

Financiadora de Estudos e Projetos – **Finep**

Instrumento Contratual Código Nº:

**20.18.0030.02**

**SEGUNDO TERMO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO CELEBRADO ENTRE A FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS - FINEP E AQUARIUS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

**(a) FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS - FINEP**, empresa pública federal, vinculada ao Ministério da Ciência, Tecnologia e Inovação, com sede em Brasília, DF, e serviços nesta cidade, à Praia do Flamengo, n.º 200 – Parte, inscrita no C.N.P.J. sob o n.º 33.749.086/0001-09, doravante denominada “**FINEP**” ou “**LOCATÁRIA**”; **(b) AQUARIUS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** com sede em São Paulo/SP, na Avenida brigadeiro Faria Lima, n 3400 – 14º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o n.º 03.417.087/0001-95, doravante denominada “**AQUARIUS**” ou “**ANUENTE**”; e **(c) FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA – FII RCRB**, inscrito no CNPJ sob o n.º. 03.683.056/0001-86, representado por sua instituição administradora, a **Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda** , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, n.º. 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o n.º. 72.600.026/0001-81, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominado “**FII RCRB**” ou “**LOCADOR**”, por seus representantes legais ao final identificados, firmam o presente Termo Aditivo nos termos da legislação vigente, em especial a Lei nº 8.245/91 e Lei no 13.303/2016, com base na autorização da Diretoria RES/DIR/0206/2021 de 25/11/2021, e RES/DIR/0036/2022, e de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA: OBJETO**

1. O presente aditivo tem por objeto:

1.1. Registrar que o Reajuste do valor do aluguel mensal referente ao período de competência de **08/06/2021 até 08/06/2023**, que seria de R\$137.498,56 (cento e trinta e sete mil, quatrocentos e noventa e oito reais e cinquenta e seis centavos), passará, a contar desde 08/08/2021, para **R\$ 123.748,70** (cento e vinte e três mil, setecentos e quarenta e oito reais e setenta centavos);

1.1.1. Fica desde já certo e ajustado que a alteração no percentual aplicável para correção do valor do aluguel mensal, formalizada neste instrumento, não implica em revisão ou alteração, de qualquer natureza, das condições comerciais negociadas entre as Partes para fins de revisão do valor do aluguel disposto no Contrato de Locação, para efeitos do artigo 19 da Lei n.º 8.245/91, mas se trata apenas de um benefício temporário e pontual concedido pelo LOCADOR.

1.1.2. Apesar da redução do valor do aluguel mensal acima, com a prorrogação da vigência por mais 6 meses, o contrato está sendo aditivado em **R\$ 436.786,98** (quatrocentos e trinta e seis mil, setecentos e oitenta e seis reais e noventa e oito centavos).

1.2. O prazo de vigência do contrato passará de 08/06/2023 para **08/12/2023**;

## CLÁUSULA SEGUNDA: REGISTRO

2. Os reajustes anteriores, abaixo indicados, ficam por este Aditivo devidamente ratificados e registrados: a) Reajuste do período de 08/06/2019 até 07/06/2020 (IGP-M de 7,3977%- o valor mensal foi alterado de R\$109.919,62 para R\$118.051,14. b) Reajuste do período de 08/06/2020 até 07/06/2021 (IGP-M de 6,700%- o valor mensal foi alterado para R\$125.960,57.

2.1. Os valores acima indicados, correspondentes ao total de R\$ 290.069,69 (duzentos e noventa mil, sessenta e nove reais e sessenta e novo centavos) foram integralmente pagos à Locadora na respectiva época, estando devidamente quitados.

2.2. De igual modo, as Partes declaram e reconhecem que os reajustes acima tratados se referem apenas e tão-somente ao reajuste anual do valor de aluguel, não se tratando de revisão ou renegociação propriamente dita do valor do aluguel, para fins do artigo 19 da Lei n.º 8.245/91.

## CLÁUSULA TERCEIRA: RESCISÃO ANTECIPADA

3. Fica estabelecido que, na hipótese de rescisão unilateral do contrato pela Finep em prazo anterior a término de sua vigência, ou ainda em caso de rescisão decorrente de inadimplemento contratual imputável à Finep, o desconto concedido por ocasião da negociação ocorrida em 11/10/2021 será anulado, sendo devido o pagamento retroativo desde 08/08/2021 da diferença entre o valor total do reajuste e do desconto concedido, devidamente corrigido pelo mesmo índice aplicável para o reajuste do aluguel mensal, e sem prejuízo das demais disposições aplicáveis previstas no Contrato de Locação.

## CLAUSULA QUARTA: SUBROGAÇÃO

4. As Partes declaram e reconhecem que, por escritura pública lavrada em 30 de novembro de 2021 perante o 30º Tabelião de Notas de São Paulo, Livro 608, fls. 313/336 ("Escritura"), o **FII RCRB**, na qualidade de comprador, adquiriu da **AQUARIUS**, dentre outros imóveis, as salas nºs 91 e 92, localizadas no 9º andar do empreendimento denominado Condomínio Edifício JK Financial Center, situado em São Paulo/SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 510, e, a partir de então, tornou-se o único e exclusivo titular de todos os direitos e obrigações decorrentes do Contrato de Locação, sub-rogando-se na posição de Locador da totalidade do Imóvel, para todos os fins de direito, passando a fazer jus ao recebimento integral dos aluguéis referentes ao mês de Dezembro/2021 e subsequentes, o que se formaliza pelo presente.

4.1. O **FII RCRB**, em 30 de novembro de 2021, foi imitado na posse indireta do Imóvel e, por via de consequência, assumiu a posição contratual de único **LOCADOR** no Contrato de Locação, com o que expressamente concorda e ratifica a **LOCATÁRIA**, reconhecendo o **FII RCRB** como legítimo e exclusivo sucessor de todos os direitos e obrigações decorrentes do Contrato de Locação, que permanece integralmente vigente em seus mesmos e exatos termos. Adicionalmente, a aquisição do Imóvel pelo FII RCRB se deu por meio de uma estrutura de securitização de créditos imobiliários, estes cedidos OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1240, 6º andar, Cj 62, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Securizadora**"), de modo que os pagamentos dos aluguéis deverão ser feitos à Securizadora.

4.2. Assim, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, fica certo e ajustado que o **FII RCRB** passa a figurar como único **LOCADOR** do Imóvel, sub-rogando-se na posição de Locador da totalidade do Imóvel, para todos os fins de direito, e assumindo todos os direitos e obrigações decorrentes do Contrato de Locação a partir da referida data.

4.3. Em razão do exposto acima, o aluguel integral de competência Dezembro/2021, assim como os aluguéis subsequentes, deverão ser pagos pela **LOCATÁRIA** por meio de boleto bancário contendo como beneficiária a OPEA SECURITIZADORA S.A. (CNPJ nº 02.773.542/0001-22), a ser enviado com no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência ao vencimento pelo LOCADOR, sendo portanto alterado neste sentido o item 5.4 do Quadro Resumo do Contrato de Locação, permanecendo inalterada a data de vencimento do aluguel e demais condições aplicáveis, observado que o **FII RCRB**, conforme Lei 8.668/93, por ser um fundo de investimento imobiliário, está isento de pagamento de imposto de renda sobre seus rendimentos, de modo que a **LOCATÁRIA** deve se abster de realizar qualquer retenção de imposto de renda na fonte.

4.4. A **LOCATÁRIA** se compromete a, em até 30 (trinta) dias contados da presente data, apresentar ao **LOCADOR** tanto a garantia locatícia quanto o seguro do Imóvel estipulando o **FII RCRB** como único beneficiário das garantias contratadas, nos termos do Contrato de Locação.

4.5. A partir desta data, toda e qualquer notificação, comunicação e aviso ao **LOCADOR** decorrentes do Contrato de Locação deverão ser encaminhados para o endereço abaixo:

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA**

**At.: Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.**

Avenida Chedid Jafet, nº. 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32

Vila Olímpia, CEP 04551-065

E-mail: [fiirendacorporativa@riobravo.com.br](mailto:fiirendacorporativa@riobravo.com.br) com cópia para [juridico@riobravo.com.br](mailto:juridico@riobravo.com.br)

**CLAUSULA QUINTA – DO  
PAGAMENTO E RETENÇÕES**

**5. Fica registrado que o pagamento dos alugueis mensais será feito mediante boleto bancário à OPEA SECURITIZADORA S.A.**

5.1. O locador deverá fornecer o respectivo **Recibo de Aluguel** contendo todos os dados necessários para que a Finep possa cumprir com suas obrigações fiscais acessórias.

5.2. O locador deverá enviar anualmente **declaração**, na forma do modelo em anexo, quanto à sua situação jurídico-tributária, considerando a não-retenção de tributos solicitada à Finep.

**CLÁSULA SEXTA - RATIFICAÇÃO**

6. Ficam ratificadas todas as condições estabelecidas no contrato inicial, celebrado em 08/06/2018, no que não colidirem com o presente.

6.1. O valor total deste Aditivo é de **R\$ 726.856,67** (setecentos e vinte e seis mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e sessenta e sete centavos). E, por estarem assim justas e contratadas, firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma para um só efeito, juntamente com as testemunhas abaixo.

Pela **Financiadora de Estudos e Projetos – Finep:**

---

ANDRE LUZ DE GODOY  
**FINEP**

---

MARCELO BORTOLINI  
**FINEP**

Pela **AQUARIUS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA:**

---

THIAGO KJYOSHI VIEIRA MURAMATSU  
**AQUARIUS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**

---

PAULO ROBERTO NAZAR  
**AQUARIUS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**

Pelo **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA:**

---

ALEXANDRE RODRIGUES DE OLIVEIRA  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA**  
Representado por sua instituição administradora  
**Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

---

Anita Spicher Scal  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA**  
Representado por sua instituição administradora  
**Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

---

Bruno de Zorzi Benato  
**Jurídico**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA**  
Representado por sua instituição administradora  
**Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda**

**TESTEMUNHAS:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

## **DECLARAÇÃO PARA FINS DE NÃO RETENÇÃO DE TRIBUTOS FEDERAIS**

Ilmo. Sr. André Luz de Godoy

C/C Gerente Andrea Bentes Leal

O Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa – FII RCRB (“Fundo”), inscrita no CNPJ sob o nº 03.683.056/0001-86, representado por sua instituição administradora, Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº. 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº. 72.600.026/0001-81, regido pelo disposto na Lei nº 8.668/1993, **DECLARA** à Financiadora de Estudos e Projetos – Finep, no âmbito do Contrato de Locação nº 20.18.0030.00, que **não** aplica recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do fundo, portanto **não** se equipara às pessoas jurídicas de direito privado, para fins de retenção de tributos federais, na forma do art. 2º da Lei nº 9.779/1999.

O Fundo se compromete a comunicar à Finep, tempestivamente, qualquer alteração em sua situação jurídico-tributária.

Esta declaração é válida por 12 (doze) meses.

---

ALEXANDRE RODRIGUES DE OLIVEIRA

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA**

Representado por sua instituição administradora

**Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

---

Anita Spicher Scal

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA**

Representado por sua instituição administradora

**Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

---

Bruno de Zorzi Benato

**Jurídico**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA**

Representado por sua instituição administradora

Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda