

Financiadora de Estudos e Projetos – **Finep**

Instrumento Contratual Código Nº:

20.18.0030.04

**QUARTO TERMO ADITIVO AO CONTRATO
CELEBRADO ENTRE A FINANCIADORA DE
ESTUDOS E PROJETOS – FINEP E FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO
RENDA CORPORATIVA**

Pelo presente instrumento, as partes abaixo indicadas, de um lado:

- a) **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.683.056/0001-86, neste ato representado por sua 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, Vila Olímpia, CEP 04.551-065, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81, neste ato representada conforme seu contrato social, por seus representantes legais infra-assinados, doravante designado simplesmente por “**Locador**”; e de outro lado,
- b) **FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS - FINEP**, com sede em Brasília, Distrito Federal, no ST Setor de Autarquias Sul Q 1 LT 6, Bloco H, 7º andar, CEP 70.070-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.749.086/0001-09, neste ato representada conforme seu estatuto social, por seus representantes legais infra-assinados, doravante designada simplesmente por “**Locatária**”;

Locador e **Locatária** adiante também denominados, quando mencionados em conjunto, simplesmente como “**Partes**” e, isoladamente, como “**Parte**”.

Considerando que:

- (i) Em 08 de junho de 2018, a **Locatária** e a Aquarius Empreendimentos e Participações Ltda., então locadora, celebraram o “Instrumento Contratual Código nº 20.18.0030.00” (“**Contrato de Locação**”), tendo por objeto a locação das **SALAS nº 91 e 92**, localizadas no **Edifício JK Financial Center**, situado na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 510, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com direito de uso de 30 (trinta) vagas indeterminadas de garagem (“**Imóvel**”), com prazo de locação inicial de 05 (cinco) anos (“**Prazo de Locação**”);

- (ii) Em 10 de junho de 2016, a **Locatária** e a Aquarius Empreendimentos e Participações Ltda., então locadora, firmaram o “*Instrumento Contratual Código nº 20.13.0108.03 – Termo Aditivo ao Contrato Celebrado entre a Financiadora de Estudos e Projetos – FINEP e a Aquarius Empreendimentos e Participações Ltda.*”, pelo qual, dentre outros pontos, foi formalizada a alteração do valor do aluguel (“**Primeiro Aditamento**”);
- (iii) Em 20 de setembro de 2017, a **Locatária** e a Aquarius Empreendimentos e Participações Ltda., então locadora, firmaram o “*Instrumento Contratual Código nº 20.13.0108.04 – Termo Aditivo ao Contrato nº 20.13.0108.00, Firmado entre Financiadora de Estudos e Projetos – FINEP e Aquarius Empreendimentos e Participações Ltda.*”, pelo qual, dentre outros pontos, foi formalizada a cessão dos direitos e obrigações de Aquarius Empreendimentos e Participações Ltda. para o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA, acima qualificado, ora atual locador (“**Segundo Aditamento**”);
- (iv) Em março de 2022, as Partes firmaram o “Termo Aditivo ao Contrato de Locação Celebrado Entre a Financiadora de Estudos e Projetos - Finep e Aquarius Empreendimentos e Participações Ltda”, pelo qual, dentre outros pontos, foi formalizado o reajuste do valor do aluguel e a prorrogação do prazo de locação em mais 6 (seis) meses, findando-se em 08 de dezembro de 2023 (“**Terceiro Aditamento**”);
- (v) Ao fim do período, o contrato passou a vigorar sem prazo determinado, por força do art. 56 parágrafo único, da Lei nº 8.245/91;
- (vi) Por meio deste instrumento, as **Partes** desejam aditar o Contrato de Locação a fim de formalizar, dentre outros pontos, o estabelecimento de novo prazo de locação e novo valor do aluguel;

Resolvem as **Partes**, em comum acordo e na melhor forma de direito, celebrar o presente aditamento ao Contrato de Locação, de acordo com os termos e condições a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA - INTERPRETAÇÃO

1.1. A celebração e execução deste ato são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé, sendo que as **Partes** dispuseram de tempo e condições adequadas para a negociação, avaliação e discussão de todas as cláusulas do presente Instrumento.

1.2. As **Partes** expressamente declaram e reconhecem que todas as condições deste Instrumento foram acordadas entre elas de forma livre e na mais absoluta boa-fé, devendo ser sempre interpretadas à luz do Artigo 421-A da Lei nº 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro), tendo sido assistidas por advogados durante sua negociação, tendo plena ciência de todas as condições e circunstâncias envolvidas.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO DO ADITAMENTO

2.1. FIXAÇÃO DO PRAZO DE LOCAÇÃO

2.1.1. As **Partes**, em comum acordo, estabelecem que o Contrato de Locação passará a ter seu término em 09 de Dezembro de 2024, para todos os efeitos.

2.1.2. As Partes ajustam da cláusula 8.2 do Contrato, para estabelecer o quanto segue: a **Locatária** poderá solicitar a rescisão do Contrato antes do término do seu prazo, desde que avise à **Locadora** por escrito, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, e pague corretamente os aluguéis e demais encargos de locação desse período até a efetiva entrega de chaves, bem como providenciar o pagamento correspondente ao valor do aluguel mensal do Imóvel até 09 de dezembro 2024, a título de multa por rescisão antecipada. Findo o prazo de locação, a **Locatária** deverá restituir o Imóvel com o layout existente, conforme Anexo I, contudo, o Imóvel deverá estar livre e desocupado de pessoas e bens, inclusive sem a mobília hoje existente e indicada no Anexo I, perfeitamente limpo, pintado, completo de chaves, efetuando os reparos necessários, conforme Laudo de Vistoria de Saída a ser elaborado posteriormente ao término do prazo de locação.

2.1.3. Após a elaboração do Laudo de Vistoria de Saída e dos reparos constatados, a **Locatária** deverá comunicar ao **Locador**, com 10 (dez) dias de antecedência, a data em que estará o Imóvel livre, desocupado de pessoas e bens e em condições de ser vistoriado, a fim de que o **Locador** verifique se o Imóvel se encontra nas condições necessárias para sua devolução, ficando convencionado que o **Locador** poderá recusar a aceitação do Imóvel se a **Locatária** deixar de efetuar os reparos constatados, correndo por conta exclusiva da **Locatária** não apenas os custos das obras para os reparos, como também o pagamento dos aluguéis e encargos, até a data efetiva da restituição do Imóvel na forma pactuada.

2.2. VALOR DO ALUGUEL

2.2.1. As **Partes** estabelecem que o novo valor do aluguel mensal começa a vigorar a partir da competência de 1º de maio de 2024, e corresponderá à quantia de R\$ 140.201,02 (cento e quarenta mil e duzentos e um reais e dois centavos) (“**Valor do Aluguel Mensal**”).

2.2.2. O valor total do aditivo, considerando-se o período entre 09/12/2023 e 09/12/2024, será de até R\$ 1.675.205,26 (um milhão, seiscentos e setenta e cinco mil, duzentos e cinco reais e vinte e seis centavos).

2.2.3. As **Partes** ratificam as condições de reajuste pactuadas no Contrato de Locação.

2.3. DAS PENALIDADES

2.3.1. As **Partes** em comum acordo alteram a cláusula 7.1. do Contrato, a qual passar a vigorar com a seguinte redação:

"7.1 Pela infração de qualquer cláusula do presente Contrato, excetuada a hipótese prevista no item "3.6", fica estipulada a multa equivalente ao valor de 06 (seis) aluguéis, com valor determinado no mês da época da infração, a ser paga pela parte infratora. A multa será sempre devida integralmente, independentemente do prazo de vigência do Contrato e tantas vezes quantas forem as infrações."

CLÁUSULA TERCEIRA – VIGÊNCIA

3.1. O presente Instrumento passa a vigorar a partir da data da sua assinatura.

CLÁUSULA QUARTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. As **Partes** declaram-se cientes e concordam expressamente com o presente instrumento, ratificando todas as demais cláusulas e condições do Contrato de Locação não expressamente alteradas neste Instrumento, especialmente, mas não se limitando, as garantias instituídas.

4.2. Ficam revogadas as disposições contratuais conflitantes com os termos ora pactuados neste Instrumento, que deverão ser interpretadas com as condições ora pactuadas.

4.3. As **Partes** declaram que o presente instrumento faz parte integrante e inseparável do Contrato de Locação, não constituindo, de qualquer forma, novação ou renúncia a qualquer direito das **Partes**.

4.4. Quaisquer novas alterações ao Contrato de Locação e ao presente aditamento, somente serão válidas, se formalizadas por meio da celebração de um novo aditamento.

4.5. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

4.6. Se alguma disposição deste instrumento for considerada inválida em virtude de qualquer lei aplicável ou de decisão judicial, tal invalidade não afetará qualquer outra disposição deste aditamento a qual se possa dar eficácia independentemente da disposição invalidada. A disposição considerada nula, ilícita ou inexecutável será, conforme o disposto em lei, substituída por outra, válida, lícita e/ou executável, que produzirá efeitos do modo mais próximo possível da disposição que substituir.

4.7. Em caso de assinatura física, este instrumento será assinado em 02 (duas) vias de igual teor e forma, pelos representantes das **Partes** e testemunhas, para um só efeito. Como alternativa à assinatura física, as **Partes** declaram e concordam que a assinatura mencionada poderá ser efetuada em formato eletrônico.

4.8. As **Partes** reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste instrumento e seus termos, incluindo seus anexos se houver, nos termos do art. 219 do Código Civil, em formato eletrônico e/ou assinado pelas **Partes** por meio de certificados eletrônicos emitidos pela ICP-Brasil.

4.9. Fica eleito o Foro do local do Imóvel para que nele sejam dirimidas todas e quaisquer questões, dúvidas ou pendências oriundas do presente instrumento.

E, por estarem assim justas e contratadas, firmam o presente instrumento na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Locador

FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS – FINEP
Locatária

Testemunhas:

1. _____
Nome:
RG/órgão expedidor:
CPF/MF:

2. _____
Nome:
RG/órgão expedidor:
CPF/MF:

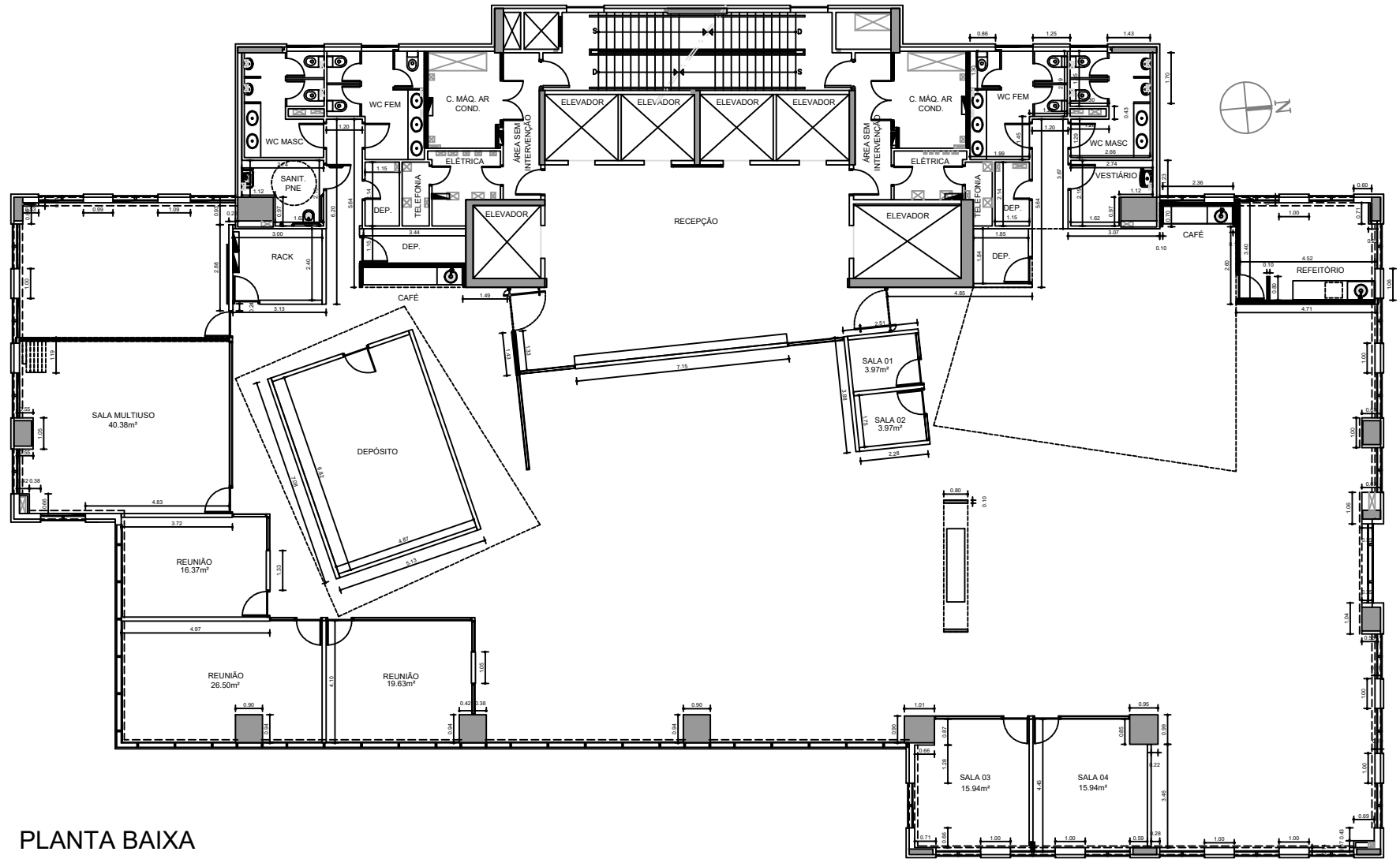


MINISTÉRIO DA
CIÊNCIA, TECNOLOGIA
E INOVAÇÃO



Anexo I – Layout

ANEXO I



PLANTA BAIXA
ESCALA 1:200