os significados que lhes são atribuídos neste Primeiro Aditamento.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES

2.1. Cessão: Em razão do disposto na alínea "i", da consideração preliminar "e", acima, por meio da celebração do presente Primeiro Aditamento, a Locadora cede e transfere ao Cessionário, em caráter irrevogável e irretratável, a sua posição contratual no Contrato de Locação, a título gratuito, transferindo assim para o Cessionário, todos os direitos e obrigações, principais e acessórios, presentes e futuros a que a Locadora faz jus em decorrência do Contrato de Locação, cessão esta com efeitos a partir da presente data, ficando a Locadora desonerada de tais direitos e obrigações.

2.1.1. As Partes declaram e reconhecem que (i) a Locatária não é parte e não tem conhecimento dos termos e condições do CVC Cessionário; (ii) a Locatária não assumiu, nem assume por meio deste Primeiro Aditamento qualquer responsabilidade pela conclusão do negócio entabulado no CVC Cessionário, (iii) a Locatária não se responsabiliza perante o Cessionário por qualquer obrigação não expressamente prevista no Contrato de Locação e neste Primeiro Aditamento; e (iv) o CVC Cessionário e/ou este Primeiro Aditamento não podem ser interpretados como cessão do Compromisso, ao qual a Locadora

permanece obrigada.

2.1.2. As Partes declaram e reconhecem, ainda, que os Contratos Coligados deverão ser interpretados conjunta e harmonicamente entre si quaisquer que sejam suas partes signatárias e sucessores.

2.2. Denominação no Contrato de Locação: Por força do presente Primeiro Aditamento, o Cessionário passará a ser identificado simplesmente como Locador, de modo que o preâmbulo do Contrato de Locação será ajustado no que diz respeito ao Locador, conforme redação a seguir:

*“**BRL VI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 26.545.627/0001-11, administrado por BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Locador”)”*

CLAUSULA TERCEIRA – DAS NOVAS DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS

3.1. Posse indireta da Locadora: Em razão do disposto na alínea “ii”, da consideração preliminar “e”, acima, as Partes desejam alterar a Cláusula 6.1. do Contrato de Locação, que, a partir da presente data, passa a vigorar com a seguinte redação:

“6.1. Posse. Tendo em vista a estrutura do Negócio, a LOCADORA será imitada na posse indireta no Imóvel na Data de Início da Locação, permanecendo a LOCATÁRIA na posse direta do Imóvel sem solução de continuidade.”

3.2. Cancelamento do Nirf: Em razão do disposto na alínea “iii”, da consideração preliminar “e”, acima, as Partes desejam incluir no Contrato de Locação, a Cláusula 1.4.1., que, a partir da presente data, passa a vigorar com a seguinte redação:

*“1.1.4. Considerando que o Número de Identificação da Receita Federal (“Nirf”) do Imóvel ainda não foi cancelado, a **LOCATÁRIA** se compromete a, às suas exclusivas expensas e sob sua responsabilidade, realizar o cancelamento do referido Nirf perante a Receita Federal, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data do registro da Escritura (“Cancelamento do Nirf”), devendo a **LOCATÁRIA**, no final do*

referido prazo, apresentar à **LOCADORA**, a documentação emitida pela Receita Federal que comprove o cancelamento do Nirf do Imóvel. Caso o Cancelamento do Nirf não seja finalizado no prazo previsto acima, incidirá à **LOCATÁRIA** multa mensal no valor de R\$15.000,00 (quinze mil reais) para o primeiro ano de atraso, valor este que será cobrado em dobro a cada ano adicional de atraso até a data da finalização de tal regularização, sem prejuízo de a **LOCATÁRIA** manter a **LOCADORA** indene com relação a qualquer penalidade, multa, autuação, responsabilidade, prejuízo que seja decorrente da não conclusão do Cancelamento do NIRF, sejam estas pretéritas ou futuras à celebração deste Contrato. A multa referida acima não será devida se o atraso decorrer de demora ou atraso dos órgãos públicos competentes, desde que a **LOCATÁRIA** comprove que está sendo diligente na condução da regularização e cumprindo os prazos exigidos pelos órgãos competentes para tanto.”

3.3. Acompanhamento das Regularizações: Em razão do disposto na alínea “iv”, da consideração preliminar “e”, acima, as Partes desejam incluir no Contrato de Locação, a Cláusula 1.1.5., que, a partir da presente data, passa a vigorar com a seguinte redação:

“1.1.5. A **LOCATÁRIA** se compromete desde já a, no prazo de 30 (trinta) dias contados da solicitação da **LOCADORA**, prestar à **LOCADORA** informações sobre o andamento dos processos de Regularização da Construção, Regularização de destinação da Área Verde, do Procedimento de Desmembramento e do Cancelamento do Nirf, devendo informar: (a) a situação atual dos referidos procedimentos; (b) as providências até então realizadas; e, (c) os prazos estimados para a finalização de cada procedimento.”

3.4. Reajuste dos Aluguéis: Em razão do disposto na alínea “v”, da consideração preliminar “e”, acima, as Partes desejam alterar a Cláusula 4.5. do Contrato de Locação, que, a partir da presente data, passa a vigorar com a seguinte redação:

“4.5. Reajuste do Aluguel. Para preservação do equilíbrio contratual, fica expressamente ajustado entre as Partes que, durante o Prazo da Locação, o valor do Aluguel será reajustado anualmente e de forma automática, independente de notificação da **LOCADORA** à **LOCATÁRIA**, de acordo com a variação positiva acumulada do IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas – IBGE (“IPCA/IBGE”), com base no número índice do IPCA/IBGE publicado no mês imediatamente anterior à última correção monetária (ou no caso do primeiro reajuste, será considerado o IPCA/IBGE divulgado no mês imediatamente anterior à data do primeiro pagamento de

aluguel) e o número índice do IPCA/IBGE publicado no mês imediatamente anterior à data de correção monetária do Aluguel.”

3.5. Renovação dos Seguros: Em razão do disposto na alínea “vi”, da consideração preliminar “e”, acima, as Partes desejam alterar a Cláusula 20.2.3. do Contrato de Locação, que, a partir da presente data, passa a vigorar com a seguinte redação:

*“20.2.3. A **LOCATÁRIA**, neste ato, se obriga a renovar anualmente o Seguro de Perda de Receitas e o Seguro Patrimonial, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data de vencimento da apólice em vigor à época, mediante apresentação da nova apólice à **LOCADORA**, sendo certo que os termos e condições da apólice em vigor à época deverão permanecer inalterados.”*

3.6. Vigência do Contrato: Em razão do disposto na alínea “vii”, da consideração preliminar “e”, acima, as Partes desejam alterar e renumerar as Cláusulas 19.1.1 e 19.1.2 e incluir no Contrato de Locação as novas Cláusulas 19.1.1. e 19.1.3., que, a partir da presente data, passam a vigorar com a seguinte redação:

“19.1.1. Alienação do Imóvel. Enquanto o presente Contrato não estiver registrado ou averbado na matrícula do Imóvel, na hipótese de alienação do Imóvel a terceiro, a LOCADORA compromete-se a, concomitantemente à celebração da documentação que tenha por objeto a referida alienação, promover a assinatura, pela LOCADORA, pela LOCATÁRIA e pelo terceiro adquirente, de aditamento a este Contrato em que o terceiro adquirente expressamente se sub-rogue nos direitos e obrigações da Locadora no Contrato, obrigando-se a respeitar a vigência da presente locação e todas as condições do Contrato sem qualquer alteração. Enquanto o presente Contrato não estiver registrado ou averbado na matrícula do Imóvel e desde que a LOCATÁRIA esteja adimplente com suas obrigações, caso o Imóvel seja alienado a terceiro sem que tenha havido a assinatura do referido aditamento ao presente Contrato e, cumulativamente, desde que a LOCATÁRIA seja obrigada a desocupar o Imóvel por solicitação de tal terceiro em razão da denúncia do Contrato, nos termos do art. 8 da Lei n. 8.245/91, a LOCADORA (vendedora do Imóvel) será obrigada a indenizar a LOCATÁRIA em valor equivalente ao valor da Multa por Rescisão Antecipada.

19.1.2. Colaboração da Locadora. A LOCADORA envidará seus melhores esforços para auxiliar a LOCATÁRIA no processo de registro e/ou averbação do Contrato na matrícula do Imóvel, mediante o

fornecimento de documentos complementares e certidões, a fim de atender às exigências que venham a ser formuladas pelo Ofício de Registro de Imóveis competente.

19.1.3. Cancelamento de Registro e/ou Averbação. A LOCATÁRIA obriga-se a solicitar o cancelamento do registro e/ou averbação deste Contrato no Ofício de Registro de Imóveis competente, no prazo de 30 (trinta) dias contados da Data de Término da Locação ou do Término Antecipado.

19.1.4. Protocolo. A LOCATÁRIA compromete-se a protocolar o presente Contrato perante o Ofício de Registro de Imóveis competente, para fins de seu registro e/ou averbação na matrícula do Imóvel, após a efetivação do registro da Escritura na matrícula do Imóvel.

3. 7. Comunicação: Em razão do disposto na alínea "i", da consideração preliminar "e", acima, as Partes desejam alterar a Cláusula 23.3. do Contrato de Locação., que, a partir da presente data, passa a vigorar com a seguinte redação:

"23.3. Comunicações. Todos os avisos, pedidos, exigências ou demais comunicações efetuadas de acordo com o presente Contrato adotarão a forma escrita e poderão ser entregues em mãos, por via postal ou serviços similares, com comprovante de recebimento, ou por correio eletrônico, observados os endereços abaixo:

Caso destinado à **LOCATÁRIA:**

Endereço: Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 510, 12º andar, São Paulo - SP

Atenção: Djanir Ferreira e Marcelo Togo

Telefone: +55 (11) 3074-2404

E-mail: djanir.ferreira@arteris.com.br e Marcelo.togo@arteris.com.br

Caso destinado ao **LOCADOR:**

Endereço: Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, São Paulo - SP

Atenção: Sérgio Dias / Daniela Bonifácio

Telefone: (11) 3133-0350

E-mail: fii@brltrust.com.br

CLÁUSULA QUARTA - DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Ratificação: O presente Primeiro Aditamento altera o Contrato de Locação somente no que é aqui disposto, ficando, portanto, inalteradas e ratificadas todas as demais cláusulas cujas condições não foram alteradas por este instrumento.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo indicadas.

São Paulo, 22 de junho de 2020.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)

(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Contrato de Locação de Imóvel Urbana para Fins Não Residenciais e Outras Avenças celebrado em 22 de junho de 2020, entre a GSA Investimentos de Patrimônio Ltda., a Arteris S/A., e o BRL VI - Fundo de Investimento Imobiliário, administrado por BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

GSA INVESTIMENTOS DE PATRIMÔNIO LTDA.

Locadora

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

ARTERIS S/A

Locatária

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

DocuSigned by:
Daniela Bonifácio
Assinado por: DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVICZ
CPF: 32033464865
Hora de assinatura: 6/22/2020 | 3:04:06 PM PDT
ICP-Brasil
602AE9CC1C2045EB86AB014CB7A91D1D

BRL VI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, por seu administrador
BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Cessionário

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

Testemunhas:

1. _____

Nome:

RG:

CPF:

2. _____

Nome:

RG:

CPF:

DocuSigned by:
Sergio Luiz Verardi Dias
Signed By: SERGIO LUIZ VERARDI DIAS
CPF: 22218665840
Signing Time: 6/22/2020 | 2:03:52 PM PDT
ICP-Brasil
60CE8D834B8943508F9AA897C7488377