

DISTRATO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes:

- i. **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA**, inscrito no CNPJ sob o nº 03.683.056/0001-86, neste ato representado por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32 – Vila Olímpia, CEP: 04.551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra-assinados, doravante denominado simplesmente “Locador”; e, de outro lado,
- ii. **FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS - FINEP**, com sede em Brasília, Distrito Federal, no ST Setor de Autarquias Sul Q 1 LT 6, Bloco H, 7º andar, CEP 70.070-010, inscrita no CNPJ sob o nº 33.749.086/0001-09, neste ato representada conforme seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra-assinados, doravante denominada simplesmente “Locatária”;

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

CONSIDERANDO QUE:

- I. As Partes possuem entre si vigente o Contrato de Locação celebrado em 08 de junho de 2018, posteriormente aditado em 10 de junho de 2016 (“Primeiro Aditamento”), em 20 de setembro de 2017 (“Segundo Aditamento”), em março de 2022 (“Terceiro Aditamento”) e em maio de 2024 (“Quarto Aditamento”), tendo por objeto a locação das **Salas nº 91 e 92**, localizadas no Edifício JK Financial Center, situado na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 510, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com direito de uso de 30 (trinta) vagas indeterminadas de garagem (“Imóvel”), com término em 09 de dezembro de 2024;
- II. Por meio deste instrumento, as Partes desejam formalizar o distrato da locação;

Isto posto, as Partes têm entre si, justo e convencionado, celebrar o presente *Distrato ao Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial* (“Distrato”), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições, que mutuamente outorgam e aceitam, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DISTRATO

1.1. Distrato. A partir de **9 de dezembro de 2024 (exclusive)** fica considerado distratado o Contrato de Locação, restando, portanto, e ressalvado o abaixo disposto, encerrada a relação contratual existente entre as Partes.

CLÁUSULA SEGUNDA - DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

2.1. Devolução. A Locatária restituiu em **9 de dezembro de 2024**, a posse direta exercida sobre o Imóvel, inteiramente livre e desimpedido de pessoas e coisas, e com o layout existente, nos termos da **Cláusula 2.1.2 do Quarto Aditamento**, inclusive sem a mobília hoje existente e indicada no Anexo I, perfeitamente limpo, pintado, completo de chaves, efetuando os reparos necessários, conforme o Laudo de Vistoria de Saída firmado entre Partes e acostado ao presente instrumento como **Anexo I**, desde já renunciando ao direito de receber qualquer indenização por benfeitorias introduzidas no Imóvel que eventualmente sejam eleitas pelo Locador para que a eles fiquem incorporadas.

2.2. Aluguéis e encargos. A Locatária declara que, permanecerá como única, exclusiva e integral responsável por todo e qualquer débito decorrente de aluguel, contribuições condominiais, consumo de luz, água, IPTU, quaisquer outros impostos ou taxas, ou quaisquer outros débitos e despesas, decorrentes de obrigações contratualmente assumidas, relativas ao Imóvel durante o período da locação até 09/12/2024, data de sua efetiva restituição, mesmo que cobrados posteriormente ou em nome de terceiros.

2.3. Vícios redibitórios. Caso, após a entrega das chaves seja identificado um ou mais vícios redibitórios causados pela Locatária, a Locatária continua responsável pelo reparo das eventuais alterações, podendo o Locador, a seu critério efetuar os reparos necessários, caso a Locatária não o faça em até 10 (dez) dias da notificação do Locador, podendo solicitar o devido reembolso a Locatária mediante apresentação de 03 (três) orçamentos elaborados por empresas idôneas.

2.4. Registros e Contas de Consumo. A Locatária obriga-se, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, às suas expensas, a providenciar a transferência da titularidade e alteração do usuário junto a todos os órgãos públicos ou concessionários de serviços públicos (incluindo, mas não se limitando às contas de luz e energia), inclusive providenciar a alteração de endereço de sede ou filial, se aplicável, sob pena de, não o fazendo, responsabilizar-se e arcar com futuros danos, prejuízos ou ônus diretos ou indiretos que o Locador ou os futuros locatários do Imóvel sofrerem em razão do descumprimento desta obrigação.

2.5. Matrícula. Caso o Contrato de Locação tenha sido registrado junto à matrícula do Imóvel, a Locatária obriga-se a proceder, às suas expensas, ao seu imediato cancelamento, comprovando tal ato mediante a apresentação da respectiva matrícula no prazo máximo de até 30 (trinta) dias, sob pena de multa contratual.

CLÁUSULA TERCEIRA - DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. Boa-Fé e Liberdade Contratual. As Partes declaram, neste ato, que o presente instrumento representa a vontade expressa das Partes com relação ao seu conteúdo, e todas as condições acima foram acordadas entre elas de forma livre e na mais absoluta boa-fé, devendo serem sempre interpretadas à luz do Artigo 421-A da Lei nº 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro).

3.2. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, não estando sujeito ao direito de arrependimento, que é formalmente renunciado pelas Partes neste ato, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título.

3.3. Capacidade das Partes. Cada parte possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Distrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas.

3.4. Assinatura Eletrônica. As Partes reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste instrumento e seus termos, nos termos do art. 219 do Código Civil, em formato eletrônico.

CLÁUSULA QUARTA - FORO

4.1. Foro. Para dirimir quaisquer questões referentes ao presente Distrato, as Partes elegem o Foro da Comarca do Imóvel, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento na presença das duas testemunhas abaixo, a tudo presentes.

Página de assinaturas do Distrato ao Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial.

26 de junho de 2025.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA
representado por sua administradora
Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS - FINEP

Testemunhas:

1._____

Nome:

RG:

CPF:

2._____

Nome:

RG:

CPF:

Anexo I - Laudo de Vistoria de Saída

LAUDO DE VISTORIA

Tipo de laudo:	Saída
Cliente:	Fundo De Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa
Imóvel:	JK Financial Center
Unidade:	9º andar - Conjuntos 91 e 92
Endereço:	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 510 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, 04542-010
Data e hora:	02 de dezembro de 2024, às 10:30
Avaliador:	Matheus Dalboni (CBRE)

Condições Gerais:

1. O Locatário(a) e o Locador(a) efetuaram a vistoria no imóvel em referência, para caracterizar as condições de conservação do imóvel no âmbito da relação locatícia, conforme registros fotográficos e descriptivos expostos a seguir.
2. As partes estão de acordo com os termos, condições, descrições e registros fotográficos do presente termo, nada tendo a reclamar, a qualquer título for, quanto a regularidade da vistoria realizada.
3. As Partes reconhecem que existem registros fotográficos digitais que poderão ser utilizados para averiguação de condições não registradas no presente instrumento.
4. O presente termo é parte integrante do contrato do contrato de locação celebrado entre as aludidas partes.
5. E, por estarem de acordo com as condições acima observadas, as partes assinam e rubricam o presente Termo de Vistoria, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.
6. A vistoria realizada é de natureza visual e se baseia em práticas de mercado. Portanto, não visa fornecer análise ou laudo técnico e não deve ser utilizada para certificar conformidade com normas e especificações técnicas. Para tais avaliações, é recomendável consultar um técnico especialista independente e de confiança.

Partes:

São Paulo, 09 de dezembro de 2024.

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

Locador (a)

Testemunhas:

Nome: _____
RG: _____
CPF: _____**FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS FINEP**Nome: _____
RG: _____
CPF: _____

Locatário (a)

RECEPÇÃO/ENTRADA

PERGUNTA	RESPOSTA	COMENTÁRIO	FOTOS
Forro em bom estado?	Sim	Forro em gesso liso, na cor branca, em ótimo estado.	06
Luminárias em bom estado?	Sim	Luminárias pequenas circulares e lineares, embutidas no forro. Todos os itens, em funcionamento, em ótimo estado.	06
Piso em bom estado?	Sim	Piso vinílico cinza, em ótimo estado.	05
Porta de acesso em bom estado?	Sim	Portas de acesso com chaves.	01, 02


Figura 01 – Porta entrada 1

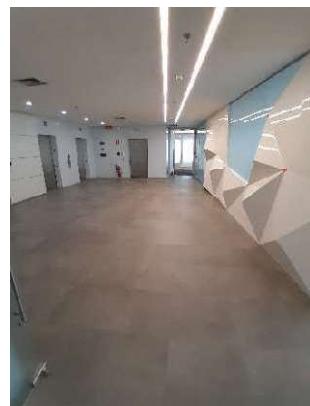
Figura 02 – Porta entrada 2

Figura 03 – Visão geral

Figura 04 – Visão geral

Figura 05 – Piso

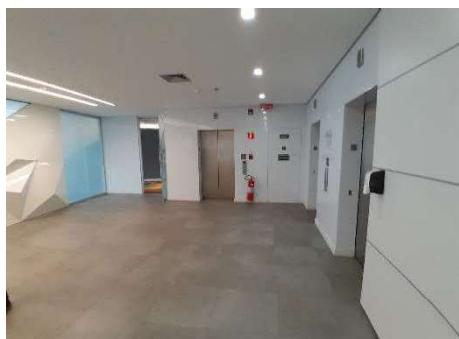
Figura 06 – Forro

Figura 07 – Visão geral

Figura 08 – Visão geral

COPA

PERGUNTA	RESPOSTA	COMENTÁRIO	FOTOS
Forro em bom estado?	Sim	Forro modular com placa mineral, em bom estado.	13
Luminárias em bom estado?	Sim	Luminárias fixas no forro, em bom estado e em funcionamento.	13
Piso em bom estado?	Sim	Piso vinílico cinza, em bom estado.	12
Bancada/Pia/Torneira em bom estado?	Sim	Mobiliário planejado, em bom estado. Pia e bancada. Todos os itens em funcionamento.	14


Figura 09 – Entrada

Figura 10 – Visão geral

Figura 11 – Visão geral

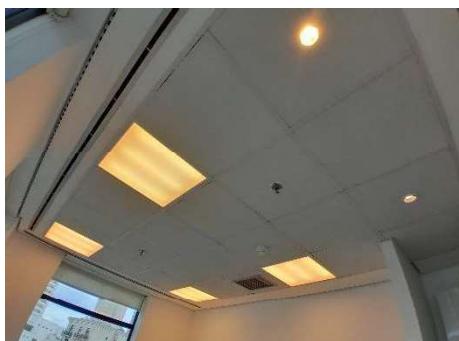
Figura 12 – Visão piso

Figura 13 – Forro e luminárias

Figura 14 – Bancada e pia

Figura 15 – Visão geral

Figura 16 – Persianas

Figura 17 – Persianas

ALMOXARIFADO

PERGUNTA	RESPOSTA	COMENTÁRIO	FOTOS
Luminárias em bom estado?	Sim	Luminária quadrada, embutida no forro, em funcionamento e em bom estado.	20
Piso em bom estado?	Sim	Piso vinílico, em tom cinza, em bom estado.	19
Forro em bom estado?	Sim	Forro em gesso liso, na cor branca, em bom estado.	20



Figura 18 – Entrada almoxarifado



Figura 19 – Piso



Figura 20 – Forro e luminária



Figura 21 – Visão geral

DEP – Quadros elétricos

PERGUNTA	RESPOSTA	COMENTÁRIO	FOTOS
Instalações elétricas em boas condições?	Sim	Forro modular com placa mineral. Piso vinílico cinza. Luminárias circulares embutidas no forro. Quadros elétricos em bom estado.	De 22 a 31



Figura 22 – DEP 1



Figura 23 – Visão geral DEP 1

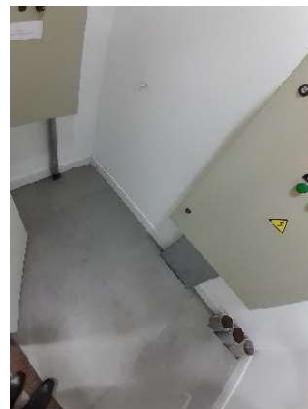


Figura 24 – Piso DEP 1



Figura 25 – Forro DEP 1



Figura 26 – Quadro DEP 1



Figura 27 – DEP 2



Figura 28 – Visão geral DEP 2



Figura 29 – Quadro DEP 2



Figura 30 – Piso DEP 2



Figura 31 – Forro DEP 2

BANHEIROS COMUNS

PERGUNTA	RESPOSTA	COMENTÁRIO	FOTOS
Bancada/Pia/Torneira em bom estado?	Sim	Itens em funcionamento. Gabinetes apresentam alguns sinais de desgastes de uso, como pequenas avarias.	36, 40, 44, 51, 55, 63, 65, 72, 73
Luminárias em bom estado?	Sim	Luminárias circulares embutidas no forro, em bom funcionamento.	32, 42, 46, 56, 67
Piso em bom estado?	Sim	Corredores de acesso aos banheiros em piso vinílico cinza. Nos banheiros, piso em granito. Todos os itens em bom estado.	33, 35, 36, 45, 47, 52, 55, 66
Vaso sanitários/Mictórios em bom estado?	Sim	Itens em funcionamento. Alguns assentos dos vasos estão desgastados.	37, 38, 39, 48, 49, 50, 58, 59, 60, 69, 70, 71
Forro em bom estado?	Sim	Forro em gesso liso, branco, em bom estado.	32, 42, 46, 56, 67



Figura 32 – Corredor de acesso aos WCs 1



Figura 33 – Corredor de acesso aos WCs



Figura 34 – WC Masc 1



Figura 35 – WC Masc 1



Figura 36 – WC Masc 1



Figura 37 – WC Masc 1



Figura 38 – WC Masc 1



Figura 39 – WC Masc 1



Figura 40 – WC Masc 1



Figura 41 – WC Masc 1



Figura 42 – WC Masc 1



Figura 43 – WC Fem 1



Figura 44 – WC Fem 1



Figura 45 – WC Fem 1



Figura 46 – WC Fem 1



Figura 47 – WC Fem 1



Figura 48 – WC Fem 1



Figura 49 – WC Fem 1



Figura 50 – WC Fem 1



Figura 51 – WC Fem 1



Figura 52 – Corredor de acesso aos WCs 2



Figura 53 – WC Fem 2



Figura 54 – WC Fem 2



Figura 55 – WC Fem 2



Figura 56 – WC Fem 2



Figura 57 – WC Fem 2



Figura 58 – WC Fem 2



Figura 59 – WC Fem 2



Figura 60 – WC Fem 2



Figura 61 – WC Fem 2



Figura 62 – WC Fem 2



Figura 63 – WC Fem 2



Figura 64 – WC Masc 2



Figura 65 – WC Masc 2



Figura 66 – WC Masc 2



Figura 67 – WC Masc 2



Figura 68 – WC Masc 2



Figura 69 – WC Masc 2



Figura 70 – WC Masc 2



Figura 71 – WC Masc 2



Figura 72 – WC Masc 2



Figura 73 – WC Masc 2

BANHEIRO PNE

PERGUNTA	RESPOSTA	COMENTÁRIO	FOTOS
Bancada/Pia/Torneira em bom estado?	Sim	Itens em funcionamento.	75, 76
Luminárias em bom estado?	Sim	Luminárias circulares embutidas no forro, em bom funcionamento.	77
Piso em bom estado?	Sim	Piso vinílico cinza, em bom estado.	76
Vaso sanitários/Mictórios em bom estado?	Sim	Em bom funcionamento.	75, 78
Forro em bom estado?	Sim	Forro em gesso liso, branco, em bom estado.	77



Figura 74 – WC PNE



Figura 75 – Visão geral



Figura 76 – Piso



Figura 77 – Forro e luminárias



Figura 78 – Visão geral

VESTIÁRIO

PERGUNTA	RESPOSTA	COMENTÁRIO	FOTOS
Bancada/Pia/Torneira em bom estado?	Sim	Itens em funcionamento.	80, 81
Luminárias em bom estado?	Sim	Luminárias circulares embutidas no forro, em bom funcionamento.	82
Piso em bom estado?	Sim	Piso vinílico cinza, em bom estado.	81
Forro em bom estado?	Sim	Forro em gesso liso, branco, em bom estado.	82



Figura 79 – Vestiário



Figura 80 – Visão geral



Figura 81 – Piso



Figura 82 – Forro e luminárias



Figura 83 – Visão geral



Figura 84 – Avarias batente

DEP – Sala

PERGUNTA	RESPOSTA	COMENTÁRIO	FOTOS
Instalações em boas condições?	Sim	Forro modular com placa mineral. Piso vinílico cinza. Luminárias circulares embutidas no forro.	85, 86, 87


Figura 85 – DEP

Figura 86 – Visão geral - Piso

Figura 87 – Forro e luminárias

RACK

PERGUNTA

Instalações em boas condições?

RESPOSTA

Sim

COMENTÁRIO

Forro modular com placa mineral. Piso em carpete cinza. Luminárias retangulares embutidas no forro. Cabeamento passado. Infraestrutura hidráulica para ar-condicionado.

FOTOS

De 88 a 92

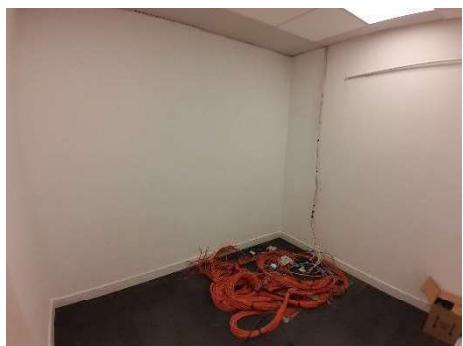
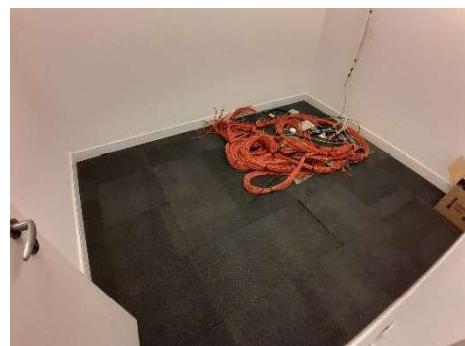
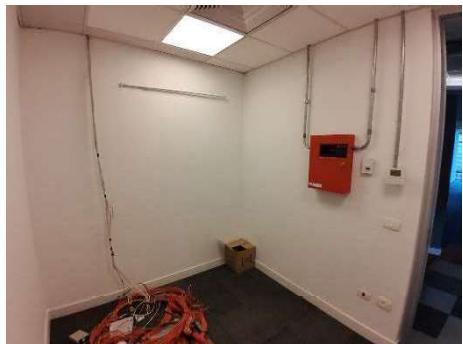

Figura 88 – Rack

Figura 89 – Visão geral

Figura 90 – Piso

Figura 91 – Forro e luminárias

Figura 92 – Visão geral

SALAS TRÂNSITO

PERGUNTA

Luminárias em bom estado?

RESPOSTA

Sim

COMENTÁRIO

Luminárias retangulares, embutidas no forro. Todos os itens, em funcionamento, em ótimo estado.

FOTOS

96, 101

Piso em bom estado?

Sim

Piso em carpete, em tons de cinza, em ótimo estado.

95, 100

Forro em bom estado?

Sim

Forro modular em placa mineral, na cor branca, em bom estado.

96, 101



Figura 93 – Entrada Sala 1



Figura 94 – Visão geral



Figura 95 – Piso



Figura 96 – Forro



Figura 97 – Visão geral



Figura 98 – Entrada Sala 2



Figura 99 – Visão geral



Figura 100 – Piso



Figura 101 – Forro



Figura 102 – Visão geral

SALAS REUNIÃO 1, 2 E 3

PERGUNTA	RESPOSTA	COMENTÁRIO	FOTOS
Luminárias em bom estado?	Sim	Luminárias retangulares e circulares, embutidas no forro. Todos os itens, em funcionamento, em ótimo estado.	106, 111, 116
Piso em bom estado?	Sim	Piso em carpete, em tons de cinza, em bom estado. Alguns poucos itens com manchas.	105, 110, 115
Forro em bom estado?	Sim	Forro modular em placa mineral, na cor branca, em bom estado.	106, 111, 116



Figura 103 – Entrada Sala 03



Figura 104 – Visão geral Sala 03



Figura 105 – Piso Sala 03

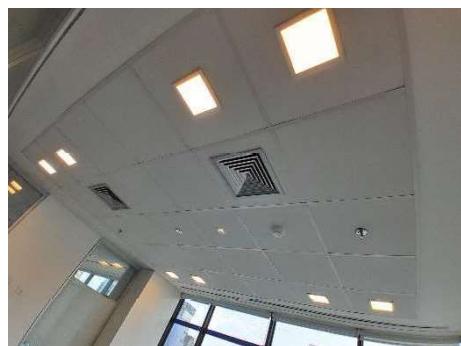


Figura 106 – Forro Sala 03



Figura 107 – Visão geral Sala 03



Figura 108 – Entrada Sala 02



Figura 109 – Visão geral Sala 02



Figura 110 – Piso Sala 02

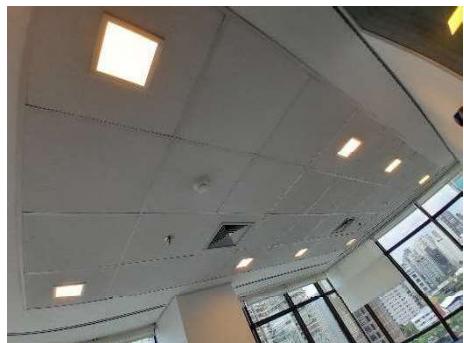


Figura 111 – Forro Sala 02



Figura 112 – Visão geral Sala 02



Figura 113 – Entrada Sala 01



Figura 114 – Visão geral Sala 01



Figura 115 – Piso Sala 01



Figura 116 – Forro Sala 01



Figura 117 – Visão geral Sala 01

SALAS MULTIUSO 1 E 2

PERGUNTA	RESPOSTA	COMENTÁRIO	FOTOS
Luminárias em bom estado?	Sim	Luminárias retangulares e circulares, embutidas no forro. Todos os itens, em funcionamento, em ótimo estado.	121, 126
Piso em bom estado?	Sim	Piso em carpete, em tons de cinza, em bom estado. Alguns poucos itens com manchas.	120, 122, 123
Forro em bom estado?	Sim	Forro modular em placa mineral, na cor branca, em bom estado.	121, 126



Figura 118 – Entrada 02



Figura 119 – Visão geral



Figura 120 – Piso



Figura 121 – Forro e luminárias



Figura 122 – Visão geral



Figura 123 – Visão geral



Figura 124 – Entrada 01



Figura 125 – Visão geral



Figura 126 – Forro e luminárias

SALA TELEPRESENÇA

PERGUNTA	RESPOSTA	COMENTÁRIO	FOTOS
Luminárias em bom estado?	Sim	Luminárias retangulares, embutidas no forro. Todos os itens, em funcionamento, em ótimo estado.	130, 131
Piso em bom estado?	Sim	Piso em carpete, em tons de cinza, em bom estado.	129
Forro em bom estado?	Sim	Forro modular em placa mineral, na cor branca, em bom estado.	130, 131



Figura 127 – Entrada



Figura 128 – Visão geral

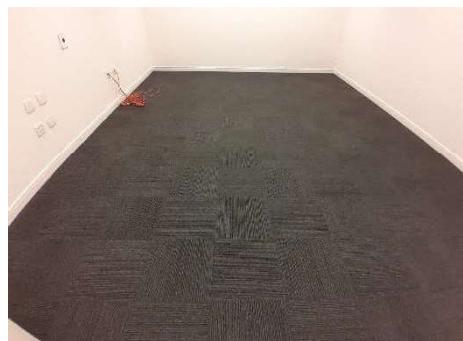


Figura 129 – Piso



Figura 130 – Forro e luminárias



Figura 131 – Visão geral

FOCUS 01 E 02

PERGUNTA	RESPOSTA	COMENTÁRIO	FOTOS
Luminárias em bom estado?	Sim	Luminárias circulares, embutidas no forro. Todos os itens, em funcionamento, em ótimo estado.	135, 138
Piso em bom estado?	Sim	Piso em carpete, em tons de cinza, em bom estado.	134, 137
Forro em bom estado?	Sim	Forro liso, com papel de parede verde, em bom estado.	135, 138



Figura 132 – Salas Focus



Figura 133 – Focus 02



Figura 134 – Piso



Figura 135 – Forro



Figura 136 – Focus 01



Figura 137 – Piso



Figura 138 – Forro



Figura 139 – Visão geral 01



Figura 140 – Visão geral 02

OPEN SPACE

PERGUNTA	RESPOSTA	COMENTÁRIO	FOTOS
Luminárias em bom estado?	Sim	Luminárias embutidas no forro, circulares e retangulares. Todos os itens, em funcionamento, em ótimo estado.	141, 146, 149, 150, 153, 156, 162, 170
Piso em bom estado?	Sim	Piso em carpete, em tons de cinza na maior parte, e peças coloridas em algumas áreas. Vinílico cinza nos corredores e nas áreas das bancadas e gabinetes. Itens em bom estado.	143, 148, 152, 155, 158, 161, 167, 173
Forro em bom estado?	Sim	Forro em gesso liso, em algumas áreas, na cor branca. Forro modular em placa mineral, em grande parte. Todos os itens em bom estado.	141, 146, 149, 150, 153, 156, 162, 170
Bancada/Pia/Torneira em bom estado?	Sim	Mobiliário planejado, em bom estado. Gabinete com pia. Todos os itens em funcionamento.	143, 169, 171



Figura 141 – Visão geral

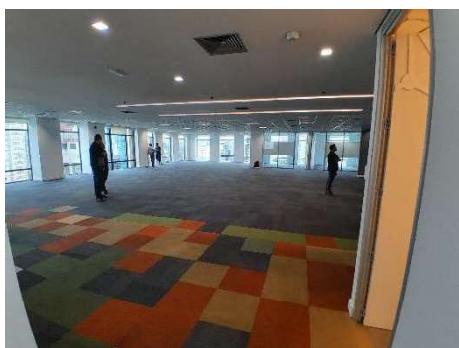


Figura 142 – Visão geral

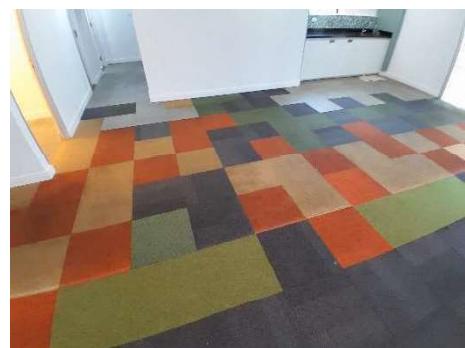


Figura 143 – Piso



Figura 144 – Visão geral



Figura 145 – Visão geral

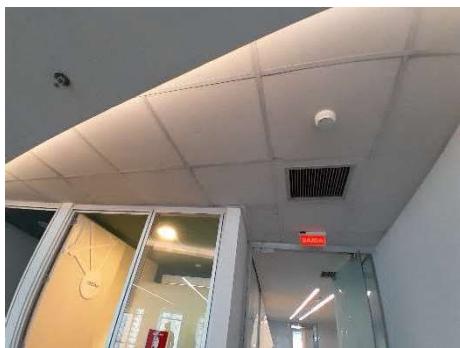


Figura 146 – Forro



Figura 147 – Visão geral



Figura 148 – Piso



Figura 149 – Forro e luminárias



Figura 150 – Forro e luminárias



Figura 151 – Visão geral



Figura 152 – Piso

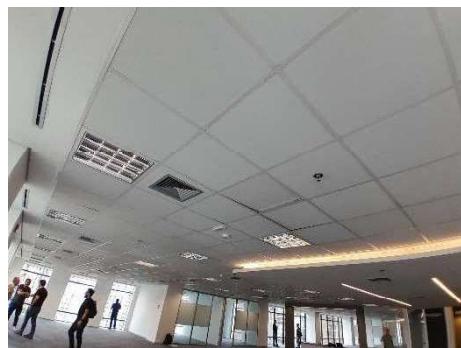


Figura 153 – Forro e luminárias



Figura 154 – Visão geral

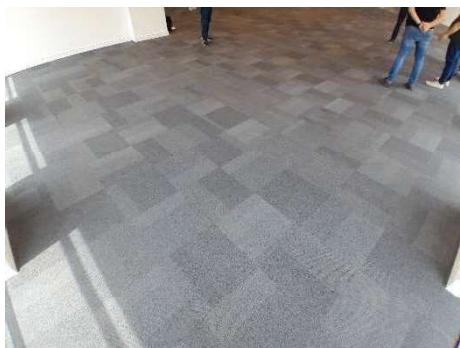


Figura 155 – Piso



Figura 156 – Forro e luminárias

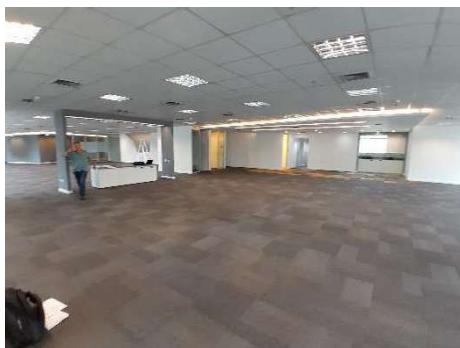


Figura 157 – Visão geral



Figura 158 – Piso

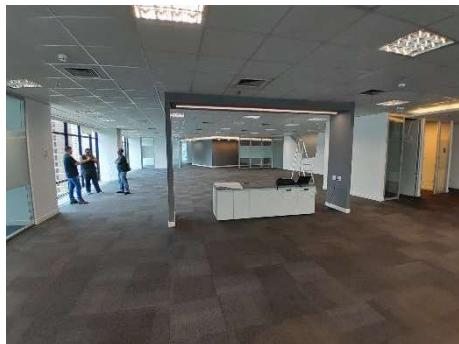


Figura 159 – Visão geral



Figura 160 – Visão geral



Figura 161 – Piso



Figura 162 – Forro e luminárias



Figura 163 – Visão geral



Figura 164 – Visão geral



Figura 165 – Visão geral



Figura 166 – Visão geral



Figura 167 – Piso



Figura 168 – Visão geral



Figura 169 – Piso

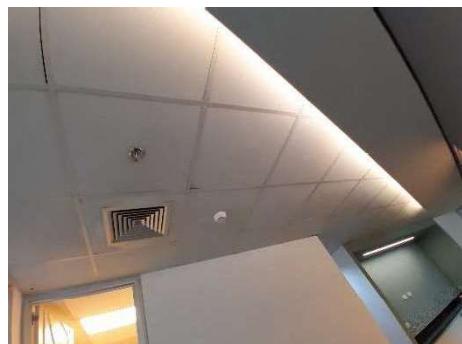


Figura 170 – Forro e luminárias

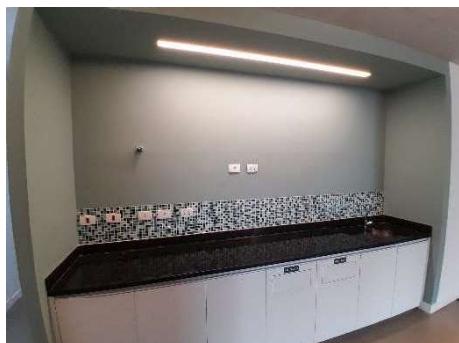


Figura 171 – Bancada e pia

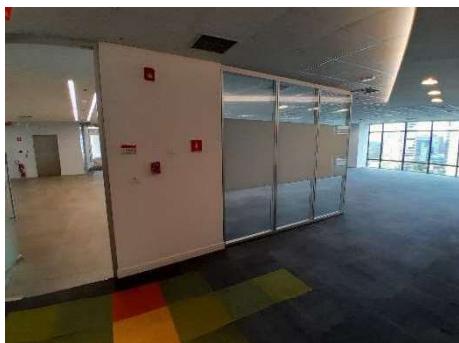


Figura 172 – Visão geral

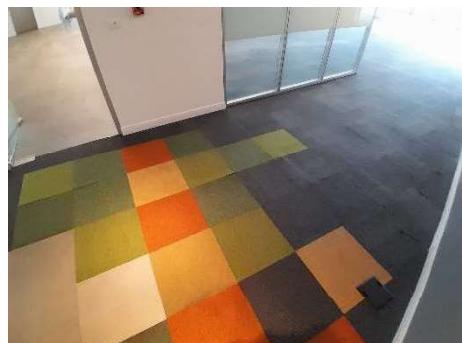


Figura 173 – Piso

