

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 inexequível será, conforme o disposto em lei, substituída por outra, válida, lícita e/ou exequível, 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. \_\_\_\_\_

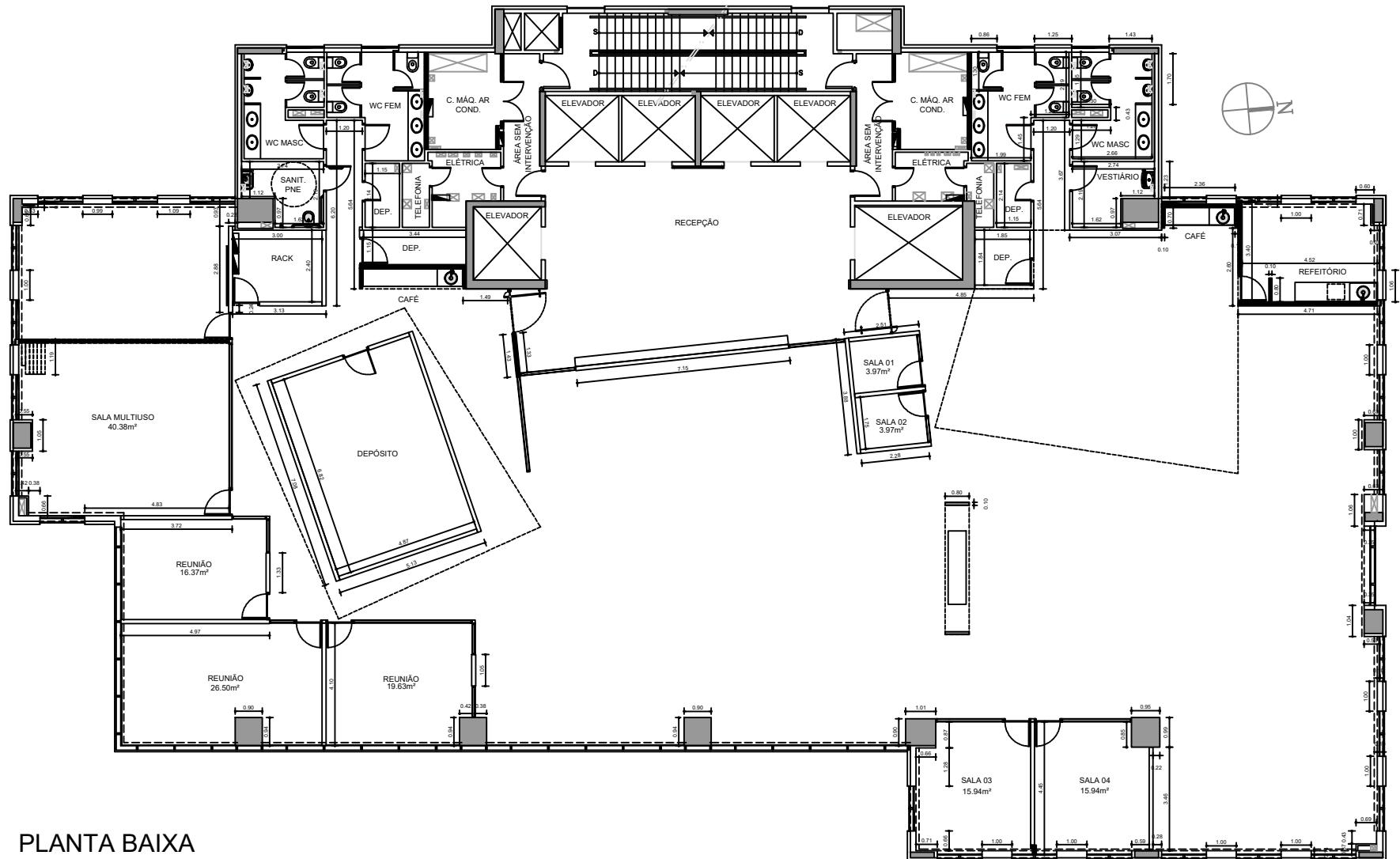
Nome:

RG/órgão expedidor:

CPF/MF:



## ANEXO I



PLANTA BAIXA  
ESCALA 1:200