

Instrumento Contratual
Código nº

210140019100



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL.

- INEP - USO INTERNO

Pelo presente Instrumento Particular, as partes abaixo:

a) **VENTURA II-A FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 12.093.377/0001-11, neste ato representado na forma de seu Regulamento, por **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIRO S/A DTVM**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 501 – 5º andar, Botafogo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato por seus representantes legais ao final assinados, doravante denominado simplesmente **“LOCADORA”**.

b) **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 simplesmente **“LOCATÁRIA”**.

CONSIDERANDO QUE:

(i) a **LOCADORA** é titular e legítima possuidora do Imóvel indicado neste Contrato de locação de Imóvel não residencial (“Contrato”);

(ii) a **LOCATÁRIA** tem interesse em tomar em locação o Imóvel de propriedade da **LOCADORA**, indicado neste Contrato, para a destinação aqui autorizada, pelo prazo de vigência consignado;

(iii) o presente Contrato é firmado sob os princípios da autonomia das vontades, ética, probidade, boa-fé, equilíbrio e de acordo com a legislação brasileira, em especial nos termos da Lei Federal nº 8.245/91, artigo 61 da Lei Federal 10.931/04, Lei Federal nº 12.112/09 e Lei Federal nº 8.666/93;

(iv) a **LOCADORA** encontra-se em situação de regularidade fiscal e trabalhista;

(v) as partes Contratantes mediante negociações anteriormente havidas, em boa fé e livre interesse, chegaram a um entendimento para celebrar este Contrato;

(vi) A contratação se dá com base na RES/DIR nº 0655/2013, de 19/12/2013 exarada no processo de **DISPENSA DE LICITAÇÃO** (NCR nº 1.483);

RESOLVEM de comum acordo, firmar o presente Contrato que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

1
Handwritten initials in blue ink.





CLÁUSULA I – DO QUADRO RESUMO

1.1. IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO (“Imóvel”): 10º, 11º, 12º, 15º, 16º e 17º andares do Edifício Ventura Corporate Towers – Torre Oeste, com direito ao uso de 120 (cento e vinte) vagas indeterminadas de estacionamento (doravante denominado “Imóvel”), todos do Edifício Ventura Corporate Towers - Torre Oeste (doravante denominado “Empreendimento”), localizado na Avenida República do Chile, nº 330, Centro, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

1.2. PRAZO: 120 (cento e vinte) meses, a contar da data de 01/04/2014, inclusive.

1.3. RESCISÃO: Nas condições previstas nas Cláusulas XIV e XV do presente Contrato.

1.4. VALOR DO ALUGUEL MENSAL: A **LOCATÁRIA** pagará à **LOCADORA**, a título de aluguel mensal, o valor de **R\$ 1.585.966,40** (um milhão, quinhentos e oitenta e cinco mil, novecentos e sessenta e seis reais e quarenta centavos) base 01/01/2014, valor este reajustado na forma prevista no item 5.2. da Cláusula V do presente Contrato.

1.5. FORMA E LOCAL DO PAGAMENTO DO ALUGUEL, ENCARGOS MENSIS DA LOCAÇÃO:

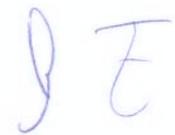
1.5.1. O aluguel mensal será pago até o quinto dia do mês subsequente ao vencido, por meio de depósito bancário na conta nº 110364, Banco BTG Pactual S.A., agência 1, Favorecido: Ventura II-A Fundo de Investimento Imobiliário - FII, CNPJ: 12.093.377/0001-11, valendo o comprovante do depósito como recibo de quitação para todos os fins e efeitos de direito.

1.5.2. Os encargos mensais da locação serão pagos até o dia 05 (cinco) do mês a vencer, por meio de boleto bancário, valendo o comprovante de pagamento como recibo de quitação para todos os fins e efeitos de direito.

1.6. GARANTIA: detalhada na Cláusula XI deste Contrato.

1.7. INÍCIO DO PAGAMENTO DO ALUGUEL, ENCARGOS MENSIS DA LOCAÇÃO E IPTU: a partir da data de 01/04/2014, inclusive, ressalvado o disposto no parágrafo primeiro do item 5.1. abaixo.

1.8. ANEXOS DESTES CONTRATO:



I – Termo de Vistoria das condições atuais do Imóvel;

II – Planta do Imóvel;

III – Informações sobre Atividades e Ocupações.

CLÁUSULA II – DO OBJETO DA LOCAÇÃO

2. A **LOCADORA** é titular e legítima possuidora do Imóvel, conforme identificação do item 1.1 Do Quadro Resumo supra. Por meio do presente Contrato o Imóvel é dado em locação à **LOCATÁRIA**, nos termos da Lei Federal nº 8245/91, Lei Federal nº 12.112/09 e artigo 61 da Lei Federal 10.931/04.

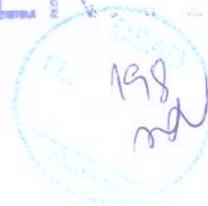
2.1. A **LOCATÁRIA**, nesta oportunidade, declara que utilizará o Imóvel para a finalidade especificada e declarada exclusivamente neste Contrato, bem como declara que é conhecedora dos usos permitidos pela Municipalidade, correndo por sua conta e risco a mudança de zoneamento e/ou utilização futura do Imóvel, não lhe cabendo nenhum direito de indenização, sob qualquer pretexto, caso lhe seja impedido o uso do Imóvel pela Municipalidade, ou negado futuro Alvará de funcionamento.

2.2. A **LOCATÁRIA** receberá o Imóvel em perfeitas condições de ser utilizado, tudo conforme Termo de Vistoria das condições atuais do Imóvel (**Anexo I**) assinado pelas partes Contratantes e que passa a fazer parte integrante deste Contrato, obrigando-se assim a mantê-lo nas mesmas condições que o receber.

Parágrafo Primeiro: Durante a vigência da presente locação, os consertos, adequações e/ou reparos no Imóvel deverão ser feitos diretamente pela **LOCATÁRIA**, respeitado o disposto na Cláusula XII deste Contrato, às suas próprias expensas e responsabilidades, sob pena de, em não o fazendo, tipificar infração contratual, além de não lhe caber direito a qualquer reembolso ou indenização, seja a que título for.

Parágrafo Segundo: Caso, durante a vigência desta locação, a **LOCATÁRIA** assim não proceda, fica a **LOCADORA** autorizada desde já pela **LOCATÁRIA** a efetuar, a seu exclusivo critério, utilizando sempre os melhores critérios técnicos e econômico-financeiros, para a realização dos consertos, adequações e/ou reparos, incluindo pinturas, necessários para manter e/ou restaurar as condições iniciais do Imóvel, às custas exclusiva da **LOCATÁRIA**, que se obriga a reembolsar a **LOCADORA** no valor a ser apresentado, conforme notas de pagamento dos consertos, adequações e/ou reparos realizados no Imóvel pela **LOCADORA**, no prazo de até 05 (cinco) dias contados da data da apresentação, sob pena de, em não o fazendo, pagar à **LOCADORA** multa diária equivalente a 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do valor devido, devidamente reajustado de acordo com a variação positiva do IGPM - da Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que vier a sucedê-lo, nos termos da





legislação em vigor, acrescido de juros *pro rata die* de 1% (um por cento) ao mês, até o efetivo reembolso, sem prejuízo das demais medidas legais cabíveis.

CLÁUSULA III – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

3. A **LOCATÁRIA** utilizará o Imóvel única e exclusivamente para a finalidade de escritório comercial, não podendo ser utilizado para finalidade diferente da aqui ajustada, sem o consentimento prévio e escrito da **LOCADORA**, sob pena de, a critério exclusivo da **LOCADORA**, tipificar infração contratual e consequente rescisão da locação, além de cobrança de multa.

Parágrafo Primeiro: Além de observado o disposto nos parágrafos abaixo, fica expressamente vedada a utilização do Imóvel pela **LOCATÁRIA** e/ou sublocatários e/ou cessionários, e/ou ocupantes, para o exercício de outras atividades não expressamente aprovadas pela **LOCADORA**, tais como, a título exemplificativo: *call Center; show room*; ponto de venda ou revenda; exercício das seguintes atividades: beneficentes, religiosas e/ou política; abrigo de animais; guarda, armazenamento e manipulação de fogos de artifício; armazenamento de materiais corrosivos, poluentes, inflamáveis e/ou radioativos.

Parágrafo Segundo: A **LOCATÁRIA** expressamente declara que não utilizará o Imóvel em atividades ilícitas e/ou ofensivas à moral pública e bons costumes ou que, devido aos meios empregados para a sua consecução, possam contribuir para reduzir o seu valor e/ou padrão de aproveitamento comercial do Imóvel e/ou impedir sua plena utilização.

Parágrafo Terceiro: A **LOCATÁRIA** está ciente e nada tem a opor de que, independente do disposto nos parágrafos anteriores do item 3 supra, caso a **LOCATÁRIA** mantenha no Imóvel, temporariamente ou de forma definitiva, quaisquer tipos de materiais e/ou equipamentos que venham, independente do tempo e/ou da intensidade/ou quantidade, causar quaisquer prejuízos e/ou danos ao Imóvel, à **LOCADORA**, à saúde de seus usuários e/ou terceiros e/ou ao meio ambiente, responderá civil e criminalmente por tais atos, responsabilizando-se e arcando integralmente por todas e quaisquer perdas, danos e/ou prejuízos e/ou despesas que tais atos acarretarem ao Imóvel, à **LOCADORA** ou a terceiros, nos termos da legislação e regulamentação aplicável, isentando, desde já, a **LOCADORA** de qualquer solidariedade e/ou responsabilidade, seja a que título for, podendo ainda a **LOCADORA** rescindir a presente locação, por infração contratual, a seu exclusivo critério.





CLÁUSULA IV – DO PRAZO DA LOCAÇÃO

4. O presente Contrato é firmado pelo prazo determinado de 120 (cento e vinte) meses, iniciando em 01/04/2014 e terminando em 01/04/2024.

4.1. No término da locação, o Imóvel deverá ser devolvido à **LOCADORA** mediante Termo de Entrega do Imóvel (“Termo de entrega”) assinado pelas partes, completamente desocupado e livre de pessoas e/ou coisas, bem como desembaraçado de quaisquer ônus, impostos municipais, estaduais, federais e outras avenças.

Parágrafo Primeiro: Fica expressamente convencionado que a **LOCATÁRIA** não poderá restituir o Imóvel à **LOCADORA** procedendo tão somente à entrega de suas chaves e/ou abandoná-lo, sem o respectivo e formal aceite pela **LOCADORA** no Termo de entrega.

Parágrafo Segundo: O aceite mencionado no parágrafo primeiro, ou a sua recusa expressa, deverá ser firmado pela **LOCADORA** no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, contados da apresentação, pela **LOCATÁRIA**, do Termo de entrega.

Parágrafo Terceiro: Enquanto não assinado pelas partes o Termo de entrega e/ou perdurar no Imóvel as reparações mencionadas no item 2.2. supra, a **LOCATÁRIA** permanecerá obrigada ao pagamento integral e mensal do aluguel e encargos da locação, respeitando, inclusive, o disposto no item 5.2. abaixo, além do pagamento de todos os impostos, contribuições e taxas que incidam e/ou venham a incidir sobre a atividade da **LOCATÁRIA** desempenhada no Imóvel.

CLÁUSULA V – DO VALOR MENSAL DO ALUGUEL E REAJUSTES

5. O valor do aluguel mensal é o indicado no item 1.4 do Quadro Resumo supra.

Parágrafo Primeiro: Quando o vencimento dos pagamentos ocorrer aos sábados, domingos ou feriados, os pagamentos deverão ser efetuados no primeiro dia útil seguinte.

Parágrafo Segundo: Caso o início da locação não ocorra no primeiro dia do primeiro mês estipulado para o início do Contrato, serão pagos os dias restantes até o final do mês em curso e, a partir de então, o aluguel será contado sempre do primeiro ao último dia de cada mês e pago até o dia 05 (cinco) do mês seguinte.

Parágrafo Segundo: O aluguel mensal será pago pela **LOCATÁRIA**, impreterivelmente nas datas e formas indicadas no item 1.5.1 supra Do Quadro Resumo, valendo os comprovantes dos pagamentos como recibos de quitação.

5



do
m

5.1. Independentemente da data de início da locação, o reajuste do aluguel mensal será aplicado todo dia 1º (primeiro) de cada mês previsto para o reajuste.

Parágrafo Primeiro: Excepcionalmente, a **LOCATÁRIA** estará isenta do pagamento de 02 (dois) alugueis mensais, durante o período de 01/04/2014 a 31/05/2014, ficando, no entanto, a **LOCATÁRIA** obrigada ao pagamento integral e pontual dos encargos mensais da locação e demais obrigações locatícias, a partir da data de 01/04/2014, inclusive.

Parágrafo Segundo: Por mera liberalidade, a **LOCADORA** concede à **LOCATÁRIA** desconto parcial e temporário, exclusivamente no valor dos aluguéis mensais, durante o primeiro ano da locação, ou seja, de 01/04/2014 a 31/03/2015, resultando o valor do aluguel mensal da locação exclusivamente durante este período no valor de R\$ 1.387.720,60 (um milhão, trezentos e oitenta e sete mil, setecentos e vinte reais e sessenta centavos), data base de 01/01/2014, ficando, no entanto, a **LOCATÁRIA** obrigada ao pagamento integral e pontual dos encargos mensais da locação e demais obrigações locatícias, a partir da data de 01/04/2014, inclusive.

Parágrafo Terceiro: Por mera liberalidade, a **LOCADORA** concede à **LOCATÁRIA** desconto parcial e temporário, exclusivamente no valor dos aluguéis mensais, durante o segundo ano da locação, ou seja, de 01/04/2015 a 31/03/2016, resultando o valor do aluguel mensal da locação exclusivamente durante este período no valor de R\$ 1.486.843,50 (um milhão, quatrocentos e oitenta e seis mil, oitocentos e quarenta e três reais e cinquenta centavos), data base de 01/01/2014, ficando, no entanto, a **LOCATÁRIA** obrigada ao pagamento integral e pontual dos encargos mensais da locação e demais obrigações locatícias, a partir da data de 01/04/2014, inclusive.

Parágrafo Quarto: A **LOCATÁRIA** está plenamente ciente de que, independente da isenção e desconto concedidos supra, o primeiro reajuste do valor do aluguel mensal tomará por base o valor do aluguel mensal ajustado no item 1.4 da Cláusula I supra - Do Quadro Resumo supra.

5.2. O valor do aluguel mensal será periodicamente reajustado, durante a vigência desta locação, no menor prazo admitido por lei, hoje anualmente, por força do parágrafo primeiro do artigo 28 da Lei Federal nº 9.069/95, de acordo com a variação positiva do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas ou, na sua impossibilidade, por aquele que o substituir e, em não havendo, de acordo com a variação positiva do IGP-DI da Fundação Getúlio Vargas, o que ocorrerá imediata e independentemente de qualquer aviso ou notificação.

5.2.1. Caso, durante a vigência da locação, a Lei não estipule e/ou não mais regule a periodicidade de reajuste para os aluguéis mensais, as Partes, desde já, concordam

The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. On the right side, there is a circular stamp with the text 'JURIDICO BR PROPERTIES' and a stylized signature inside. To the right of the stamp, there are more handwritten marks and a large, stylized signature.



que será definido, de comum acordo, uma nova periodicidade para o reajuste dos aluguéis mensais visando a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do Contrato, de acordo com a variação positiva do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, ou na sua impossibilidade, por aquele que o substituir e, em não havendo, de acordo com a variação positiva do IGP-DI da Fundação Getúlio Vargas, o que ocorrerá imediata e independentemente de qualquer aviso ou notificação.

5.3. O não pagamento mensal do aluguel, nas datas dos vencimentos aqui ajustadas, a critério da **LOCADORA**: (i) configurará inadimplência contratual; (ii) implicará em despejo; (iii) sujeitará a **LOCATÁRIA** ao pagamento de multa equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor devido, sendo que o débito em atraso será devidamente reajustado de acordo com a variação positiva do IGP-M - da Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que vier a sucedê-lo, nos termos da legislação em vigor, acrescidos dos juros de mora, à razão de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor total do débito apurado, até a data do efetivo pagamento.

CLÁUSULA VI – DOS ENCARGOS MENSIS DA LOCAÇÃO E IPTU

6. O valor dos encargos mensais da locação será pago pela **LOCATÁRIA** impreterivelmente nas datas e formas indicadas no item 1.5.2. supra Do Quadro Resumo, valendo os comprovantes dos pagamentos como recibos de quitação, obrigando-se a pagá-los nas épocas próprias.

Parágrafo Primeiro: Quando o vencimento dos pagamentos ocorrer aos sábados, domingos ou feriados, os pagamentos deverão ser efetuados no primeiro dia útil seguinte.

Parágrafo Segundo: Caso a **LOCATÁRIA** não receba os boletos bancários de pagamentos mensais até o 4º dia que anteceda o vencimento das obrigações locatícias aqui ajustadas, se compromete e se obriga a contatar a **LOCADORA**, em tempo hábil, para que possa efetuar tempestivamente o depósito do valor destas obrigações na conta corrente indicada pela **LOCADORA**, ou aonde e para quem esta vier a indicar expressamente, sob pena de, em não o fazendo, poder a **LOCADORA** tomar as medidas necessárias e adequadas para satisfazer seu crédito junto a **LOCATÁRIA**.

6.1. São considerados encargos da locação, a cargo e sob a responsabilidade exclusiva da **LOCATÁRIA**, os seguintes pagamentos: (i) despesas com energia elétrica, água, telefone, gás e esgoto do Imóvel; (ii) taxa/encargo/despesa condominial ordinária, se houver; (iii) serviços de manutenção, segurança, limpeza, portaria, jardinagem, seguros, entre outros, considerados necessários à segurança e manutenção da área comum, se inexistir condomínio edilício instituído.

7
Handwritten signature in blue ink.





6.1.1. Os serviços indicados no item 6.1. supra, relacionados às despesas para manutenção, segurança, limpeza, serviços de portaria, jardinagem, entre outros, considerados necessários à segurança e manutenção da área comum, serão contratados diretamente pela **LOCADORA** ou pela administradora responsável pela contratação destes serviços, e cobrados da **LOCATÁRIA** na proporção da área efetivamente locada.

6.2. Correrá também por conta única e exclusiva da **LOCATÁRIA**, a partir da data de 01/04/2014, inclusive, o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e demais taxas, contribuições e/ou tributos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel, ficando a **LOCATÁRIA** obrigada a pagá-lo nas épocas próprias.

6.3. Ao final de cada ano calendário, a **LOCATÁRIA** se compromete a enviar à **LOCADORA** os comprovantes de quitação de todos e quaisquer impostos, tributos, taxa, ou contribuição descritos nos itens 6.1. e 6.2. supra.

6.4. O não pagamento mensal dos encargos da locação, nas datas dos vencimentos aqui ajustadas, a critério da **LOCADORA**: (i) configurará inadimplência contratual; (ii) implicará em despejo; (iii) sujeitará a **LOCATÁRIA** ao pagamento de multa equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor devido, sendo que o débito em atraso será devidamente reajustado de acordo com a variação positiva do IGPM - da Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que vier a sucedê-lo, nos termos da legislação em vigor, acrescidos dos juros de mora, à razão de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor total do débito apurado, até a data do efetivo pagamento.

6.5. Independente da multa disposta no item 6.4. supra, caso a **LOCATÁRIA** deixe de pagar qualquer contribuição, imposto, taxa e/ou tributo que venha a ser devido referente ao Imóvel, os mesmos poderão ser pagos diretamente pela **LOCADORA**, a seu exclusivo critério, ficando a **LOCATÁRIA** obrigada a ressarcir/reembolsar a **LOCADORA**, no prazo máximo de até 05 (cinco) dias do recebimento da comunicação/notificação para pagamento, sob pena de, em não o fazendo, pagar à **LOCADORA** multa diária equivalente a 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do valor devido até o efetivo reembolso, acrescido de juros *pro rata die* de 1% (um por cento) ao mês, do valor devido, reajustado de acordo com a variação positiva do IGPM - da Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que vier a sucedê-lo, nos termos da legislação em vigor, sem prejuízo da **LOCADORA**, a seu exclusivo critério, rescindir a presente locação, por infração contratual.

6.6. O pagamento de todas e quaisquer despesas ou encargos futuramente criados por Lei, cabíveis à **LOCATÁRIA**, durante ou mesmo após a vigência deste Contrato, cujo fato gerador tenha ocorrido durante a vigência deste Contrato, será de inteira responsabilidade e custo da **LOCATÁRIA**.





6.7. Os encargos da locação previstos neste Contrato passam a integrar de pleno direito o valor dos respectivos aluguéis mensais, e reputam-se devidos pela **LOCATÁRIA**, independentemente de qualquer notificação, interpelação prévia.

CLÁUSULA VII – DAS FORMALIDADES LEGAIS

7. O presente instrumento reveste-se de todas as formalidades legais servindo como título executivo extrajudicial na hipótese de não pagamento do aluguel mensal, encargos da locação, demais despesas e/ou multas aqui dispostas.

7.1. Em qualquer procedimento judicial que a **LOCATÁRIA** der causa, correrão por sua conta, além do principal, todas as custas judiciais e despesas oriundas dessa medida, além dos honorários advocatícios na razão de 20% (vinte) por cento sobre o valor da causa ou da condenação (o que for maior), mesmo em caso de purgação da mora, ou quando os valores forem liquidados extrajudicialmente pela **LOCATÁRIA**.

7.2. O pagamento de quaisquer valores de aluguéis e/ou encargos da locação e/ou IPTU do Imóvel pela **LOCATÁRIA** não implica em renúncia da **LOCADORA** em obter a cobrança de eventuais diferenças de valores, reajustes, encargos da locação, taxas, tributos e/ou impostos que eventualmente não tiverem sido lançadas à época nos respectivos recibos de aluguel e/ou encargos da locação.

CLÁUSULA VIII - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

8. São também obrigações e responsabilidades da **LOCATÁRIA**, que inadimplidas poderão, a critério da **LOCADORA**, ensejar, além da multa por inadimplência contratual disposta na Cláusula XIV, a rescisão da locação por infração contratual:

- a) efetuar mensal, integral e pontualmente o pagamento de todas as obrigações locatícias aqui ajustadas com a **LOCADORA**;
- b) facultar à **LOCADORA** o direito de examinar e vistoriar, a qualquer tempo, o Imóvel;
- c) utilizar o Imóvel única e exclusivamente conforme previsto na Cláusula III supra deste Contrato;
- d) arcar por sua exclusiva conta e responsabilidade, com todas as obrigações de natureza Tributária, Trabalhista, Previdenciária e Social pertinentes à sua atividade a ser exercida no Imóvel;
- e) manter a área locada sempre limpa, por sua conta e responsabilidade;

9





- f) guardar, preservar e conservar o Imóvel em perfeito estado, realizando às suas custas e responsabilidade todos os reparos, adequações e/ou consertos necessários no Imóvel.

Parágrafo Primeiro: Se, durante a vigência desta locação, a **LOCADORA** verificar que a **LOCATÁRIA** não cumpre esta obrigação, poderá notificá-la por escrito, fixando-lhe prazo para cumprir integralmente a obrigação aqui disposta.

Parágrafo Segundo: Caso a **LOCATÁRIA** não atenda o disposto na notificação do parágrafo primeiro supra, poderá a **LOCADORA**, a seu exclusivo critério, executar no Imóvel os serviços e/ou reparos necessários, ficando a **LOCATÁRIA** obrigada a reembolsar a **LOCADORA** no valor das despesas efetivamente por ela suportadas, conforme apresentação das notas de pagamento das adequações realizadas no Imóvel, no prazo de até 05 (cinco) dias, contados da data da apresentação dos gastos, sob pena de, em não o fazendo, pagar à **LOCADORA**, multa diária equivalente a 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do valor devido até o efetivo reembolso, reajustado de acordo com a variação positiva do IGPM - da Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que vier a sucedê-lo, nos termos da legislação em vigor, acrescido de 1% de juros ao mês *pro rata die*, sem prejuízo das demais medidas legais cabíveis.

- g) não realizar qualquer modificação no Imóvel e/ou alterar sua utilização aqui ajustada, seja através da realização de benfeitorias, novas instalações e/ou obras, mesmo que temporárias, parciais ou totais, sem que haja a expressa e prévia autorização da **LOCADORA**, sob pena da **LOCATÁRIA** retirar e/ou desfazer imediatamente as benfeitorias e/ou as obras, arcando inclusive com toda e qualquer despesa e dano que tal inadimplência acarretar à **LOCADORA** ou ao Imóvel;
- h) informar imediatamente à **LOCADORA** da existência de qualquer dano ou defeito no Imóvel;
- i) observar e respeitar: (i) a capacidade das saídas de emergência (ocupação da edificação) se couber; (ii) a capacidade do sistema de condicionamento de ar e; (iii) a Instrução Técnica da Carga de Incêndio nas Edificações e Área de Risco, tomando por base a instrução vigente emitida pela Secretaria de Estado dos Negócios da Segurança Pública- Polícia Militar do Estado do Rio de Janeiro - Corpo de Bombeiros, adequando e limitando sua atividade a ser exercida no Imóvel à capacidade admitida para o Imóvel objeto desta locação, conforme Anexo III, que faz parte integrante deste Contrato;
- j) observar e respeitar a capacidade máxima de ocupação no Imóvel equivalente a 1 pessoa/7m² de área ocupável, bem como a carga elétrica e térmica máximas





autorizadas pela **LOCADORA** que poderão ser utilizadas no Imóvel pela **LOCATÁRIA**:
 (i) carga térmica: 2 X 30 TR/Pavimento e (ii) carga elétrica: 4 X 58,7 KW/Pavimento;

k) obter, renovar e manter sempre vigentes, todas as licenças e alvarás necessários para a operação e execução das atividades da **LOCATÁRIA** no Imóvel, incluindo, mas não se limitando, às licenças de funcionamento e o projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros para a consequente obtenção e renovação pela **LOCADORA** do Alvará de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) do Imóvel, bem como observar e atender as exigências federais, estaduais e/ou municipais relativas ao Imóvel, de maneira a garantir a regularidade do mesmo e a manutenção do exercício regular de suas atividades.

Parágrafo Primeiro: Caso a **LOCATÁRIA** não cumpra com esta obrigação, arcará com todas e quaisquer multas, perdas, danos e/ou prejuízos causados à **LOCADORA**, ao Imóvel ou à terceiros, pela ausência de regularização ou a não renovação das mesmas.

Parágrafo Segundo: A **LOCADORA** desde já fica exonerada de qualquer responsabilidade seja civil, penal, societária, ambiental, previdenciária e/ou tributária, decorrentes da atividade a ser desenvolvida pela **LOCATÁRIA** no Imóvel sem as devidas licenças, alvarás ou outro documento necessário para a operação da **LOCATÁRIA** no Imóvel;

l) enviar à **LOCADORA**, anualmente, durante a vigência da presente locação, cópia autenticada de todas as licenças e/ou alvarás necessários para o exercício de sua atividade no Imóvel, bem como das renovações destes documentos;

m) manter, guardar e conservar em perfeito estado, os pertences, equipamentos, instalações e sistemas prediais da **LOCADORA**, conforme estabelecido no presente Contrato;

n) levar ao conhecimento da **LOCADORA**, imediatamente, quaisquer turbações de terceiros, bem como quaisquer danos e/ou prejuízos ocorridos no Imóvel;

o) entregar à **LOCADORA** todas as intimações, avisos das autoridades públicas, endereçadas e/ou de responsabilidade da **LOCADORA**, bem como todas as guias de impostos e/ou taxas, que, eventualmente, sejam de responsabilidade e/ou devam ser pagos pela **LOCADORA**, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas, contados do seu recebimento, sob pena de, em não o fazendo, responder pelos acréscimos ou multas resultantes da não entrega, além de responder pelos prejuízos ou ônus que o não atendimento a esta obrigação acarretar à **LOCADORA**;

p) utilizar o Imóvel em conformidade com as normas ambientais, de saúde e segurança aplicáveis, competindo à **LOCATÁRIA** tomar todas as providências para





evitar e impedir que o Imóvel seja objeto de procedimentos judiciais ou administrativos envolvendo a violação dessas normas;

q) obter, às suas custas e responsabilidade, todas as licenças ambientais relativas ao Imóvel, se aplicáveis, pelas quais será a única responsável, inclusive pelo pagamento de eventuais indenizações e sanções impostas pelo poder público, obrigando-se a ressarcir a **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 Imóvel, indenizando e reparando integralmente suas consequências diretas, à **LOCADORA**, a terceiros ou ao poder público, sem qualquer limitação, sem prejuízo de outras responsabilidades daí decorrentes e das penalidades previstas neste Contrato;

r) atender às determinações da **LOCADORA**, quanto à preservação de áreas relevantes do ponto de vista ambiental, seguindo todas as recomendações do EIA/RIMA (Estudos de Impactos Ambientais), e das licenças ambientais e das orientações e determinações dos órgãos ambientais pertinentes no que diz respeito ao planejamento, implantação, operação e manutenção do Imóvel, se cabíveis;

s) atender as exigências estabelecidas em toda a legislação pertinente ao seu ramo de atividade, bem como a todas as demais normas aplicáveis, inclusive de direito de vizinhança e normas de proteção ambiental; e

t) obter, por sua conta e risco, todas as autorizações e licenças necessárias junto ao Poder Público (União, Estado, Município, órgãos, repartições e entidades da administração direta e indireta) para a instalação, manutenção, reformas e funcionamento de sua atividade no Imóvel.

CLÁUSULA IX – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

9. São obrigações da **LOCADORA**:

- a) entregar à **LOCATÁRIA** o imóvel objeto deste Contrato no estado em que se encontra;
- b) responder pelos vícios ou defeitos e encargos anteriores às sucessivas locações celebradas entre os ora partícipes;
- c) fornecer à **LOCATÁRIA**, sempre que esta exigir, recibo discriminado das importâncias por esta pagas, vedada a quitação genérica.

CLÁUSULA X - DA CESSÃO, SUBLOCAÇÃO E EMPRÉSTIMO

12





10. Tendo em vista o caráter “*intuitu personae*” da presente locação, a **LOCATÁRIA** não poderá, sem o consentimento prévio e escrito da **LOCADORA**, ceder ou transferir a outrem, a qualquer título, gratuito ou oneroso, os direitos e obrigações decorrentes deste Contrato, nem emprestar ou sublocar, no todo ou em parte, o Imóvel ou, sob qualquer forma, permitir a terceiros o uso deste, sob pena de rescisão da locação por infração contratual, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial.

10.1. É facultado, porém, à **LOCADORA** transferir ou ceder os direitos e obrigações decorrentes deste Contrato para terceiros, empresas coligadas, subsidiária ou do seu mesmo grupo econômico, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, independente de autorização e/ou prévio aviso à **LOCATÁRIA** e/ou sublocatárias, se houver, sem que de tal fato decorra qualquer direito à **LOCATÁRIA** e/ou resulte em qualquer tipo de indenização à **LOCATÁRIA**, seja a que título for.

10.2. No caso do Imóvel ser colocado a venda, fica desde já estabelecido que a **LOCATÁRIA** permitirá que eventuais interessados examinem o Imóvel, no período compreendido entre às 9:00 e 18:00 horas, de segunda-feira a sexta-feira.

CLÁUSULA XI – DA GARANTIA LOCATÍCIA

11. Em garantia da locação e do cumprimento das obrigações decorrentes do presente contrato, a **LOCATÁRIA**, em caução, depositará, em conta corrente a ser informada pela **LOCADORA**, no prazo de até 03 (três) dias, a contar da assinatura deste Contrato, na forma prevista no inciso I do artigo 37 e parágrafo 2º do artigo 38, ambos da lei 8245/91, a quantia de R\$ 4.757.899,20 (quatro milhões, setecentos e cinquenta e sete mil, oitocentos e noventa e nove reais e vinte centavos), importância esta que será depositada em nome da **LOCADORA**, em caderneta de poupança aberta pela **LOCADORA**, em razão da impossibilidade de ser aberta uma conta conjunta em nome da **LOCADORA** e da **LOCATÁRIA**, pelo fato de ser a **LOCADORA** pessoa jurídica.

Parágrafo Primeiro: Em caso de descumprimento pela **LOCATÁRIA**, de qualquer das obrigações por ela assumidas neste contrato, a **LOCADORA** deverá notificar a **LOCATÁRIA** para que cumpra a obrigação ou apresente justificativa, no prazo de 5 (cinco) dias úteis. Caso não haja o cumprimento e a justificativa não seja acolhida, a **LOCADORA** poderá executar a presente garantia, até o valor da obrigação descumprida, devidamente acrescida dos encargos e demais acréscimos pertinentes, sem prejuízo da propositura das outras medidas que se fizerem necessárias.

Parágrafo Segundo: Na hipótese de ocorrer o disposto no Parágrafo Primeiro supra, a **LOCATÁRIA** está obrigada a repor no prazo de até 05 (cinco) dias, a contar da





comunicação da **LOCADORA**, o valor necessário para complementar e manter a totalidade da garantia definida no item 10 supra.

Parágrafo Terceiro: A caução ora ajustada perdurará pelo tempo que vigorar a relação locatícia ora convencionada, ou seja, até o efetivo recebimento das chaves do Imóvel pela **LOCADORA**, nas condições ora pactuadas. A caução deverá ser mantida íntegra durante todo o prazo aqui mencionado e ajustado, sendo vedada a movimentação de valores a ela pertinentes, salvo na hipótese do parágrafo primeiro do item 10 supra.

Parágrafo Quarto: Poderá a **LOCATÁRIA**, durante o curso da presente locação, a qualquer tempo, solicitar, para conferência, os extratos da conta poupança supra mencionada, obrigando-se a **LOCADORA** a satisfazer tal solicitação no prazo de até 10 (dez) dias úteis do recebimento do pedido formal.

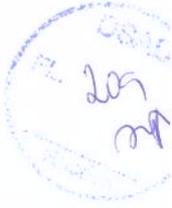
Parágrafo Quinto: Por ocasião do término da presente locação e entrega do Imóvel, desde que cumpridas as obrigações locatícias aqui ajustadas, fica a **LOCATÁRIA** autorizada a proceder ao levantamento da importância ora caucionada, acrescida de todos os rendimentos atinentes ao período do depósito, mediante prévia solicitação junto à **LOCADORA**, que tomará as providências adequadas e necessárias ao levantamento e devolução da quantia objeto da caução, no prazo de até 10 (dez) dias do efetivo recebimento pela **LOCADORA** da solicitação da **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA XII - DAS OBRAS E BENFEITORIAS

12. A LOCATÁRIA está plenamente ciente e nada tem a opor de que qualquer tipo de alteração, adequação, reformas, reparos, consertos, realização de obras e/ou benfeitorias no Imóvel pela **LOCATÁRIA**, serão de sua exclusiva responsabilidade e custo e somente poderão ocorrer após o conhecimento e expressa aprovação da **LOCADORA** dos projetos (civil, elétrico e/ou outros) aprovados pelos órgãos públicos competentes. Independente destes projetos terem sido ou não elaborados diretamente pela **LOCATÁRIA**, esta permanecerá como única e exclusiva responsável pela: (i) elaboração destes projetos; (ii) aprovação dos mesmos junto aos órgãos competentes e (iii) pela execução destes projetos.

Parágrafo Primeiro: A **LOCATÁRIA** antes de realizar qualquer tipo de alteração, adequação, reformas, consertos, reparos, realização de obras e/ou benfeitorias no Imóvel, deverá apresentar, às suas expensas, todos os documentos e/ou informações que a **LOCADORA** julgar necessários ou que julgar essencial para auxiliá-la nesta análise tais como, a título exemplificativo, mas não se limitando: projetos, memoriais, catálogos e outros documentos ou informações.





Parágrafo Segundo: A **LOCADORA** terá prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar da data da efetiva entrega pela **LOCATÁRIA**, de todos os documentos necessários e adequados para a análise da solicitação mencionada no parágrafo primeiro do item 12 supra, para manifestar-se formalmente, liberando ou não a realização das alterações, adequações, reformas, consertos, realização de obras e/ou benfeitorias no Imóvel.

Parágrafo Terceiro: As partes ajustam que a **LOCADORA**, por ocasião da prévia aprovação dos projetos mencionados nos Parágrafos Primeiro e Segundo supra, já definirá se estas alterações, adequações, reformas, reparos, consertos, realização de obras e/ou benfeitorias, sejam elas úteis, necessárias ou voluptuárias, aderirão ao Imóvel ou exigir que, antes da entrega efetiva do Imóvel, o mesmo seja repostado às condições anteriores, conforme Termo de Vistoria final a ser assinado pelas partes, não cabendo à **LOCATÁRIA**, independente do motivo, qualquer indenização e/ou direito de retenção e/ou compensação, seja a que título for.

Parágrafo Quarto: A **LOCATÁRIA** se obriga a enviar à **LOCADORA** cópia autenticada de todas as licenças e/ou alvarás necessários referentes às obras supramencionadas, sob pena de, em não o fazendo, arcar integralmente com todas e quaisquer multas, danos e/ou prejuízos, causados à **LOCADORA**, ao Imóvel ou a terceiros, pela sua inobservância a obrigação ajustada neste parágrafo, além de ensejar, a critério da **LOCADORA**, a rescisão da locação por infração contratual.

Parágrafo Quinto: Caso, durante a vigência desta locação, os consertos e/ou reparos necessários ao Imóvel não sejam realizados a contento pela **LOCATÁRIA**, respeitado o disposto nos itens desta Cláusula XI, poderá a **LOCADORA**, a seu exclusivo critério, efetuar os consertos e/ou reparos no Imóvel, incluindo pinturas, necessários para manter e/ou restaurar as condições de habitabilidade do Imóvel, às custas exclusivas e integrais da **LOCATÁRIA**, que se obriga a reembolsar a **LOCADORA** no valor a ser apresentado, conforme notas de pagamento dos consertos e/ou reparos realizados no Imóvel pela **LOCADORA**, no prazo de até 05 (cinco) dias, contados da data da apresentação, sob pena de, em não o fazendo, pagar à **LOCADORA**, multa diária equivalente a 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do valor devido, reajustado de acordo com a variação positiva do IGPM - da Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que vier a sucedê-lo, nos termos da legislação em vigor, acrescido de juros *pro rata die* de 1% (um por cento) ao mês, até o efetivo reembolso, sem prejuízo das demais medidas legais cabíveis, incluindo multa por inadimplência contratual e rescisão da presente locação por infração contratual.

CLÁUSULA XIII - DO SEGURO

15





13. A LOCADORA contratou seguro para o imóvel, com seguradora de primeira linha, devidamente registrada na SUSEP e que não está em regime especial. A contratação de seguro foi realizada considerando o valor real do imóvel, incluindo as dependências e instalações comuns, elevadores, ar condicionado, ou outros equipamentos, contemplando as seguintes coberturas:

I - Seguro de Riscos Operacionais, incluindo cobertura para Danos Materiais; Lucros Cessantes (Perda de aluguel e despesas operacionais de condomínio e IPTU com Período Indenizatório de 12 meses); Incêndio, raio, explosão de qualquer natureza; Alagamento e/ou Inundação de origem interna ou externa; Anúncios Luminosos; Danos Elétricos; Derrame de Chuveiros Automáticos Sprinklers; Desmoronamento total ou parcial; Despesas com Remoção de Entulhos e Limpeza; Despesas de Salvamento e Contenção de Sinistros; Equipamentos Eletrônicos de Baixa Voltagem; Honorários de Peritos para Danos Materiais; Pequenas Obras de Engenharia - Construção, Ampliações, Reparos e Reformas; Quebra de Máquinas; Quebra de Vidros, Espelhos, Mármore; Recomposição de Registros e Documentos; Roubo e/ou Furto Qualificado de Bens; Ruptura de Tubulação e Encanamento; Tumultos, Greves, Lock-Outs e Atos Dolosos; Valores no interior do Estabelecimento; Valores no interior do Estabelecimento e em Mãos de Portador; Vendaval, Furacão, Ciclone, Tornado, Granizo, Queda de Aeronaves ou quaisquer outros Engenhos Aéreos ou Espaciais, Impacto de Veículos Terrestres e Fumaça;

II - Responsabilidade Civil, com cobertura básica para condomínios, proprietários e locatários de imóveis, bem como extensão das coberturas para prestadores de serviço, incluindo cobertura para Riscos contingentes de veículos de funcionários; Responsabilidade Civil pela guarda de veículos de terceiros e Danos morais.

Parágrafo Primeiro: Os custos dos seguros referidos no caput estão incluídos na taxa condominial ordinária a ser paga mensalmente pela **LOCATÁRIA**, conforme item 6.1. supra.

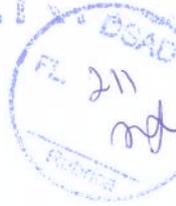
Parágrafo Segundo: Caberá exclusivamente à **LOCATÁRIA** contratar seguro de seus equipamentos, materiais, mobiliários, mercadorias e o conteúdo do Imóvel e benfeitorias, a seu exclusivo critério, eximindo, desde já, a **LOCADORA** de qualquer responsabilidade pelo extravio, deterioração, quebra, dano, furto ou roubo dos mesmos.



} E r



Handwritten signature and initials.



13.1. Considerando que a **LOCATÁRIA** poderá realizar, a qualquer tempo, durante a vigência da presente locação, por sua conta e risco, intervenções no Imóvel, observado o disposto na Cláusula XII supra, as Partes ajustam que caso tais intervenções causem qualquer dano ou prejuízo à **LOCADORA**, ao Imóvel ou a terceiros, fica a **LOCATÁRIA** obrigada a reparar integralmente tais danos imediatamente, nos termos previstos neste Contrato.

13.1.1. Independentemente do seguro mencionado no item 13 supra, a **LOCATÁRIA** fica obrigada a providenciar, às suas custas e exclusiva responsabilidade, antes do início de qualquer intervenção no Imóvel, "Seguro de Riscos de Engenharia na modalidade Obras Cíveis e/ou Instalação e Montagem" com seguradora de primeira linha, incluindo na apólice de seguros cobertura para responsabilidade civil geral e cruzada, lucros cessantes, danos emergentes, danos estéticos e danos morais, em valor compatível com a dimensão do serviço a ser executado, valor este previamente aprovado pela **LOCADORA**, em até 10 (dez) dias, contados da data da comunicação pela **LOCATÁRIA**.

13.1.2. A **LOCATÁRIA** obriga-se a encaminhar à **LOCADORA**, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis que anteceda qualquer intervenção no Imóvel, cópia autenticada da apólice de seguro disposta no subitem 13.1.1., aprovada pela **LOCADORA**, sob pena de ficar proibida de realizar qualquer intervenção no Imóvel.

13.1.3. Os danos ou prejuízos causados à **LOCADORA**, ao Imóvel ou a terceiros serão indenizados integralmente pela **LOCATÁRIA**.

13.1.4. Caso os danos ou prejuízos causados à **LOCADORA**, ao Imóvel ou a terceiros ultrapassem o valor segurado na Apólice apresentada à **LOCADORA**, a **LOCATÁRIA** não ficará exonerada ou isenta de arcar com todas as despesas ou possíveis indenizações advindas das intervenções executadas no Imóvel pela **LOCATÁRIA** ou seus prepostos.

CLÁUSULA XIV – DAS MULTAS

14. A **LOCATÁRIA** está ciente que o prazo de vigência da presente locação deve ser cumprido integralmente, sob pena de pagamento de indenização (perdas e danos) e multa, conforme abaixo.

14.1. MULTA POR DESISTÊNCIA DA LOCAÇÃO

17





14.1.1. Considerando que esta locação já está ajustada, contratada e devidamente firmada entre as partes supra qualificadas, a **LOCATÁRIA** está ciente e nada tem a opor de que caso venha a desistir da presente locação, no período compreendido entre a data de assinatura deste Contrato e o início da locação, previsto no item 1.2. Do Quadro Resumo supra, pagará à **LOCADORA**, em uma única parcela, na data da rescisão e/ou resilição deste Contrato, multa equivalente a 12 (doze) aluguéis mensais a título de indenização por perdas e danos pré-fixados.

14.2. MULTA POR RESCISÃO OU RESILIÇÃO ANTECIPADA

14.2.1. Na hipótese da **LOCATÁRIA** vir a manifestar a intenção de rescindir e/ou resilir esta locação antecipadamente, poderá fazê-lo formalmente por meio de correspondência específica endereçada à **LOCADORA** com, no mínimo, 06 (seis) meses de antecedência, prazo este compreendido entre a data do recebimento pela **LOCADORA** da manifestação supra enviada pela **LOCATÁRIA** e a efetiva desocupação do Imóvel. Neste caso, a **LOCATÁRIA** pagará à **LOCADORA**, na data do recebimento do Imóvel pela **LOCADORA**, a título de multa, o valor equivalente a 6 (seis) aluguéis mensais vigentes à época, proporcional ao tempo restante da locação, obrigando-se, ainda, a pagar integralmente os aluguéis, encargos mensais e demais obrigações locatícias dispostas neste Contrato até a data do efetivo recebimento do Imóvel pela **LOCADORA**.

14.2.2. Fica desde já ajustado que, caso a **LOCATÁRIA** venha a rescindir e/ou resilir antecipadamente esta locação, sem formalizar tal intenção à **LOCADORA** conforme subitem 14.2.1. supra, ou se formalizar tal intenção mas não cumprir o prazo devido, conforme disposto no subitem 14.2.1. supra, pagará à **LOCADORA**, na data da efetiva entrega do Imóvel à **LOCADORA**, além da multa estabelecida no subitem 14.2.1. supra, o valor equivalente aos aluguéis, encargos da locação e demais obrigações locatícias referentes ao período não cumprido de aviso prévio, a título de perdas e danos pré-fixados.

14.2.3. A **LOCATÁRIA** está ciente e expressamente concorda de que caso venha a rescindir e/ou resilir antecipadamente esta locação, devolverá à **LOCADORA**, em uma única parcela, todos os valores referentes aos aluguéis que, durante a vigência da locação, foram isentados ou sofreram qualquer tipo de carência e/ou desconto pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA**, valores estes que serão reajustados até a data da devolução efetiva do Imóvel, nas mesmas condições do aluguel mensal ajustado neste Contrato.

14.3. MULTA POR INADIMPLÊNCIA CONTRATUAL

14.3.1. Caso a parte que infringir e/ou inadimplir qualquer cláusula deste Contrato, depois de notificada pela outra parte, não tomar as providências necessárias para cessar a inadimplência contratual, ficará obrigada a pagar à parte inocente multa no





valor equivalente a 03 (três) aluguéis vigentes, devidos na data da infração, reajustados até a data do efetivo pagamento. Este subitem não se aplica às multas por infração e/ou inadimplemento contratual que possuem regra própria ajustada neste Contrato.

14.3.2. A multa contratual por infração e/ou inadimplência contratual será sempre devida integralmente, seja qual for o tempo decorrido do presente Contrato, e tantas vezes quantas forem as violações.

14.4. Permanecendo a **LOCATÁRIA** no Imóvel objeto do presente Contrato, depois de escoado o prazo para desocupação voluntária nos casos de denúncia condicionada, ficará a **LOCATÁRIA** obrigada a pagar um aluguel pena, que vier a ser arbitrado na notificação premonitória, na forma do que dispõe o artigo 575 do Código Civil Brasileiro.

CLÁUSULA XV - DA RESCISÃO E/OU RESILIÇÃO

15. Além das hipóteses dispostas neste Contrato, as Partes também poderão rescindir e/ou resilir a presente locação, de pleno direito, se:

- a) a **LOCATÁRIA** deixar de pagar qualquer valor devido à **LOCADORA**;
- b) a **LOCATÁRIA** infringir qualquer cláusula deste Contrato que configure infração contratual;
- c) a **LOCATÁRIA** tiver a sua falência ou insolvência decretada, ou ainda, caso a **LOCATÁRIA** ajuíze pedido de recuperação judicial;
- d) houver incêndio e/ou acidente que sujeite o Imóvel a obras que importem na sua reconstrução.

15.1. Ocorrerá, também, a rescisão e/ou resilição do presente Contrato, de pleno direito, no caso de desapropriação, sem qualquer penalidade ou ônus para ambas as Partes.

15.1.1. No caso de desapropriação parcial ficará facultado às Partes o direito de optar entre a continuidade ou não da locação, sendo que no caso de prosseguimento o aluguel mensal será reduzido na mesma proporção da efetiva redução da área construída do Imóvel. Em qualquer caso ficará ressalvado às partes o direito de agir diretamente contra o poder expropriante para pleitear as indenizações a que fizer jus, nada tendo a reclamar uma da outra.



J E r



J



15.1.2. Na hipótese de desapropriação parcial ou total do Imóvel, o Contrato só será rescindido e/ou resiliado no momento em que tenha a **LOCADORA** de entregar o referido Imóvel ao órgão expropriante.

15.2. Na hipótese de sinistro parcial, permanecendo o Imóvel em condições de utilização para o fim a que se destina, o valor do seguro será recebido pela **LOCADORA**, que providenciará as obras de recuperação, incidindo, neste caso, o disposto no artigo 26 da Lei Federal nº 8.245/1991.

15.3. Caso por ocasião da rescisão e/ou resilição e/ou término da vigência da locação, independente do motivo, a **LOCATÁRIA** não desocupar o Imóvel e/ou não entregá-lo à **LOCADORA** livre e desimpedido de pessoas e/ou coisas, permanecerá responsável por todas as obrigações locatícias aqui ajustadas até o efetivo recebimento do Imóvel pela **LOCADORA**, por meio do Termo de Recebimento, além de pagará à **LOCADORA**, a título de multa por infração contratual, o valor equivalente a 02 (dois) dias de aluguel vigente à época para cada 01 (um) dia de atraso na efetiva entrega e desocupação do Imóvel pela **LOCATÁRIA**.

15.4. No caso de rescisão e/ou resilição e/ou término da vigência da locação, independente do motivo, fica a **LOCATÁRIA** obrigada a imediatamente noticiar e/ou dar baixa desta locação junto a todos os órgãos públicos ou concessionários de serviços públicos municipais, estaduais e/ou federais, cujo cadastro e/ou registro desta locação foram necessários e exigidos para o adequado exercício da atividade da **LOCATÁRIA** neste Imóvel, bem como regularizar a localização de sua sede ou filial, dependendo do caso, junto aos órgãos competentes, caso a **LOCATÁRIA** utilize o endereço do Imóvel supra junto a estes órgãos sob pena de, em não o fazendo, responsabilizar-se e arcar com todos e quaisquer futuros danos, prejuízos ou ônus que a **LOCADORA** ou os futuros locatários deste Imóvel sofrerem e/ou tiverem que suportar em razão do não atendimento pela **LOCATÁRIA** desta obrigação.

15.5. Caso a **LOCATÁRIA** registre/averbe no Cartório de Registro de Imóveis competente o presente Contrato, fica obrigada em caso de rescisão e/ou resilição e/ou término da vigência da locação, independente do motivo, a providenciar, as suas custas e responsabilidade, o imediato cancelamento da averbação/registro, comprovando tal providencia à **LOCADORA**, no prazo máximo e improrrogável de até 30 (trinta) dias, da data da rescisão ou término da locação, sob pena de, em não o fazendo, arcar com todos os ônus, custos e despesas que a **LOCADORA** suportar para tal regularização, além de pagar à **LOCADORA**, a título de multa mensal, até o efetivo cancelamento supra, o valor equivalente a 20% (vinte por cento) do valor do último aluguel devido, devidamente reajustado nas mesmas condições do aluguel mensal supra ajustado, além de arcar com os prejuízos e/ou ônus que o não atendimento a esta obrigação acarretar à **LOCADORA** e a terceiros interessados na locação do Imóvel.





15.6. São reconhecidos à LOCATÁRIA os direitos de rescisão administrativa previstos no art. 77 e seguintes da Lei 8.666/93, assegurado à LOCADORA o direito à multa da cláusula 14.2.

CLÁUSULA XVI – DA SUCESSÃO

16. Este Contrato obriga, em todos os seus termos, a **LOCADORA** e a **LOCATÁRIA**, bem como seus sucessores, a qualquer título.

CLÁUSULA XVII - DAS COMUNICAÇÕES E ALTERAÇÕES

17. Para fins do disposto no artigo 215 do Código de Processo Civil, todas as comunicações, citações, intimações e notificações relativas a presente locação (salvo as exceções aqui expressamente previstas) poderão ser realizadas mediante correspondência com aviso de recebimento, fac-símile ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 58, inciso IV, da Lei Federal nº 8.245/91, valendo qualquer comunicação que tenha sido comprovadamente recebida pelo destinatário ou seu representante legal, não importando o meio utilizado.

Parágrafo Único: O disposto no item 16 aplicar-se-á inclusive na hipótese da matriz e/ou sede da **LOCATÁRIA** ser em outro local que não o Imóvel ou o endereço supra informado, inclusive em outra cidade.

17.1. As comunicações e notificações extrajudiciais poderão ser encaminhadas às partes nos endereços abaixo ou no endereço de suas sedes.

17.1.1. Pela **LOCATÁRIA**:

Departamento: Área de Logística
Endereço Completo: Praia do Flamengo, nº 200
CEP: 22.210-030
Telefones para contato: (21) 2555-0840
E-mail: vztanure@finep.gov.br

17.1.2. Pela **LOCADORA**:

Departamento: Diretoria
Endereço Completo: Av das Nações Unidas, nº 12.495, 18º andar, conjunto 181, São Paulo-São Paulo.
CEP 04578-000.
Telefones para contato: (011) 3201.1000.





17.2. Caso haja alteração nos dados supra e a **LOCATÁRIA** não informe à **LOCADORA**, poderá a **LOCADORA**, a seu exclusivo critério, enviar à **LOCATÁRIA** todas as citações, intimações e notificações relativas a presente locação no endereço do Imóvel.

CLÁUSULA XVIII – DO CUMPRIMENTO DE NORMAS

18. Durante o prazo deste Contrato, a **LOCADORA**, terá o direito de realizar auditorias ambientais no Imóvel, sempre que entender necessário, mediante solicitação prévia por escrito à **LOCATÁRIA**, com antecedência de 05 (cinco) dias, devendo a **LOCADORA** arcar exclusivamente com os respectivos custos.

Parágrafo Primeiro: Sem prejuízo do disposto no *caput*, faculta-se à **LOCADORA**, realizar a auditoria ambiental em caráter excepcional, mediante aviso prévio e formal à **LOCATÁRIA**, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, na ocorrência de qualquer evento causado pela **LOCATÁRIA** e/ou por seus subcontratados que, pelo entendimento da **LOCADORA**, possa indicar potenciais danos ambientais e/ou infração às disposições da legislação ambiental.

Parágrafo Segundo: Referidas auditorias, que serão realizadas às exclusivas expensas da **LOCADORA**, destinam-se a verificar se a **LOCATÁRIA** está atuando em conformidade com as normas ambientais, de saúde e segurança aplicáveis.

18.1. A **LOCATÁRIA** declara que: (i) não está envolvida e não se envolverá em qualquer prática inapropriada de manuseio, armazenamento, transporte ou disposição final de resíduos ou subprodutos prejudiciais no Imóvel; (ii) cumprirá e fará com que se cumpram, enquanto vigente esta locação, todas as leis e regulamentos ambientais e de saúde e segurança ocupacional.

18.2. A **LOCADORA** fica exonerada de qualquer responsabilidade civil, penal, societária, ambiental, previdenciária ou tributária, decorrentes da atividade desenvolvida no Imóvel pela **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA XIX – DA VISTORIA DE DEVOLUÇÃO

19. Em caso de rescisão e/ou resilição e/ou término do prazo de duração da locação previsto neste Contrato, independente do motivo, a **LOCATÁRIA** se obriga a entregar o Imóvel locado em perfeito estado de uso, ressalvado o desgaste natural de uso, permitindo a entrada da **LOCADORA** no mesmo para a realização de vistoria de devolução.





19.1. Cabe à **LOCATÁRIA**, o ônus de provar que o Imóvel se encontra em perfeitas condições de uso no término da locação, sob pena de arcar com os danos por ela e/ou seus prepostos causados durante o prazo de vigência desta locação.

19.2. Caso o Imóvel não esteja em perfeitas condições por ocasião da devolução, a **LOCATÁRIA** sujeitar-se-á:

- (a) às medidas judiciais cabíveis;
- (b) a providenciar as suas custas e responsabilidade, as obras e/ou adequações necessárias para repor o Imóvel em condições de perfeito uso, respeitado o disposto na cláusula XII- DAS OBRAS E BENFEITORIAS supra;
- (c) a arcar com o pagamento do aluguel mensal, encargos mensais e demais obrigações da locação relativas ao período em que o Imóvel ficar indisponível para nova locação, para venda, ou para outra destinação que exija ou não obra, construção e/ou reforma.

Parágrafo Primeiro: Caso a **LOCATÁRIA** não atenda o disposto na letra (b) do item 18.2. supra, poderá a **LOCADORA**, a seu exclusivo critério, utilizando sempre os melhores critérios técnicos e econômico-financeiros, executar no Imóvel os serviços e/ou reparos necessários, ficando a **LOCATÁRIA** obrigada a reembolsar a **LOCADORA** no valor das despesas efetivamente por ela suportada, conforme apresentação das notas de pagamento das obras e adequações realizadas no Imóvel, no prazo de até 05 (cinco) dias, contados da data da apresentação, sob pena de, em não o fazendo, pagar à **LOCADORA**, multa diária equivalente a 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do valor devido até o efetivo reembolso, reajustado de acordo com a variação positiva do IGPM - da Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que vier a sucedê-lo, nos termos da legislação em vigor, sem prejuízo das demais medidas legais cabíveis.

Parágrafo Segundo: Na hipótese de ocorrer o mencionado no parágrafo primeiro supra, a **LOCATÁRIA** permanecerá responsável pelo pagamento do aluguel mensal e encargos mensais da locação relativos ao período em que o Imóvel ficar indisponível para nova locação, para venda, ou para outra destinação que exija ou não obra, construção ou reforma.

19.3. Fica estabelecido que a substituição de qualquer acessório de acabamento pela **LOCATÁRIA**, tais como, a título exemplificativo: torneiras, espelhos de tomada, plafons, etc, que se faça necessária, deverá ser feita por outro material e/ou equipamento da mesma qualidade e especificação.

19.4. Na vigência deste Contrato e enquanto o Imóvel não for efetivamente recebido pela **LOCADORA**, por meio do Termo de Entrega, correrá por conta da **LOCATÁRIA** o pagamento de todos os impostos, contribuições e taxas, que incidam ou venham a incidir sobre a atividade a ser desempenhada no local, bem como sobre o Imóvel.





19.5. O recebimento do Imóvel por parte da **LOCADORA**, no estado em que se encontrar por ocasião de sua devolução, não poderá ser alegado pela **LOCATÁRIA** como aceitação plena do Imóvel pela **LOCADORA**. Nesta hipótese a **LOCATÁRIA** permanecerá obrigada a indenizar a **LOCADORA** dos prejuízos causados ao Imóvel, independente de terem sido praticados diretamente por ela ou por seus funcionários e/ou prepostos, além de não poder alegar em seu favor que a **LOCADORA** aceitou receber o Imóvel nestas condições.

CLÁUSULA XX - DAS TOLERÂNCIAS

20. Quaisquer tolerâncias ou concessões feitas pelas partes não implicam em renúncia de direitos e/ou em alterações contratuais, não podendo ser invocadas pela outra parte como precedentes para se furtar ao cumprimento do Contrato.

CLÁUSULA XXI- DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

21. De acordo com o parágrafo único do artigo 32 da Lei 8245/91, a **LOCATÁRIA** está ciente que o direito de preferência na aquisição do presente Imóvel não alcançará os casos de constituição da propriedade fiduciária, de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive leilão extrajudicial.

21.1. A **LOCATÁRIA** declara ter ciência que a **LOCADORA** poderá, a seu exclusivo critério, independente de qualquer comunicação ou anuência prévia da **LOCATÁRIA**, ceder futuramente à instituição(ões) financeira(s), ("CREDITORES FIDUCIÁRIOS"), em cessão fiduciária em garantia, os créditos dos aluguéis e demais direitos creditórios decorrentes deste Contrato, sem que tal fato acarrete qualquer tipo de multa ou indenização à **LOCADORA**.

21.2. A **LOCATÁRIA** ajusta e expressamente concorda que a **LOCADORA** pode, sem prévia autorização, durante a vigência deste Contrato, divulgar a existência da presente locação, incluindo fotos externas do Imóvel, no *site* da **LOCADORA**, de empresa coligada ou de terceiros, sem que tal fato acarrete qualquer tipo de ônus, ou despesa as partes.

Parágrafo Único: A **LOCATÁRIA** está ciente, concorda e autoriza a **LOCADORA** a disponibilizar informações da presente locação, nos casos (i) de imposições dos órgãos reguladores (exemplo: CVM) e (ii) da presente locação vir a ser entendida como fato relevante e, por tal motivo, deve ser comunicada ao mercado.

21.3. As partes declaram que estão devidamente representadas e seus representantes legais têm poderes para representá-las na celebração deste Contrato e contrair as obrigações e os compromissos nele previstos.





21.4. Este Contrato e seus Anexos contêm o acordo total das partes com respeito à matéria aqui contida e cancela e substitui todos e quaisquer entendimentos, Contratos, acordos ou correspondências anteriores, escritos ou verbais, a respeito da mesma. Este Contrato somente pode ser modificado por documento devidamente assinado pelas partes.

CLÁUSULA XXII - DA INTERMEDIÇÃO

22. Na presente transação houve a intermediação da empresa CBRE Consultoria do Brasil Ltda., representando os interesses da **LOCADORA** nesta locação, ficando desta maneira a cargo exclusivo e integral da **LOCADORA** o pagamento relativo a esta intermediação, ficando a **LOCATÁRIA** isenta de qualquer responsabilidade, solidariedade, ônus e/ou custo, seja a que título for.

CLÁUSULA XXIII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

23. Se qualquer cláusula ou condição deste Contrato vier a ser considerada ilegal, inválida ou inexecutável nos termos da legislação brasileira, as demais cláusulas e condições continuarão em pleno vigor e efeito.

23.1. Fica expressa e irrevogavelmente estabelecido que a ação ou omissão, bem como abstenção do exercício, por qualquer das partes dos direitos ou faculdades que lhe assistem pelo presente Contrato, ou a concordância com o atraso no cumprimento das obrigações da outra Parte, não implicará em renúncia, que poderão ser exercidos, a qualquer tempo, salvo se colocada por escrito.

23.2. As partes serão contratantes independentes em todas as questões relativas ao presente Contrato. Este Contrato não autoriza qualquer das partes a obrigar ou assumir qualquer obrigação, expressa ou implícita, em nome de outra Parte. Este Contrato, em nenhuma hipótese, cria relação de parceria, consórcio ou de representação comercial, ou qualquer outra forma de associação entre as partes, sendo cada uma inteiramente responsável por seus próprios negócios, atos e obrigações, obrigando-se a manter a outra indene de quaisquer responsabilidades, inclusive das perdas e danos, honorários advocatícios e custas judiciais que delas decorrerem, em razão de violação da legislação aplicável.

23.3. Este Contrato não cria qualquer relação trabalhista entre as partes e não implica formação de vínculo empregatício entre uma Parte e os empregados da outra Parte. Cada uma das partes permanece exclusivamente responsável pelas despesas





decorrentes da contratação de pessoal, devendo para tanto, cumprir todas as obrigações trabalhistas e responder por tudo quanto as leis trabalhistas asseguram aos empregados, não persistindo qualquer tipo de solidariedade ou responsabilidade subsidiária entre elas, que deverão assumir, individualmente, total responsabilidade por qualquer disputa ou litígio movido por seus empregados, mantendo a outra a salvo de tais reclamações e ações.

FINEP - USO INTERNO

CLÁUSULA XXIV – DA ELEIÇÃO DO FORO

24. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro-RJ como competente para apreciar todas as questões decorrentes deste Contrato, por mais privilegiado que outro seja.

E, assim, por estarem de acordo, as partes firmam o presente Contrato, impresso em 02 (duas) vias, de igual forma e teor, para um só e mesmo efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2019, Érika D'Alessandro Jacob, Procuradora, 2º CARTÓRIO, Felipe Bonse Manderbach, Procurador, 2º CARTÓRIO.

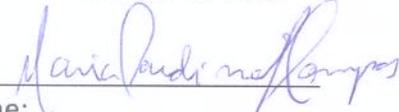
**VENTURA II-A FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIRO S/A DTVM**

6º → 
FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS - FINEP

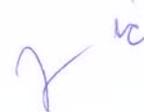

MARIANA LESSA DE A. LA POENTI
Chefe da Assessoria Jurídica da
Diretoria de Gestão - AJGE

TESTEMUNHAS:

1. 
Nome: Gustavo Moura
RG: Advogado
CPF: JAB/SP 271.925

2. 
Nome: Maria Carolina Tôffoli de Campos
RG: Advogada
CPF: OAB/SP 321.132






Serv. Motorista RJ
Evandro Sebastião da Silva
3653022 Série 030-RJ



CARTORIO DO 6º OFÍCIO DE NOTAS DO RIO DE JANEIRO
Rua Artur Bernardes, 14 - Loja B - Fone: (021) 2509-0334

RECONHECIDO POR SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:
-MARTA SALETE CAVALCANTI.....

Rio de Janeiro, 14 de Janeiro de 2014
em testemunho _____ da verdade.

128 - EVANDRO SEBASTIAU DA SILVA - ESCRIVENTE
CTPS: - FUNPERJ:R\$0,21 FUNDEPERJ:R\$0,21
FETJ:R\$0,84 EMO:R\$4,20 FUNARPEN: R\$0,16 PMCMV: R\$0,08

Serv. Motorista RJ
Evandro Sebastião da Silva
GTPS 3653022 Série 030-RJ
Escrivente

2º
Tabelião de Notas - Gerson F. Olegário da Costa
Rua Rogo Freitas, 637/3 - Vila Buarque - São Paulo - SP
CEP 01229-010 - Fone: (11) 3357-8844 - Fax: (11) 3221-0720
Reconheço por semelhança 2 Firma(s) COM VALOR ECONOMICO de:
ERIKA D ALESSANDRO JACOB e FELIPE BONSE MANDERBACH
Sao Paulo, 25 de fevereiro de 2014. Em test. _____ da Verdade.
LUCIANA DE CARVALHO OLDANI - Escrivente
Valor:R\$ 17,60. Carimbo:1198950
VÁLIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE QUALQUER EMENDA OU RASURA ANULA ESTE DOCUMENTO

