

INFORMAÇÕES DE CONTRATO ADMINISTRATIVO**ÁREA DE ADMINISTRAÇÃO****ADVOGADA:** Vanessa Bluvol Beitler**CONTRATO (OCS) Nº:** 374/2015 – Dispensa de Licitação n.º 085/2015.**CONTRATO SAP Nº:** 4400001445**CONTRATADA:** VENTURA II-A FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

OBJETO: Locação de conjunto de escritórios comerciais de n.ºs nº 201, 701, 801, 901, 1301, 1401 e 1801, correspondentes aos andares 2º, 7º, 8º, 9º, 13º, 14º, 18º e 126 (cento e vinte e seis) vagas indeterminadas de garagem, todos da Torre Oeste (Bloco 2) do Edifício "Ventura Corporate Towers", localizado nesta Capital na Av. República do Chile, nº 330, tudo a seguir referido por "Imóvel".

VALOR MENSAL INICIAL: R\$ 1.947.000,00 (um milhão, novecentos e quarenta e sete mil reais).

PRAZO DE VIGÊNCIA: 120 (cento e vinte) meses, contados a partir da data de assinatura do Contrato.

AUTORIZAÇÃO: na Decisão da Diretoria do BNDES nº Dir. 390/2015, de 07/07/2015.

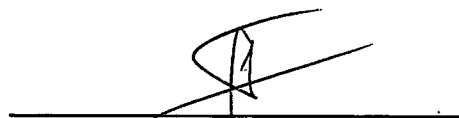
ENQUADRAMENTO DO PROCESSO DE CONTRATAÇÃO: AA/DEJUR/GEJUR3 nº 104/2015, de 01/07/2015.

FUNDAMENTO LEGAL DA CONTRATAÇÃO DIRETA: art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93.

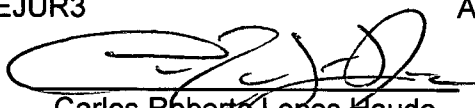
CERTIDÃO	VALIDADE
Tributos Federais e Dívida Ativa da União	27/12/2015
Justiça do Trabalho (CNDT)	26/12/2015
CRF - FGTS	06/09/2015
Nada Consta – CEIS (Portal da Transparência)	Indeterminada
CN – Improbidade Administrativa (CNJ)	Indeterminada

DATA DA ASSINATURA: 21/08/2015

Vanessa Bluvol Beitler
Advogada
AA/DEJUR/GEJUR3



Marcelo Simon da Silva
Chefe de Departamento
AA/DEJUR



Carlos Roberto Lopes Haude
Superintendente
AA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO-RESIDENCIAL
OCS nº 0374/2015 (Contrato SAP nº 4400001445)

1. PARTES CONTRATANTES

1.1. LOCADORA: 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 sua administradora, 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 representado por seus procuradores infra-assinados, doravante denominada simplesmente **LOCADORA**.

1.2. LOCATÁRIO: BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL-BNDES, empresa pública federal, com sede em Brasília, Capital Federal, e serviços nesta Cidade do Rio de Janeiro - RJ, na Av. República do Chile, nº 100, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº 33.657.248/0001-89, neste ato representado na forma do seu estatuto social, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO**.

2. OBJETO DA LOCAÇÃO: conjuntos de escritórios comerciais de n.ºs nº 201, 701, 801, 901, 1301, 1401 e 1801, correspondentes aos andares 2º, 7º, 8º, 9º, 13º, 14º, 18º e 126 (cento e vinte e seis) vagas indeterminadas de garagem, todos da Torre Oeste (Bloco 2) do Edifício "Ventura Corporate Towers", localizado nesta Capital na Av. República do Chile, nº 330, tudo a seguir referido por "**Imóvel**".

3. PRAZO DA LOCAÇÃO: 120 (cento e vinte) meses, contados a partir da data de assinatura do presente Contrato.

4. FINALIDADE DA LOCAÇÃO: não-residencial, destinando-se o Imóvel, única e exclusivamente, à instalação das atividades necessárias ao desempenho das ações comerciais desenvolvidas pelo **LOCATÁRIO** e Empresas por ele controladas.

5. ALUGUEL MENSAL INICIAL: R\$ 1.947.000,00 (um milhão, novecentos e quarenta e sete mil reais), base 01/07/2015.

5.1. ÍNDICE E PRAZO DE REAJUSTE: anual, pelo IGP-M/FGV, e, no caso de sua extinção ou inaplicabilidade, o IPC/FIPE e, na ausência deste, outro índice capaz de refletir a recomposição do poder aquisitivo da moeda, observando-se, como termo inicial para contagem da anualidade, a data de assinatura do presente Contrato.

5.2. DIA DE PAGAMENTO: Até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao mês vencido.

5.3. FORMA DE PAGAMENTO: Mediante depósito em conta bancária da

LOCADORA, no Banco 208 - BTG Pactual S.A. - agência 0001, conta corrente nº 110364.

5.4. DEVOLUÇÃO ANTECIPADA DE ANDARES: Com a devolução dos 2º, 13º e 14º andares, nos termos da Cláusula Quinta (5.5.1), o valor do aluguel mensal passará a ser de R\$ 1.218.484,97 (um milhão, duzentos e dezoito mil, quatrocentos e oitenta e quatro reais e noventa e sete centavos), de modo que, durante toda a vigência contratual (120 meses), o valor global será de até R\$ 150.589.286,28 (cento e cinquenta milhões, quinhentos e oitenta e nove mil, duzentos e oitenta e seis reais e vinte e oito centavos).

6. SEGURO: Cobertura de Responsabilidade Civil Geral: para ressarcimento de danos materiais e/ou físicos a terceiros, incluindo a **LOCADORA**, seus representantes ou prepostos, decorrentes, vinculados ou conexos com as atividades exercidas pela **LOCATÁRIA** no imóvel locado - Valor mínimo de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).

7. ANEXOS:

- I - Convenção de Condomínio
- II - Regulamento Interno
- III - Manual de Obras
- IV - Termo de Inspeção Inicial
- V - Decisão da Diretoria do BNDES nº Dir 390/2015, de 07/07/2015

Pelo presente instrumento particular, doravante referido por "**Contrato**", e na melhor forma de direito, resolvem as partes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO, PRAZO E FINALIDADE

1.1 Por este Contrato, a **LOCADORA** aluga ao **LOCATÁRIO**, sob as condições aqui ajustadas, o Imóvel descrito no item 2 do Quadro Resumo, regulando-se a presente locação pelas seguintes Cláusulas e condições, que as partes signatárias, reciprocamente, aceitam e outorgam, e que se obrigam a respeitar e fielmente cumprir, por si e seus sucessores a qualquer título, pelo prazo e finalidade mencionados nos itens 3 e 4 do Quadro Resumo.

1.2 É vedada a utilização do Imóvel para outro fim, que não o descrito no item 4 do Quadro Resumo. O **LOCATÁRIO** deverá respeitar, na utilização do Imóvel, a Convenção de Condomínio e Regulamento Interno do Edifício (**Anexos I e II** do presente Contrato), o Manual de Obras (**Anexo III** deste Contrato), assim como todas as demais normas e diretrizes aplicáveis, definidas pela legislação municipal, estadual e federal, tanto no que diz respeito às suas atividades, como à utilização do Imóvel, assumindo integral responsabilidade civil, criminal e administrativa, por todo e qualquer ato por ela praticado durante o período em que estiver na posse do Imóvel, ainda que posteriormente exigidos, sob pena de rescisão contratual e aplicação das medidas judiciais cabíveis.

1.3 Fica expressamente convencionado que o **LOCATÁRIO** querendo, poderá, ao

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO-RESIDENCIAL - OCS nº 0374/2015 (Contrato SAP nº 4400001445)

final do presente Contrato, prorrogá-lo por igual período, pelo aluguel então acordado com a **LOCADORA**, segundo as mesmas Cláusulas e condições pactuadas neste Contrato.

- 1.4 Caso o **LOCATÁRIO** resolva proceder à renovação deste Contrato, deverá comunicar tal intenção à **LOCADORA**, por escrito, no prazo de até 6 (seis) meses anteriores ao término do prazo previsto para a locação.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR DO ALUGUEL E REAJUSTE

- 2.1 O aluguel mensal, livremente convencionado de pleno e comum consenso pelos contratantes, é o declinado no item 5 do Quadro Resumo, a ser pago na data prevista no item 5.2 do Quadro Resumo, sendo reajustado conforme a periodicidade e índice de reajuste mencionados no item 5.1 do Quadro Resumo.
- 2.1.1 Na hipótese de superveniência de lei que admita correção do valor do aluguel em periodicidade inferior à prevista na legislação ora vigente, fica desde já convencionado e estipulado, de modo irrevogável e irretratável, que a correção dos aluguéis passará a ser feita, automaticamente, no menor prazo que vier a ser permitido pela lei posterior.
- 2.2 O pagamento dos aluguéis e reembolso de quantias que sejam devidas à **LOCADORA** deverão ser feitos diretamente a esta, ou a quem legalmente a represente, no local e forma indicados no item 5.3 do Quadro Resumo, ou onde e a quem for determinado pela **LOCADORA**, por escrito, com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data do pagamento do aluguel que a seguir se vencer.
- 2.2.1 É expressamente vedado ao **LOCATÁRIO** efetuar o pagamento de quantia inferior ao aluguel vigente à época. Na hipótese de tal fato vir a ocorrer, seja a que título for, o aluguel não será considerado pago, sujeitando o **LOCATÁRIO** ao pagamento da diferença remanescente, acrescida dos encargos estipulados na Cláusula 2.3 abaixo, calculados sobre a totalidade do valor do aluguel, sem prejuízo da propositura da competente medida judicial e rescisão do presente Contrato, a critério da **LOCADORA**.
- 2.2.2 Eventual recebimento de aluguéis ou encargos em valores inferiores ao devido, ou em atraso, não caracterizará novação ou alteração contratual, e mesmo na hipótese de reiteração, tal medida será sempre havida como mera liberalidade da **LOCADORA**.
- 2.2.3 As partes convencionam expressamente que não se aplica à quitação dos aluguéis o disposto no art. 322 do Código Civil, ou seja, a quitação outorgada em cada mês não elide débitos anteriores, porventura existentes.
- 2.3 Em caso de atraso no pagamento dos aluguéis, sobre a importância em débito passará a incidir, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia, ajuizada ou não a ação de que possa valer-se a **LOCADORA**, multa moratória de 2% (dois por cento), juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária calculada *pro rata die* pelos mesmos índices indicados no presente Contrato para o reajuste do aluguel, desde a data do vencimento e até a data do efetivo pagamento.

2.4 No valor mensal da locação não estão incluídos os encargos da locação, que serão arcados integralmente pelo **LOCATÁRIO**, nos seus respectivos vencimentos a partir do início da vigência da locação. Assim, competirá exclusivamente ao **LOCATÁRIO** pagar, por inteiro, as despesas a seguir elencadas, e outras eventualmente existentes:

- a) os impostos, incluindo IPTU, taxas, contribuições fiscais e demais tributos lançados sobre o Imóvel atualmente incidentes e que eventualmente vierem a ser criados no curso da presente locação;
- b) as despesas com o consumo de água, esgoto e energia elétrica, relativas ao Imóvel;
- c) os encargos relativos ao Imóvel, incluindo as despesas ordinárias de condomínio e demais despesas com sua conservação e manutenção, em consonância com o estabelecido no art. 23 da Lei nº 8.245/91; e
- d) as despesas referentes ao pagamento dos prêmios dos seguros a seu cargo sob este Contrato e relacionados ao Imóvel.

2.4.1 As despesas condominiais ordinárias serão rateadas entre as unidades autônomas e as áreas comuns de uso privativo na forma do disposto na Convenção de Condomínio.

2.4.2 Também serão de responsabilidade do **LOCATÁRIO** as despesas decorrentes da utilização de serviços, instalações e equipamentos comuns do Condomínio, fora de seu horário de expediente normal, sempre proporcionalmente ao período de utilização e rateadas entre os demais usuários que porventura utilizarem tais serviços, instalações e equipamentos concomitantemente ao **LOCATÁRIO**.

2.4.3 O não-pagamento de qualquer dos encargos acima aludidos caracterizará infração contratual, sujeitando o **LOCATÁRIO** ao pagamento das penalidades cobradas diretamente pelos respectivos arrecadadores, sem prejuízo da cobrança, pela **LOCADORA**, dos respectivos valores, caso pague pelo primeiro o encargo ou encargos em questão, segundo faculdade que lhe é reconhecida, acrescidos de multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração, apurados sobre o valor do débito atualizado monetariamente entre a data de pagamento pela **LOCADORA** e a data do efetivo reembolso pelo **LOCATÁRIO**, pelo índice previsto no item 5.1 do Quadro Resumo.

2.4.4 O **LOCATÁRIO** também se obriga a manter arquivados os comprovantes dos pagamentos de todas as despesas referidas nesta Cláusula Segunda, e encaminhar cópia de tais documentos sempre que solicitado pela **LOCADORA**.

2.4.5 Nas decisões de Assembléia que envolvam despesas ordinárias do condomínio e/ou despesas extraordinárias que por lei ou pelo presente Contrato caibam ao **LOCATÁRIO**, este, desde que em dia com o pagamento dos aluguéis e encargos, terá o direito, desde já conferido pela **LOCADORA**, de discutir e votar, conforme previsto na Convenção de Condomínio. Caso a **LOCADORA** esteja presente à Assembléia de que se trata, poderá outorgar o mandato para o **LOCATÁRIO** votar em seu nome, nas matérias ora tratadas.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS VISTORIAS E DAS BENFEITORIAS NO IMÓVEL

- 3.1** O **LOCATÁRIO** se obriga a permitir a vistoria do Imóvel pela **LOCADORA**, seu mandatário ou preposto, mediante designação de dia e hora, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, que poderá ser feita por qualquer meio de comunicação, inclusive por telefone, dispensada a designação prévia na hipótese de urgência ou gravidade da situação. Também deverá ser permitido que o Imóvel seja visitado, nas mesmas condições, por terceiros, na hipótese de ser colocado à venda, ressalvando-se a possibilidade de o **LOCATÁRIO** restringir o acesso a determinadas áreas, dada a obrigação de sigilo a que se submete na qualidade de instituição financeira.
- 3.1.1.** O **LOCATÁRIO** será cientificado por carta de eventuais irregularidades ou infrações que forem constatadas nas vistorias acima tratadas, para iniciar as providências necessárias para o reparo da infração, em até 15 (quinze) dias, sob pena de dar ensejo à rescisão deste Contrato e à simultânea adoção de medidas judiciais pertinentes por parte da **LOCADORA**, entendendo-se por medidas judiciais pertinentes aquelas tendentes a compelir o **LOCATÁRIO** a implementar as providências necessárias a sanar a pendência, ou indenizar as despesas necessárias a tanto, bem assim como as tendentes ao despejo.
- 3.1.2.** Durante o tempo necessário à regularização da situação, o **LOCATÁRIO** responderá pelos aluguéis e encargos devidos.
- 3.2** O **LOCATÁRIO** obriga-se a devolver o Imóvel no mesmo estado em que o recebeu, em conformidade com o Termo de Inspeção Inicial, que constituirá o **Anexo IV** deste Contrato, com nova e completa pintura, reparo das eventuais avarias e impecável limpeza, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia, e desocupado de coisas e pessoas, sem que caiba ao **LOCATÁRIO** qualquer tipo de indenização por benfeitorias úteis ou voluptuárias por ele introduzidas no Imóvel, qualquer que seja o motivo da devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste Contrato ou em lei, além de ficar sujeito ao pagamento de indenização pelos danos e prejuízos decorrentes da não-observância dessa obrigação, inclusive lucros cessantes, aluguéis e encargos, durante o tempo que se fizer necessário à reposição do Imóvel.
- 3.3** O **LOCATÁRIO** deverá zelar pela boa conservação de todas as instalações e demais componentes e melhoramentos existentes no Imóvel, fazendo, às suas custas, todos os reparos necessários para a manutenção desse estado de conservação e uso, a fim de restituir o Imóvel locado nas condições acima previstas.
- 3.3.1** As benfeitorias úteis ou voluptuárias introduzidas no Imóvel, com ou sem autorização da **LOCADORA** não serão indenizáveis nem conferirão ao **LOCATÁRIO** o exercício do direito de retenção, ou composição por perdas e danos, a qualquer título ou tempo. Por outro lado, relativamente às benfeitorias necessárias de responsabilidade legal da **LOCADORA**, acaso introduzidas no Imóvel pelo **LOCATÁRIO**, será aplicável, quanto à indenização e direito de retenção por parte do **LOCATÁRIO**, o disposto a respeito no art. 1.219 do Código Civil Brasileiro e no art.35 da Lei 8.245/91.
- 3.4** O **LOCATÁRIO** fica, desde já, autorizado a levantar ou remover, por sua conta

e risco, as benfeitorias úteis ou voluptuárias por ele introduzidas no Imóvel, desde que não implique em nenhum dano ao Imóvel ou à sua utilização, entregando-o na forma do disposto na Cláusula (3.2) supra.

3.5 As eventuais obras de adaptação do Imóvel para o exercício das atividades do **LOCATÁRIO** incluindo projeto arquitetônico, hidráulico, elétrico, acústico e de ar-condicionado deverão ser executadas em estrita observância ao Manual de Obras, Anexo III deste Contrato e contar com a prévia e expressa autorização, por escrito, da **LOCADORA** e a licença dos poderes públicos competentes, se for o caso, para o início de sua execução. Qualquer outra obra ou benfeitoria posterior no Imóvel pretendida pelo **LOCATÁRIO**, que não implique em alterações no projeto hidráulico, elétrico e de ar-condicionado antes aprovado ou alterações em área comum de uso exclusivo do **LOCATÁRIO**, não dependerá de autorização prévia da **LOCADORA** para ser executada. Em qualquer hipótese de execução de obras ou benfeitorias no Imóvel, levadas a efeito sob a responsabilidade do **LOCATÁRIO**, este será o único e exclusivo responsável com relação ao atendimento de toda e qualquer exigência legal ou condominial e, ainda, pelo ressarcimento de quaisquer danos ou prejuízos a terceiros ou ao Imóvel que possam advir de tais obras para execução das aludidas benfeitorias.

3.5.1 A **LOCADORA** terá prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar da data da efetiva entrega pelo **LOCATÁRIO**, de todos os documentos necessários e adequados para a análise da solicitação mencionada no item 3.5 supra, para manifestar-se formalmente, liberando ou não a realização das alterações, adequações, reformas, consertos, realização de obras e/ou benfeitorias no Imóvel.

3.5.2 As Partes ajustam que a **LOCADORA**, por ocasião da prévia aprovação dos projetos mencionados no item 3.5.1, já definirá se estas alterações, adequações, reformas, reparos, consertos, realização de obras e/ou benfeitorias, sejam elas úteis, 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 a ser assinado pelas Partes, não cabendo ao **LOCATÁRIO**, independente do motivo, qualquer indenização e/ou direito de retenção e/ou compensação, seja a que título for.

3.5.3 O **LOCATÁRIO** 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 à terceiros, pela sua inobservância a obrigação ajustada neste parágrafo, além de ensejar, a critério da **LOCADORA**, a rescisão da locação por infração contratual.

3.5.4 Caso, durante a vigência desta locação, os consertos e/ou reparos necessários ao Imóvel não sejam realizados a contento pelo **LOCATÁRIO**, respeitado o disposto nos itens desta Cláusula, 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 do **LOCATÁRIO**, 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.

- 3.5.5** Na hipótese de introdução de modificações ou reformas no Imóvel, sem o atendimento aos requisitos previstos nas Cláusulas anteriores, a **LOCADORA** terá a faculdade exclusiva de considerar rescindido este Contrato, de pleno direito, sendo o **LOCATÁRIO** o único responsável, perante os poderes públicos e o Condomínio, pelas respectivas multas, bem como pela reposição do Imóvel no estado previsto na Cláusula (3.2) acima, tudo sem qualquer ônus ou responsabilidade para a **LOCADORA**.

CLÁUSULA QUARTA – DO SEGURO

- 4.1** Além de responder pelo pagamento do rateio que couber ao Imóvel, relativamente ao seguro contra incêndio (ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte da edificação), e de riscos de responsabilidade civil do condomínio, lançados nas despesas condominiais ordinárias, o **LOCATÁRIO**, às suas expensas, deverá contratar o seguro com a cobertura discriminada no item **6** do QUADRO RESUMO, junto a seguradora(s) de primeira linha e idônea, regularmente estabelecida(s) no Brasil. O referido seguro deverá vigor durante todo o período da locação e eventuais prorrogações.
- 4.1.1** O valor a ser observado para a cobertura acima tratada, no primeiro ano do prazo locatício, consta indicado no item **6** do QUADRO RESUMO. Fica certo e ajustado que referido valor será reajustado anualmente pela variação do mesmo índice contratualmente eleito para a correção dos aluguéis sob este Contrato.
- 4.2** O **LOCATÁRIO** deverá iniciar o processo de contratação do seguro dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados do início do prazo da locação ou contados do termo final de vigência das apólices por último em vigor, e deverá enviar para a **LOCADORA** os documentos que comprovem o início da referida contratação.
- 4.2.1** Não obstante o disposto no *caput*, a apresentação da apólice do seguro não poderá superar a 120 (cento e vinte) dias, contados da data do início do prazo locatício ou contados do termo final de vigência das apólices por último em vigor. Decorrido referido prazo sem a apresentação da apólice, a **LOCADORA** fica desde já autorizada a contratar o referido seguro e solicitar o reembolso dos valores ao **LOCATÁRIO**, acrescidos de multa de 2% (dois por cento) sobre os valores desembolsados pela **LOCADORA** para a contratação e/ou renovação do referido seguro.
- 4.2.2** Caso o seguro não seja contratado no prazo de 120 (cento e vinte) dias retro mencionado, por fatos e atos decorrentes da respectiva contratação, que sejam alheios ao **LOCATÁRIO**, não incidirá a penalidade prevista e prorrogar-se-á o referido prazo até a cessação da causa impeditiva da contratação do seguro.
- 4.3** Em caso de incêndio, ou qualquer outro acidente de natureza grave, sem culpa do **LOCATÁRIO**, que obrigue a reconstrução do Imóvel e que impeça totalmente o exercício de suas atividades, ficará suspensa a locação, até que a **LOCADORA**, beneficiária do seguro, reponha o Imóvel em estado de utilização, com o valor recebido da seguradora, ressalvada a faculdade exclusiva de o

LOCATÁRIO considerar rescindido este Contrato, caso o período de suspensão da locação seja superior a 180 (cento e oitenta) dias.

- 4.4 Caberá ainda ao **LOCATÁRIO**, a seu interesse, a contratação dos seguros legalmente exigíveis, em razão da atividade por ela exercida no Imóvel, e quaisquer outros seguros facultativos de sua conveniência, inclusive para cobertura dos bens de propriedade ou sob custódia do **LOCATÁRIO** que estiverem alocados/instalados no Imóvel, por meio de apólices de seguro próprias, sob sua integral e exclusiva responsabilidade.
- 4.5 Sem prejuízo ao quanto disposto na Cláusula Terceira deste Contrato, a respeito da execução de obras/benfeitorias no Imóvel pelo **LOCATÁRIO**, na hipótese de obras/benfeitorias cujo custo ultrapasse R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), bem como obras que impliquem em alteração do projeto hidráulico, elétrico e de ar-condicionado deverá o **LOCATÁRIO**, antes de iniciadas tais obras, contratar seguro com cobertura para os riscos de engenharia e responsabilidade civil perante terceiros, prevendo o ressarcimento de quaisquer danos causados em decorrência da realização das obras no Imóvel, sendo que a respectiva apólice deverá ser entregue à Administradora Predial, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis do início de qualquer modificação no Imóvel. Fica, contudo, certo e ajustado que o **LOCATÁRIO** responderá integralmente pelos danos causados à **LOCADORA** e/ou a terceiros que não sejam ressarcidos pela seguradora contratada ou mesmo nos casos em que não seja exigível a contratação de seguro.

CLÁUSULA QUINTA – DO TÉRMINO ANTECIPADO E DAS PENALIDADES CONTRATUAIS

- 5.1 A intervenção ou qualquer outra forma de insolvência do **LOCATÁRIO**, decretada ou deferida, ensejará a rescisão de pleno direito deste Contrato, que se operará na data em que a **LOCADORA** tomar conhecimento do fato, ou na data em que a falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou qualquer outra forma de insolvência for decretada ou deferida, o que primeiro vier a ocorrer.
- 5.2 Na hipótese de desapropriação do Imóvel, o presente Contrato ficará resolvido, de pleno direito, cabendo à **LOCADORA** proceder ao recebimento da indenização, ficando exonerada de quaisquer responsabilidades frente ao **LOCATÁRIO**, a quem, contudo, ficará facultado pleitear o ressarcimento pelos prejuízos que sofrer diretamente do ente público expropriante.
- 5.2.1 No caso de desapropriação parcial, ficará facultado ao **LOCATÁRIO** o direito de optar entre a continuidade da locação ou sua resolução, sendo que no caso de prosseguimento, o aluguel mensal será reduzido na mesma proporção da redução da área do Imóvel.
- 5.3 Na hipótese de ocorrência de caso fortuito ou de evento de força maior, assim entendidos, para efeitos deste Contrato, fatos ou atos imprevistos e alheios à vontade das partes, que impossibilitem total ou parcialmente a utilização do Imóvel pelo **LOCATÁRIO**, o **LOCATÁRIO** poderá, a seu exclusivo critério, rescindir a presente locação, de pleno direito, ficando ambas as partes dispensadas do cumprimento de todas as obrigações oriundas deste Contrato, sem que isso configure violação contratual.

- 5.4** Fica estipulada a multa limitada ao valor equivalente a até 01 (um) aluguel mensal, vigente à data da infração contratual, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste Contrato ou obrigação legal, com a faculdade, para a outra parte, dependendo da gravidade da infração cometida, de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, de pleno direito, mediante o envio de notificação a respeito à parte culpada, ressaltando-se um aviso prévio de 10 (dez) dias úteis ao infrator, na forma do disposto na Cláusula (7.2) abaixo, para que, dentro do prazo aludido, regularize a pendência noticiada, demonstre indícios inequívocos de que a infração será sanada tão logo possível, ou comprove não ter responsabilidade sobre a infração identificada, sob pena de, não o fazendo, sujeitar-se ao quanto aqui ajustado.
- 5.4.1** A multa referida na Cláusula (5.4) acima será proporcional à gravidade da infração cometida, sendo certo que não prejudicará o direito da parte inocente de pleitear as perdas e danos, eventualmente cabíveis e comprovadas, e, se for o caso, os aluguéis e encargos em atraso, não se aplicando a cominação aqui estipulada nos casos em que haja penalidade específica estabelecida neste Contrato, notadamente nas Cláusulas (2.3), (2.4.3) e (4.2.1).
- 5.5** Na hipótese de o **LOCATÁRIO** manifestar a intenção de rescindir e/ou resilir parcialmente a locação, fica, desde já convencionado que:
- 5.5.1** com relação aos andares 2º, 13º e 14º, poderá fazê-lo, formalmente, por meio de correspondência específica, endereçada à **LOCADORA** com, no mínimo, 90 (noventa) dias de antecedência, prazo este compreendido entre a data do recebimento pela **LOCADORA** da manifestação supra enviada pelo **LOCATÁRIO** e a efetiva desocupação do Imóvel;
- 5.5.2** Com relação aos andares 7º, 8º, 9º e 18º, poderá fazê-lo, formalmente, por meio de correspondência específica, endereçada à **LOCADORA** com, no mínimo, 9 (nove) meses de antecedência, prazo este compreendido entre a data do recebimento pela **LOCADORA** da manifestação supra enviada pelo **LOCATÁRIO** e a efetiva desocupação do Imóvel;
- 5.5.3** Caso o **LOCATÁRIO** deixe de formalizar tal intenção ou formalize fora dos prazos acima ajustados, o **LOCATÁRIO** pagará à **LOCADORA**, na data do efetivo recebimento do Imóvel pela **LOCADORA**, 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; e
- 5.5.4** Caso ocorra a devolução de mais de 1 (um) andar, nas hipóteses acima definidas, fica o **LOCATÁRIO** obrigado, em até 30 (trinta) dias a contar da data do recebimento pela **LOCADORA** da área devolvida, a providenciar junto à administração do Edifício Ventura Torre Oeste a retirada e/ou adequação da recepção e catracas de acesso, atualmente de uso exclusivo do **LOCATÁRIO**, considerando a proporcionalidade da área remanescente de ocupação por parte do **LOCATÁRIO**.
- 5.6** O presente Contrato será rescindido de pleno direito, nas hipóteses previstas nas Cláusulas (5.1), (5.2) e (5.3), bem como nos casos de: (a) prática, por qualquer das partes, de infração legal ou contratual que torne inviável a locação e (b) mútuo acordo entre as partes.

CLÁUSULA SEXTA – DA ENTREGA DAS CHAVES

- 6.1** A entrega das chaves, após a desocupação do Imóvel, não exonerará o **LOCATÁRIO** das obrigações contratuais assumidas neste Contrato, inclusive quanto ao pagamento do aluguel e respectivos encargos, no caso de recuperação dos estragos causados, sendo que, para todos os efeitos, será considerada a real entrega das chaves a data em que o Imóvel estiver totalmente recuperado e em normais condições de uso, incluindo o período necessário para a ligação de gás, luz e água, cujo fornecimento tenha sido suspenso por eventual inadimplemento do **LOCATÁRIO**. Enquanto tais condições não forem verificadas pela **LOCADORA**, os valores pactuados a título de aluguel continuarão a vigorar e serão devidos pelo **LOCATÁRIO**.
- 6.2** Fica facultada à **LOCADORA**, no prazo de 30 (trinta) dias anteriores ao término do prazo da presente locação e entrega das chaves, a vistoria prévia do Imóvel, para a constatação de seu estado de conservação, limpeza e manutenção e indicação ao **LOCATÁRIO**, de eventuais reparos a seu cargo.
- 6.3** Por ocasião da devolução das chaves do Imóvel, as partes procederão à sua vistoria final, em data e horário consensualmente ajustados entre as partes, com antecedência de 48 (quarenta e oito) horas, fazendo constar do respectivo termo eventuais danos que remanescerem, a serem reparados pelo **LOCATÁRIO**, ou a quitação de sua obrigação, exclusivamente quanto ao bom estado de conservação do Imóvel. A celebração do Termo Final de Vistoria, assim como a quitação das obrigações do **LOCATÁRIO**, quanto ao estado de conservação do Imóvel, não implica o reconhecimento ou indício de quitação das demais obrigações locatícias, tais como pagamento de aluguéis, encargos, impostos, taxas, etc.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- 7.1** Obter, renovar e manter sempre vigentes, todas as licenças e alvarás necessários para a operação e execução das atividades do **LOCATÁRIO** 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.
- 7.1.1** Caso o **LOCATÁRIO** não cumpra com esta obrigação, arcará com todas e quaisquer multas, perdas, danos e/ou prejuízos causados à **LOCADORA**, ao Imóvel e/ou à terceiros, pela ausência de regularização ou a não renovação das mesmas.
- 7.1.2** A **LOCADORA** desde já fica exonerada de qualquer responsabilidade seja civil, penal, societária, ambiental, previdenciária e/ou tributária, decorrentes da atividade a ser desenvolvida pelo **LOCATÁRIO** no Imóvel sem as devidas licenças, alvarás ou outro documento necessário para a operação do

LOCATÁRIO no Imóvel.

- 7.2** Enviar à **LOCADORA**, sempre que solicitado, 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.
- 7.3** 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 48 (quarenta e oito) 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**.
- 7.4** 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 à **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 pelo **LOCATÁRIO** no Imóvel, indenizando e reparando integralmente suas consequências diretas, à **LOCADORA**, a terceiros e/ou ao poder público, sem qualquer limitação, sem prejuízo de outras responsabilidades daí decorrentes e das penalidades previstas neste Contrato.

CLÁUSULA OITAVA – DAS CONDIÇÕES GERAIS

- 8.1** O presente Contrato produzirá efeitos e será vinculativo entre as partes a partir da data de sua assinatura e tem eficácia executiva para a competente cobrança judicial dos valores devidos, valendo como título executivo na forma do art. 585, inc. II, do Código de Processo Civil.
- 8.2** Todas as notificações, avisos ou comunicações exigidas, permitidas ou decorrentes deste Contrato, por qualquer uma das partes à outra, deverão ser feitos por meio de carta registrada ou protocolada, requerendo-se a devolução do recibo ou qualquer equivalente, dirigidos para os endereços indicados nos itens 1.1 e 1.2 do Quadro Resumo, bem como para o endereço da Administradora Predial, nos termos da Cláusula (3.5) retro. Todas as notificações, ainda que dirigidas à Administração Predial, nos termos do mandato ora outorgado, deverão manter a **LOCADORA** em cópia.
- 8.3** O cumprimento e execução de todas as intimações do Poder Público, em razão do uso dado ao Imóvel pelo **LOCATÁRIO**, sem prejuízo da imediata ciência da **LOCADORA** a respeito, ficarão a cargo e responsabilidade do **LOCATÁRIO**.
- 8.4** O **LOCATÁRIO** assume, a partir da data de início da locação, referida no item 3 do Quadro Resumo, exclusiva e integral responsabilidade civil, criminal e administrativa quanto à utilização do Imóvel, arcando com todos os respectivos custos e despesas decorrentes, de forma a atender às

11

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO-RESIDENCIAL - OCS nº 0374/2015 (Contrato SAP nº 4400001445)

determinações legais, bem como à convenção de condomínio, regulamento interno e manual de obras, todos anexos a este Contrato.

- 8.5** O **LOCATÁRIO** não poderá ceder, transferir ou sub-rogar a terceiros, total ou parcialmente, os direitos decorrentes ou oriundos deste Contrato, nem sublocar ou dar em comodato o Imóvel, no todo ou em parte, sem prévia e expressa anuência da **LOCADORA**, sob pena de rescisão da locação e incidência das penalidades e cominações previstas e estipuladas neste Contrato ou decorrentes de disposição legal, sendo certo, contudo, que, se o **LOCATÁRIO** realizar tais medidas sem a anuência da **LOCADORA**, será solidariamente responsável perante a **LOCADORA**, órgãos públicos e terceiros, com eventual cessionário, sublocatário, comodatário ou usuário do Imóvel, pelas obrigações assumidas neste Contrato.
- 8.6** Se qualquer das Cláusulas deste Contrato ou parte dele for considerada nula ou ineficaz, tal decisão não afetará a validade e eficácia das demais Cláusulas, que subsistirão e serão consideradas plenamente válidas e eficazes como se a Cláusula nula ou ineficaz tivesse sido eliminada, e se qualquer termo deste Contrato for conflitante com quaisquer normas ou regulamentos, as partes procurarão de boa-fé negociar a modificação deste Contrato, preservando, na medida do possível, a real intenção das partes.
- 8.7** A tolerância eventualmente manifestada por qualquer das partes não importará em novação quanto aos termos deste Contrato, não podendo ser empregada como precedente ou justificativa de futura infração contratual ou legal, nem devendo ser interpretada como renúncia, desistência, transformação, substituição, modificação de Cláusula, concordância, aprovação, endosso, permissão, consentimento ou conversão.
- 8.8** Quaisquer alterações no presente Contrato somente terão eficácia se realizadas através de aditivo contratual firmado por escrito, ficando acordado que compromissos verbais não obrigarão as partes, sendo considerados inexistentes para fins deste Contrato.
- 8.9** Ocorrendo a renovação deste Contrato, as Cláusulas e condições ora definidas serão mantidas e deverão ser integralmente cumpridas pelas partes.
- 8.10** Exceto se expressamente disposto neste Contrato, nenhuma das partes terá o direito de exigir a responsabilidade e obrigação da outra parte para efetuar pagamentos, praticar os atos aqui descritos e/ou cumprir as obrigações aqui contidas, através de qualquer medida legal, judicial ou extrajudicial, contra qualquer membro, acionista, quotista, sócio, gerente, diretor, agente, afiliado, beneficiário, procurador, representante ou empregado de tal parte, seja direta ou indiretamente.
- 8.11** Tudo quanto for devido em razão deste Contrato e que não comporte o processo de execução será cobrado por ação própria, elegendo-se o foro da Comarca do Rio de Janeiro - RJ, como o competente para conhecer de todas e quaisquer questões decorrentes do presente Contrato, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, ficando a cargo da parte vencida, em qualquer caso, os honorários de advogado que a vencedora constituir para defesa de seus direitos, bem como as respectivas despesas judiciais ou extrajudiciais.
- 8.12** No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos, dação em pagamento, ou qualquer outra forma de

alienação do imóvel, ou de qualquer um deles, o **LOCATÁRIO** terá direito de preferência para adquiri-los, em igualdade de condições com terceiros, obrigando-se a **LOCADORA** a dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca, segundo o disposto no art. 27, da Lei nº 8.245/91.

8.13 O **LOCATÁRIO** 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.

8.14 O **LOCATÁRIO** declara ter ciência que a **LOCADORA** poderá, a seu exclusivo critério, independente de qualquer comunicação ou anuência prévia do **LOCATÁRIO**, ceder futuramente à instituição(ões) financeira(s), ("CREDORES 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**.

8.15 Este Contrato obriga não só os contratantes, como também seus sucessores, a qualquer título. Caso venha a ser efetuada a transferência e/ou conferência de domínio e/ou propriedade do imóvel a terceiros, durante o decurso do prazo contratual ou de suas eventuais prorrogações, a presente locação continuará em pleno vigor, obrigando-se a **LOCADORA** a fazer constar expressamente do instrumento que vier a celebrar para essa transferência e/ou conferência, a obrigatoriedade do terceiro adquirente respeitar a locação ora contratada, ficando o **LOCATÁRIO** desde já autorizado a efetuar a averbação do presente Contrato junto à matrícula do imóvel.

8.16 Em atendimento ao disposto na legislação, a **LOCADORA** deverá manter sua situação regular perante a seguridade social, os tributos e contribuições federais e o FGTS, encaminhando, sempre que solicitado pelo **LOCATÁRIO**, as respectivas certidões comprobatórias, a saber: (i) Certidão Negativa Conjunta de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, inclusive, se for o caso, a positiva com efeito de negativa; (ii) Certidão de Regularidade do FGTS; (iii) Certidão de Débitos Trabalhistas - TST; e (iv) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS e Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade - CNJ.

8.17 Na hipótese de irregularidade que impeça a emissão de quaisquer das certidões acima relacionadas e que impeça o pagamento do aluguel pelo **LOCATÁRIO**, nos termos da lei, fica desde já ajustado que não incidirá qualquer penalidade decorrente de referido atraso no pagamento do aluguel, em especial, da multa disposta na Cláusula (2.3) retro. Nesta hipótese, o aluguel deverá ser pago tão logo possível ou em até 07 (sete) dias úteis contados da entrega certidão ao **LOCATÁRIO**.

8.18 O **LOCATÁRIO** 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. Entretanto, não será permitida a divulgação das instalações internas do **LOCATÁRIO**, bem como da sua marca, sem expressa anuência prévia.

22/04/2022



2015
21 de agosto
2.º CARTÓRIO

19 O **LOCATÁRIO** 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.

E, assim, por estarem justas e avençadas, as partes aceitam e assinam este Contrato OCS nº 0374/2015 (Contrato SAP nº 4400001445), elaborado em 3 (três) vias de igual valor e teor, após terem lido todas as suas disposições, Cláusulas e condições, juntamente com as duas testemunhas abaixo.

Rio de Janeiro, 21 de agosto de 2015.

LOCADORA:
Felipe Bonse Manderbach
Procurador

Rodrigo Ferrari
Procurador

VENTURA II-A FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

LOCATÁRIO:
Wagner Bittencourt
Presidente em exercício

Maurício Borges Lemos
Diretor

BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL-BNDES

Testemunhas:

1. *[Assinatura]*
Nome: MARCONI T. SOUZA
R.G.: 10988232-9

2. *[Assinatura]*
Nome: NATASHA SAMPELOTTI BIGLIO
R.G.: 13.184.322-1



CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO-RESIDENCIAL - OCS nº 0374/2015 (Contrato SAP nº 4400001445)