

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

DL 2025/57  
DGCO-03023/2025  
OC: 196609

## PRINCIPAIS CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO

## 1. Locadora

|  |                                    |                            |
|--|------------------------------------|----------------------------|
| <b>Nome Empresarial:</b> REC UI PARK MARGINAL LAPA IV EMPREENDIMENTOS S.A. | <b>CNPJ/ME:</b> 42.025.814/0001-20 |                            |
| <b>Endereço:</b> Rua Mateo Forte   | <b>Nº 216</b>                      | <b>Complemento:</b> Lote 1 |
| <b>CEP:</b> 05.038-901   | <b>Cidade:</b> São Paulo           | <b>UF:</b> SP              |

Representada nos termos de seu Estatuto Social.

## 2. Locatário

|  |                                    |                             |
|--|------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Nome Empresarial:</b> BB TECNOLOGIA E SERVIÇOS S.A.   | <b>CNPJ/ME:</b> 42.318.949/0013-18 |                             |
| <b>Endereço:</b> SEPN - Setor de Edifícios Públicos Norte 508 - Conjunto C, Lote 07, na região Asa Norte | <b>Nº S/N</b>                      | <b>Complemento:</b> Loja 01 |
| <b>CEP:</b> 70.740-543   | <b>Cidade:</b> Brasília            | <b>UF:</b> DF               |

**Representante(s) Legal:** Antonio Hamilton Rossell Mourao e Ananias Pereira da Silva Neto

Para facilitar o entendimento pelas Partes, este Contrato utiliza as expressões "Goodstorage" para se referir à Locadora e "Partes" para se referir à Goodstorage e ao Locatário, em conjunto.

## 3. Imóvel Objeto da Locação

|   |   |
|---|---|
| <b>3.1. Empreendimento:</b> Park Marginal Lapa IV   | <b>3.2 Módulo(s)/ Galpão(ões):</b> Módulo 101 |
| <b>3.3. Endereço:</b> Rua Mateo Forte, nº 216, Lote 1, Água Branca, São Paulo/SP, CEP: 05.038-901   |   |
| <b>3.4. Contribuinte IPTU:</b> 099.008.0059-1   | <b>3.5. Matrícula:</b> 91.185                 |
| <b>3.6. Área Locada Total:</b> 3.326,90m <sup>2</sup> (três mil, trezentos e vinte e seis vírgula noventa metros quadrados), com direito ao uso de 07 vagas privativas.   |   |
| <b>3.7. Administração do Empreendimento:</b> Associação da Instituidora e dos Locatários do Park Marginal Lapa IV, regida de acordo com as Regras da Associação, e cuja finalidade principal é regular a administração e utilização das áreas comuns do Empreendimento. A assinatura deste Contrato já constitui adesão automática do Locatário à Associação, na qualidade de Associada Usuária, e a sua concordância com as Regras da Associação, as quais deverão ser cumpridas pelo Locatário. |   |

## 4. Prazo da Locação

|   |
|---|
| <b>4.1. Prazo Locatício:</b> 60 meses                               |
| <b>4.2. Data de Início do Prazo Locatício:</b> 17/12/2025.          |
| <b>4.3. Data de Término:</b> 16/12/2030.                            |
| <b>4.4. Entrada Antecipada pelo Locatário:</b> Não aplicável.       |
| <b>4.5. Atividades Durante a Entrada Antecipada:</b> Não Aplicável. |



## 5. Finalidade da Locação

**5.1. Atividades Permitidas no Imóvel:** Logística e armazenagem de equipamentos e peças para terminais de autoatendimento, tais como: Dispensadores de cédulas, recicladores, impressoras térmicas, módulos depositários, monitor, teclado, leitor de cartão, leitor biométrico, scanner de código de barras, motores, atuadores, placas eletrônicas, baterias, fontes, consumíveis, entre outros; Equipamentos e peças para porta giratória, tais como: Bobina, placa, teto, lâmina de vidro entre outros; Equipamentos e peças para dispositivo de resposta, tais como: Geradores e módulos de supervisão, caldeira, fluido, bateria entre outros; Equipamentos e peças para sistema de alarme, tais como: Sensores de presença, acionadores de pânico, sirenes, central de alarme entre outros; Equipamentos e peças para sistema de imagem, tais como: Câmeras, NVRs, mesa controladora e cartão de memória entre outros; Equipamentos e peças para controle de acesso, tais como: Catracas, estrutura de contenção entre outros; Equipamentos e peças para computadores, tais como: Placa mãe, processador, memória, SSD, HD, nobreak, notebook, estabilizador entre outros; Componentes para reparos internos, tais como: Fusíveis, resistores, capacitores, fontes, conectores entre outros; Insumos de consumo de almoxarifado, tais como: Caixas, fitas adesivas, espumas, plástico bolha entre outros; e, Ferramentas, tais como: Escada, chaves, aspirador, soprador entre outros.

**5.2. Atividades Proibidas no Imóvel:** Manter, usar, gerar, produzir, emitir, armazenar ou descarregar no Imóvel, ou em seu entorno, material perigoso, explosivo, inflamável, de alto risco, de origem ou natureza desconhecida, contaminado e/ou controlado, ou qualquer tipo de material que possa modificar as condições ambientais do Imóvel ou prejudicar eventual procedimento ambiental que o Imóvel esteja sujeito. Fica ressalvada, com destaque, a autorização para armazenamento de baterias estacionárias, previamente aprovadas pela Goodstorage. Estes materiais proibidos incluem combustíveis em geral, armamento, fogos de artifício ou semelhantes, exceto se com as devidas licenças legais e a expressa autorização da Goodstorage. será proibida, ainda, qualquer utilização em desacordo com as Atividades Permitidas no Imóvel, ou não prevista no objeto social do Locatário, ou que infrinja as Regras da Associação, qualquer legislação aplicável ou os termos das licenças concedidas ao Locatário ou ao Empreendimento (incluindo AVCB e Licença de Funcionamento).

## 6. Valor do Aluguel e Demais Condições de Pagamento e Reajuste

**6.1. Valor do Aluguel:** R\$ 159.691,20 (cento e cinquenta e nove mil, seiscentos e noventa e um reais e vinte centavos) por mês, a partir da Data de Início do Prazo Locatício, perfazendo, na presente data, o total de R\$ 9.581.472,00 (nove milhões, quinhentos e oitenta e um mil, quatrocentos e setenta e dois reais).

**6.3. Desconto:** Não aplicável.

**6.5. Mês de Aplicação dos Reajustes:** Dezembro.

**6.6. Dia de Pagamento do Aluguel:** 10º (décimo) dia útil do mês, sempre com relação ao mês vencido.

**6.7. Índice de Reajuste:** INCP – Índice Nacional de Preços ao Consumidor.

**6.2. Carência:** Não aplicável.

**6.4. Data-base para o Primeiro Reajuste:** Dezembro/2025. O período a ser considerado será aquele entre a data-base aqui indicada e o Mês de Aplicação dos Reajustes dos anos subsequentes.

DS  
DLD

Rubrica  
GA

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

**6.8. Índice Substitutivo:** IGPM-FGV aplicável no caso de extinção do Índice de Reajuste indicado. Na impossibilidade de utilização do Índice Substituto, as Partes definirão em conjunto a adoção de outro índice publicado por instituição idônea.

**6.9. Forma de Reajuste:** Será admitido o Reajuste do Valor do Aluguel da presente locação, mediante a aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano.

**6.9.1.** O Reajuste ora mencionado, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

**6.9.2.** Caso a variação do indexador adotado resulte em um reajuste desproporcional do Valor do Aluguel, as Partes deverão renegociar os termos do reajuste para assegurar sua razoabilidade. Considera-se desproporcional qualquer taxa que esteja em desacordo com a média dos três últimos reajustes aplicados.

**6.10. Forma de Pagamento do Aluguel:** Boleto bancário. Os valores serão devidos independentemente do recebimento do boleto bancário correspondente. Em caso de seu não recebimento, o Locatário deverá procurar a Goodstorage em tempo hábil ao envio de segunda via, permanecendo sua obrigação de pagar no prazo estipulado.

**6.10.1.** O pagamento do Valor do Aluguel será efetuado mensalmente, até o dia 10 do mês subsequente ao vencido, desde que o documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela Goodstorage com antecedência mínima de 10 dias.

**6.10.2.** Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 10 dias da data da apresentação do documento de cobrança correspondente da Goodstorage.

**6.10.3.** O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo fiscal do Contrato, do documento de cobrança apresentado pela Goodstorage.

**6.10.4.** O “atesto” fica condicionado à verificação da conformidade do documento de cobrança apresentado pela Goodstorage e do regular cumprimento das obrigações assumidas.

**6.10.5.** Quando do pagamento, será a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

**6.11. Encargos:** Tributos, taxas ou despesas relativas ao Imóvel, tais como água, energia, gás, lixo, prêmio de seguro patrimonial e de perda de aluguel, Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), e outras taxas e custos eventualmente aplicáveis, além da taxa associativa relativa à manutenção das áreas comuns do Empreendimento.

**6.12 Forma de Pagamento dos Encargos.** Os Encargos serão devidos pelo Locatário mensalmente e a partir da Data de Início do Prazo Locatício, devendo ser pagos diretamente à Associação ou às concessionárias, conforme indicado pela Goodstorage e de acordo com a fração ideal ocupada pelo Locatário no Empreendimento.

**6.13. Pagamento a Menor:** Caso, por qualquer razão, os valores relacionados à esta locação (Aluguel, Encargos ou outros) sejam cobrados, ou sejam pagos pelo Locatário, em montante inferior ao que a Goodstorage deveria ter recebido, a Goodstorage terá o direito de exigir a diferença do Locatário.

## 7. Penalidades e Restituições

**7.1. Prazo de Aviso Prévio à Rescisão Antecipada:** 180 dias de antecedência à rescisão pretendida.

**7.2. Multa por Rescisão Antecipada pelo Locatário:** 4 vezes o Aluguel mensal vigente à época da rescisão, desconsiderados quaisquer descontos ou carências, e sendo tal valor reduzido proporcionalmente ao prazo transcorrido da locação, calculado *pro rata die*, devendo ser paga até a data de devolução do Imóvel, aplicando-se, em caso de atraso,



## INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL



às Penalidades por Descumprimento de Obrigação Pecuniária. Sem prejuízo desta multa, o Aluguel e os Encargos continuarão sendo devidos pelo Locatário até a efetiva devolução do Imóvel à Goodstorage.

**7.3. Restituições por Rescisão Antecipada:** Valor integral dos descontos e carências eventualmente concedidos na vigência deste Contrato, devidamente corrigidos pelo Índice de Reajuste, desde a data dos respectivos vencimentos até a data do efetivo pagamento, considerando que tais descontos e carências estão condicionados ao cumprimento integral do Prazo Locatício, além do reembolso do Investimento para as Adequações do Imóvel e respectivo valor de indenização para seu desfazimento, conforme definição no item 10 abaixo, sendo esse último calculado de forma proporcional ao período restante de vigência do Contrato. Esta restituição deverá ocorrer até a data de devolução do Imóvel, aplicando-se, em caso de atraso, às Penalidades por Descumprimento de Obrigação Pecuniária.

**7.4. Penalidades por Descumprimento de Obrigação Pecuniária:** 10% de multa, 1% ao mês de juros e correção pelo Índice de Reajuste, sendo estes últimos calculados desde o dia seguinte ao vencimento até o efetivo pagamento.

**7.5. Multa por Descumprimento de Obrigação Não Pecuniária:** 3 vezes o Aluguel mensal vigente à época da infração ao Contrato ou à legislação vigente, não sanada no Prazo de Cura, exceto em caso de Rescisão Antecipada e se outra penalidade mais específica não for prevista neste Contrato. A imposição desta penalidade não prejudica o direito da Parte inocente de pleitear indenização por perdas e danos eventualmente cabível e a rescisão do presente Contrato.

**7.6. Multa por Atraso do Locatário na Devolução do Imóvel à Goodstorage:** 1,5 dias do Aluguel vigente à época para cada 1 dia de atraso.

**7.7. Prazo de Cura:** 15 dias contados do recebimento de notificação nesse sentido pela Parte infratora, exceto nos casos de emergência, nos quais o prazo será de 48 horas.

**7.8. Prazo Global de Pagamento de Penalidades, Restituições e Reembolsos:** 10 dias contados do recebimento de notificação nesse sentido pela Parte devedora, exceto se prazo específico diverso for fixado neste Contrato.

### 8. Garantia Locatícia

**8.1. Seguro Fiança,** garantindo todas as obrigações pecuniárias decorrentes deste Contrato, referentes ao pagamento de aluguéis, seus reajustes e eventuais majorações, multas de mora e indenizatórias, juros, correções monetárias e encargos, correspondente, na presente data a R\$ 5.465.264,98 (cinco milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil, duzentos e sessenta e quatro reais e noventa e oito centavos), de acordo com a Cláusula 5 das **Condições Gerais da Locação**.

### 9. Pessoas para Contato e Notificações

DS

DUDC

Rubrica

GA

#### 9.1. GOODSTORAGE:

Thiago Cordeiro e Marina Rizzo

Endereço:

[REDACTED]

E-mail(s):

[REDACTED]

#### 9.2. LOCATÁRIO:

Herlla Adilza Cordeiro da Silva

Endereço:

[REDACTED]

e E-mail(s):

[REDACTED]



## 10. Disposições Adicionais

**10.1.** A presente locação se dará por tempo certo e determinado, conforme previsto no item 4 das Principais Condições da Locação, vedada a possibilidade de prorrogação. Contudo, caso haja interesse mútuo na continuidade da locação, esta poderá ser formalizada mediante termo aditivo.

**10.2.** O Locatário fica desde já autorizado a instalar na fachada do Imóvel locado, em local indicado e aprovado pela Goodstorage, e no seu interior, a forma de publicidade que melhor lhe convier, a qual não se incorporará ao Imóvel e por isso poderá ser retirada a qualquer tempo, respeitadas as posturas municipais e as Regras da Associação (Estatuto e Regulamento Interno).

**10.3.** As Partes resolvem alterar o quanto disposto nas cláusulas 2.2, 7.3, 8.4, 11.3 e 13.1 das Condições Gerais da Locação do presente Contrato, razão pela qual as referidas cláusulas passam a vigorar com as seguintes redações:

**“2.2. Prazo de Reclamação.** O Locatário terá 7 dias contados da Data de Início do Prazo de Locação para notificar a Goodstorage sobre eventuais discordâncias em relação ao Laudo de Vistoria Inicial.

**7.3. Benfeitorias pelo Locatário.** Qualquer benfeitoria no imóvel só poderá ser realizada pelo Locatário mediante prévia e expressa autorização da Goodstorage, da Associação e dos órgãos públicos competentes. O Locatário terá liberdade para escolher a empresa ou prestador de serviço responsável pela execução da benfeitoria, observando as regras estabelecidas na Lei nº 13.303/2016. Na hipótese de a Goodstorage negar autorização para que o Locatário realize benfeitorias necessárias ao exercício de suas atividades, a negativa deverá ser devidamente justificada.

**8.4. Imóvel Parcialmente Afetado.** Na hipótese de o Imóvel ser parcialmente afetado, de forma que não se configure uma impossibilidade de uso pelo Locatário, e desde que o dano não tenha sido ocasionado pelo Locatário e/ou por Terceiros sob sua responsabilidade, o Aluguel e os Encargos da locação serão cobrados proporcionalmente à área não afetada durante o período de reconstrução do Imóvel, desde que o espaço não afetado atenda às necessidades operacionais do Locatário. Caso não seja possível manter a operação na área remanescente, o Locatário poderá desocupar o Imóvel sem pagamento de multa, arcando apenas com o valor proporcional do investimento realizado pela Goodstorage, conforme disposto no item 10 das Condições Principais da Locação.

**11.3. Procuração para Cancelamento da Locação pela Goodstorage.** O Locatário, por meio desta cláusula, outorga à Goodstorage poderes para proceder com o cancelamento e/ou baixa da averbação ou do registro deste Contrato na matrícula do Imóvel, ao término da locação ou em qualquer momento mediante rescisão. A Goodstorage poderá cobrar do Locatário todos os custos decorrentes desse procedimento, mediante a devida apresentação de notas fiscais e comprovantes que atestem os valores despendidos.

**13.1. Obrigação Mútua de Indenização.** Cada uma das Partes se obriga a indenizar e manter indene a outra Parte, bem como seus sucessores ou cessionários, sócios, administradores e representantes, de toda e qualquer de perda ou dano comprovado decorrente de ação ou omissão sua ou de terceiros sob sua responsabilidade, que envolva qualquer aspecto relativo a este Contrato e/ou ao Imóvel. Nenhuma das Partes será responsável perante a outra Parte pelo pagamento de danos indiretos, lucros cessantes e/ou danos à imagem. Esta cláusula sobreviverá ao término deste Contrato por um prazo de 5 (cinco) anos.”

DS

DLDC

Rubrica

GL



## INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL



**10.4.** Para fins de aplicação do disposto na cláusula 6.2 das Condições Gerais da Locação, as partes acordam que o descumprimento do prazo ali previsto não acarretará a aplicação de multa contratual, desde que seja observado o prazo mínimo de 180 dias para o envio da Notificação de Renovação.

### 11. Anexos

O Locatário declara que recebeu, analisou e que está de acordo com os anexos listados a seguir, os quais são parte integrante e inseparável do presente Contrato, e deverão ser cumpridos pelas Partes:

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Anexo I</b>    | Croqui do Imóvel                                      |
| <b>Anexo II</b>   | Laudo de Vistoria Inicial do Imóvel                   |
| <b>Anexo III</b>  | Regras da Associação (Estatuto e Regulamento Interno) |
| <b>Anexo IV-A</b> | AVCB  |
| <b>Anexo IV-B</b> | Certificado de Conclusão                              |
| <b>Anexo V</b>    | Manual de Uso do Imóvel                               |
| <b>Anexo VI</b>   | Coberturas do Seguro Fiança                           |
| <b>Anexo VII</b>  | Disposições Complementares                            |

DS

*DLDC*

Rubrica

*GA*



CONDIÇÕES GERAIS DA LOCAÇÃO

1

**Estrutura do Contrato**

1.1. Este contrato envolve a locação de um imóvel não residencial, está sujeito aos termos da Lei de Locações (Lei nº 8.245/91) e é composto por duas seções: (1) Principais Condições da Locação; e (2) Condições Gerais da Locação. As duas seções devem ser interpretadas conjuntamente. Todos os títulos indicados em cada item das Principais Condições da Locação deverão ser entendidos como termos definidos.

2

**Recebimento, Uso e Devolução do Imóvel**

2.1. **Recebimento do Imóvel.** O Locatário reconhece ter vistoriado o Imóvel, estando este (incluindo suas instalações e equipamentos) completo, em perfeito estado de conservação e funcionamento, vazio e desocupado de coisas e pessoas, de acordo com o **Laudo de Vistoria Inicial**, que é parte integrante deste Contrato e que servirá como parâmetro no momento da devolução do Imóvel à Goodstorage.

2.2. **Prazo de Reclamação.** O Locatário terá 5 dias contados da Data de Início do Prazo de Locação para notificar a Goodstorage sobre eventuais discordâncias em relação ao Laudo de Vistoria Inicial.

2.3. **Devolução do Imóvel.** Em qualquer hipótese de rescisão ou término deste Contrato, o Imóvel deverá ser devolvido pelo Locatário à Goodstorage em suas condições originais, conforme Laudo de Vistoria Inicial anexo, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, devendo o Locatário remover as benfeitorias executadas.

2.4. **Prazo de Aviso Prévio.** O Locatário deverá respeitar o Prazo de Aviso Prévio à Rescisão Antecipada, previsto nas **Principais Condições da Locação**, para a devolução do Imóvel.

2.5. **Vistoria Inicial de Devolução.** Em até 60 dias antes da data prevista para devolução do Imóvel, Goodstorage e Locatário farão uma primeira vistoria, que será agendada pela Goodstorage, com o objetivo de levantar eventuais reparos e/ou obras a serem realizados pelo Locatário. Quaisquer reparos e/ou obras a serem realizadas deverão ter o mesmo nível de qualidade técnica da construção da edificação e do Empreendimento, sendo permitido à Goodstorage, decorrido o prazo de 30 dias, agendar nova vistoria para acompanhamento da execução de tais reparos e/ou obras.

2.6. **Vistoria Final de Devolução.** Na data prevista para devolução do Imóvel, Goodstorage e Locatário farão uma nova vistoria, que será agendada pela Goodstorage, e firmarão o respectivo laudo, com o objetivo de verificar se foram realizados os reparos e/ou obras indicados no primeiro laudo. Caso tenha restado alguma pendência, esta deverá ser indenizada pelo Locatário à Goodstorage, ficando o Locatário sujeito, ainda, ao pagamento do Aluguel e dos Encargos à Goodstorage até que todos os reparos sejam concluídos.

2.7. **Responsabilidade Após Devolução e/ou Desocupação.** A devolução e/ou desocupação do Imóvel em desacordo ao previsto nesta Cláusula não exonerará o Locatário das obrigações contratuais, inclusive quanto ao pagamento dos Aluguéis, Encargos, penalidades e outros valores eventualmente devidos.

2.8. **Abandono de Bens pelo Locatário.** Se constatada a permanência de bens do Locatário no Imóvel após a devolução das chaves, a Goodstorage notificará o Locatário para que retire tais bens no prazo de 72 horas contados da referida notificação, sob pena de serem considerados abandonados.

2.9. **Renúncia aos Bens Abandonados.** O Locatário renuncia a eventual reivindicação decorrente de retenção, descarte, doação ou alienação de bens abandonados no Imóvel pelo Locatário.

DS  
DWC  
Rubrica  
GA

**2.10. Custos para Remoção dos Bens do Locatário.** O Locatário será integralmente responsável pelos custos relativos à remoção de seus bens do Imóvel, ainda que tal remoção seja executada pela Goodstorage.

**2.11. Consequências do Abandono de Bens.** Até que seja realizada a remoção completa dos bens, o Locatário estará sujeito ao pagamento do Aluguel e Encargos à Goodstorage, sem prejuízo da aplicação da Multa por Atraso do Locatário na Devolução do Imóvel à Goodstorage.

**2.12. Exploração de Áreas pela Goodstorage.** A Goodstorage terá exclusividade na exploração das áreas das paredes externas, das áreas comuns e do telhado/ cobertura do Imóvel, para qualquer finalidade e sem qualquer contrapartida ao Locatário sobre essa utilização. Esta exploração não poderá afetar ou prejudicar a segurança ou a operação do Locatário no Imóvel.

### 3 Obrigações do Locatário

**3.1. Cumprimento deste Contrato e da Lei de Locações.** Obriga-se o Locatário a observar todas as obrigações que lhe são imputadas por este Contrato, pela Lei de Locações, em especial o artigo 23 da Lei de Locações.

**3.2. Licenças do Imóvel.** O Locatário deverá atender, quando aplicável às atividades que irá exercer no Imóvel, às condições indicadas nas licenças ambientais obtidas por si e pela Goodstorage, e às orientações e determinações dos órgãos ambientais pertinentes no que diz respeito ao planejamento, implantação, operação e manutenção do Imóvel.

**3.3. Licenças do Locatário.** O Locatário deverá obter, por conta própria e às suas expensas, os alvarás, licenças e demais autorizações necessárias ao regular exercício das atividades que pretende realizar no Imóvel, eximindo a Goodstorage e a mantendo indene de qualquer responsabilidade ou obrigação nesse sentido, devendo, ainda, encaminhar cópias de tais documentos e eventuais renovações em

até 5 dias úteis após solicitação da Goodstorage nesse sentido.

**3.4. Vistoria.** É obrigação do Locatário permitir a vistoria do Imóvel pela Goodstorage, seu mandatário ou preposto, mediante designação de dia e hora, com 48 horas de antecedência, que poderá ser realizada por qualquer meio de comunicação, inclusive por telefone ou e-mail, dispensada a designação prévia na hipótese de urgência ou gravidade da situação.

**3.5. Titularidade de Contas de Consumo.** Caso solicitado pela Goodstorage, o Locatário deverá promover a alteração de titularidade das contas de consumo individuais do Imóvel, tais como água, energia elétrica, gás e telefonia (quando aplicável), no prazo de 30 dias de tal solicitação.

**3.6. Baixa da Locação.** Ao término ou rescisão deste Contrato, o Locatário deverá, imediatamente e às suas expensas, noticiar e/ou dar baixa junto a todos os órgãos públicos ou concessionárias de serviços públicos, cujo cadastro e/ou registro tenham sido necessários ou exigidos para o adequado exercício da atividade do Locatário no Imóvel. O Locatário deverá, ainda, regularizar junto aos órgãos competentes os registros de localização de sua sede ou filial, conforme o caso.

**3.7. Responsabilidade do Locatário.** É obrigação do Locatário se responsabilizar civil, penal, societária, ambiental, administrativa, previdenciária, tributária ou quaisquer outras naturezas, por: (i) todo e qualquer ato praticado por ela própria ou por quaisquer Terceiros durante o período da Data de Início do Prazo Locatício e enquanto estiver ocupando o Imóvel, ainda que venham a ser exigidos posteriormente, a qualquer tempo, e (ii) quaisquer consequências decorrentes das atividades a serem desenvolvidas no Imóvel, com ou sem as devidas licenças, alvarás ou qualquer outro documento necessário para a operação no Imóvel.

**3.8. Declarações do Locatário.** O Locatário declara e reconhece: a) conhecer as restrições de zoneamento e categoria de uso do Imóvel, bem como do grupo/divisão estabelecidos pelo Corpo de Bombeiros competente, comprometendo-se a cumpri-las durante todo o prazo deste Contrato; b) estar proibido de

DS  
DLDC  
Rubrica  
GA



protocolar quaisquer projetos modificativos junto à Prefeitura e/ou Formulários para Atendimento Técnico perante o Corpo de Bombeiros sem a prévia aprovação da Goodstorage, por escrito; c) que as Regras da Associação poderão ser alteradas a qualquer momento, a critério da Goodstorage; e d) conhecer as restrições de horário estabelecidas pela Lei do Psiu (Lei nº 16.402 de 22 de março de 2016, regulamentada pelo Decreto nº 57.443/16), comprometendo-se a respeitá-las integralmente, abstando-se de praticar quaisquer atividades, por ele próprio ou por quaisquer Terceiros, que possam gerar perturbação do sossego público nos horários previstos na referida legislação.

## 4 Seguro

**4.1. Contratação de Seguro pelas Partes.** A Goodstorage será responsável pela contratação dos seguros Patrimonial e de Perda de Aluguel, e o Locatário será responsável pela contratação dos seguros de operação, de conteúdo e de obras que venham a ser realizadas no Imóvel pelo Locatário.

**4.2. Custo do Seguro Patrimonial e de Perda de Aluguel.** É de responsabilidade do Locatário o custo do prêmio dos seguros patrimonial e de perda de aluguel do Imóvel, o qual será pago, mensalmente, pelo Locatário à Associação. O custo da franquia, em caso de sinistro, será reembolsado pelo Locatário à Associação em até 10 dias da cobrança correspondente.

**4.3. Coberturas.** O Seguro Patrimonial deverá garantir a reconstrução integral do Imóvel em caso de sinistro e deverá ter como base as coberturas e regras da apólice global da Associação ou da Goodstorage, e deverá ter cobertura de Perda de Receitas de 12 vezes o valor do aluguel e encargos, sendo que, para ambos, os respectivos valores contratados (de risco e indenização) poderão ser anualmente reavaliados pela Associação ou pela Goodstorage.

**4.4. Operação do Locatário.** O Locatário deverá contratar, sob sua exclusiva responsabilidade e expensas: (i) seguro de responsabilidade civil geral para a sua operação, (ii) seguro de conteúdo, para cobertura dos bens e mercadorias de sua propriedade

ou sob sua custódia que estejam alocados/instalados/armazenados no Imóvel, e (iii) outros seguros eventualmente exigíveis pela legislação em vigor em razão da atividade exercida no Imóvel pelo Locatário.

**4.5. Obras pelo Locatário.** Em caso de realização de obras no Imóvel pelo Locatário, esta deverá contratar, sob sua responsabilidade e às suas exclusivas expensas: (i) seguro de risco de engenharia, contendo a cobertura básica de obra civil em construção, instalação e montagem, e (ii) seguro de responsabilidade civil geral e cruzada, incluindo erro de projeto, com extensão para o empregador e danos morais, além de propriedade circunvizinhas.

**4.6. Seguro de Obras.** Em caso de realização de obras no Imóvel pelo Locatário, o limite segurado deverá ser condizente com o valor da obra, e a vigência deverá abranger todo o prazo de sua execução.

**4.7. Apresentação da Apólices à Goodstorage.** O Locatário deverá apresentar à Goodstorage todas as apólices, certificados e comprovantes de pagamento dos seguros que contratar, em até 5 dias da solicitação da Goodstorage neste sentido.

**4.8. Participação da Goodstorage na Hipótese de Sinistro.** O Locatário deverá permitir a participação da Goodstorage e seu corretor de seguros e advogados durante o processo de regulação de sinistro dos seguros por ela contratados.

**4.9. Pagamento dos Seguros.** O Locatário será o único e exclusivo responsável pelo pagamento dos prêmios dos seguros, bem como da franquia, em caso de sinistro dos seguros envolvendo este Contrato (patrimonial, perda de aluguel, obras, operacional, etc.).

**4.10. Limite de Indenização.** O Locatário é integralmente responsável pelos prejuízos decorrentes de sinistros que envolvam o Imóvel e que excedam o valor das indenizações que vierem a ser pagas pela seguradora.

DS  
DWC

Rubrica  
GA



#### 4.11. Responsabilidade do Locatário por Sinistros.

Nas hipóteses de sinistros não cobertos pelos seguros em decorrência de declaração falsa, ato doloso ou culposo do Locatário ou de Terceiros a ele ligados, deverá o Locatário (i) reconstituir o Imóvel às suas expensas, repondo-o nas mesmas condições em que se encontrava no ato da assinatura deste Contrato, e (ii) pagar regularmente o valor dos aluguéis à Goodstorage até a efetiva reposição do Imóvel ao estado anterior, ainda que seja ultrapassado o termo final do prazo estipulado para a locação, não importando, porém, na sua prorrogação, sem prejuízo de demais perdas e danos devidamente apurados.

#### 4.12. Cláusula Dispensa de Direito de Regresso.

As apólices de seguros contratados pelo Locatário deverão incluir uma cláusula de desistência de sub-rogação de direitos em favor da Goodstorage e da Associação, não sendo permitido, em nenhuma hipótese, que a Goodstorage e/ou a Associação sejam responsabilizadas por ressarcir o Locatário em caso de qualquer tipo de sinistro, inclusive roubo, furto, avarias, perecimento, alagamento, caso fortuito ou força maior, e outros eventos que causem danos e/ou perecimentos dos bens, produtos ou mercadorias depositadas no Imóvel.

**4.13. Responsabilidade do Locatário.** Caso o Locatário não contrate, ou contrate em desconformidade com as obrigações previstas nesta cláusula, ou não renove os seguros de sua responsabilidade, o Locatário será o único e exclusivamente responsável por quaisquer danos ou prejuízos em caso de sinistro, ficando a Goodstorage totalmente isenta de qualquer responsabilidade.

## 5 Garantia

**5.1. Seguro Fiança Locatícia.** O Seguro Fiança deverá ser contratado pelo Locatário junto a seguradora de primeira linha, a exclusivo critério da Goodstorage, com prazo de vigência compatível com o Prazo Locatício ou, caso inferior, com a possibilidade de renovação por iguais períodos, tendo a Goodstorage como segurada.

**5.2. Entrega da Apólice.** O Locatário deverá entregar a apólice à Goodstorage (i) em até 30 dias

contados da presente data e (ii) em caso de renovação ou endosso, em até 30 dias antes do vencimento do Seguro Fiança então vigente.

**5.3. Recomposição da Cobertura.** Na ocorrência de qualquer expectativa de sinistro, sinistro, ou qualquer outro evento que implique na utilização parcial de qualquer dos limites máximos de indenização (LMI) aplicáveis a qualquer das coberturas do Seguro Fiança, o Locatário fica obrigado a recompor referido LMI ao seu valor original indicado no item 10.1 das Principais Condições da Locação, no prazo máximo de 30 dias contados da data em que tal utilização parcial tenha ocorrido.

**5.4. Revisão da Apólice.** A Goodstorage terá o direito de revisar a apólice do Seguro Fiança contratada pelo Locatário e, em caso de desconformidade com as coberturas previstas, poderá requisitar que o Locatário, no prazo de 10 dias, altere e/ou complemente a apólice contratada conforme instruções da Goodstorage.

**5.5. Penalidades.** Caso o Locatário não apresente à Goodstorage, no prazo e condições aqui ajustados, a apólice de Seguro Fiança prevista, bem como nos casos de sua extinção, substituição, endosso, ou ainda, caso seja configurada uma situação que se enquadre como uma expectativa de sinistro nos termos do Seguro Fiança ou da Circular SUSEP nº 671 de 2022, a Goodstorage poderá, a seu exclusivo critério: (i) considerar automaticamente resolvido o presente Contrato, ficando o Locatário obrigado a devolver imediatamente o Imóvel, totalmente livre e desimpedido de coisas e pessoas, além do pagamento da Multa por Descumprimento de Obrigação Não Pecuniária; ou (ii) mediante simples notificação ao Locatário, optar pela manutenção do Contrato sem garantia locatícia, podendo cobrar o aluguel antecipadamente, na forma do art. 42 da Lei nº 8.245/91; ou ainda, (iii) exclusivamente nos casos de expectativa de sinistro, mediante simples notificação, conceder ao Locatário o prazo de 15 dias para remediar a causa da expectativa de sinistro, sob pena rescisão contratual e aplicação da Multa por Descumprimento de Obrigação Não Pecuniária.

**5.6. Endosso do Seguro Fiança.** Quando da celebração de aditamento ao presente Contrato, o

DS  
DWC

Rubrica  
GA

5



Locatário obriga-se a apresentar para a análise da Goodstorage o endosso da apólice de Seguro Fiança, no prazo de até 30 dias contados da assinatura do referido aditamento, sob pena de incorrer nas penalidades contratuais aplicáveis.

**5.7. Cessão e Sublocação.** Sem prejuízo do previsto na Cláusula 9 abaixo, o Locatário só poderá ceder ou sublocar o Imóvel mediante prévia e expressa anuência da seguradora responsável pelo Seguro Fiança, sendo certo que, referida cessão, sublocação ou empréstimo não poderá, de qualquer forma, afetar as coberturas do Seguro Fiança.

**5.8. Restrição.** O Locatário somente poderá contratar 1 apólice de Seguro Fiança, não sendo permitida a contratação de mais de uma apólice para compor a mesma garantia, sob pena de incorrer nas penalidades contratualmente previstas.

**5.9. Adequação à Apólice.** As Partes desde já se comprometem a aditar o presente Contrato para implementar disposições padronizadas exigidas pela seguradora responsável pelo Seguro Fiança, caso aplicável.

**5.10. Coberturas.** As coberturas essenciais para o Seguro Fiança estão elencadas na tabela constante do Anexo VI.

## 6 Renovação do Prazo da Locação

**6.1. Renovação.** É facultado ao Locatário renovar a locação por um período adicional de 5 anos, desde que esteja cumprindo todas as suas obrigações, pecuniárias ou não, previstas neste Contrato. Caso o Locatário não exerça o seu direito de renovação, deverá devolver o Imóvel na Data de Término.

**6.2. Notificação de Renovação.** Caso o Locatário tenha a intenção de renovar a locação, deverá comunicar a Goodstorage, por escrito, com, pelo menos, 12 meses de antecedência da data do término da vigência deste Contrato.

**6.3. Prazo de Negociação do Novo Aluguel.** O novo aluguel, aplicável na renovação deste Contrato, será livremente estipulado pelas Partes. No entanto,

caso as Partes não tenham chegado a um consenso sobre o Novo Aluguel no prazo de até 60 dias após o recebimento da Notificação de Renovação pela Goodstorage, as Partes seguirão o procedimento de renovação amigável descrito nos subitens a seguir.

**6.4. Laudos de Avaliação.** Na hipótese de discordância acima prevista, Goodstorage e Locatário deverão, individualmente, selecionar uma empresa de avaliação imobiliária independente, para realização de Laudos de Avaliação com o Novo Aluguel em até 30 dias contados do final do Prazo de Negociação.

**6.5. Empresas de Avaliação Autorizadas.** São as seguintes as empresas de avaliação aprovadas pelas Partes: a) CB Richard Ellis, b) JLL - Jones Lang Lasalle, c) Colliers International, d) Cushman & Wakefield.

**6.6. Critérios de Avaliação.** Os Laudos de Avaliação a serem elaborados pelas Empresas de Avaliação Autorizadas deverão necessariamente seguir o método comparativo e as regras previstas nas NBRs aplicáveis, publicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). Estes laudos deverão utilizar como premissa que os imóveis a) estejam localizados na mesma região (preferencialmente na mesma Empreendimento), b) digam respeito ao mesmo padrão de acabamento e especificações, desconsiderados eventuais benfeitorias, e c) estejam disponíveis ou tenham sido locados para a mesma finalidade do Imóvel, com prazos e condições compatíveis e sob o mesmo modelo contratual deste Contrato.

**6.7. Definição do Novo Aluguel.** Para fins de definição do Novo Aluguel, prevalecerá o valor que represente a média aritmética dos valores apresentados em cada um dos Laudos de Avaliação contratados, desde que tais valores não tenham uma diferença igual ou superior a 5% entre si.

**6.8. Novo Laudo de Avaliação.** Caso os valores dos Laudos de Avaliação tenham uma diferença entre si superior a 5%, caberá à outra Empresa de Avaliação Autorizada que não tenha sido escolhida pelas Partes realizar uma avaliação. Nesta terceira avaliação, que deverá ser apresentada no prazo de 30 dias, a

DS  
DWC

Rubrica  
GA



Empresa de Avaliação deverá indicar qual seria o valor mais apropriado considerando-se o intervalo de valores dos Laudos de Avaliação anteriores. O valor apontado pela terceira Empresa de Avaliação será acatado como final pelas Partes para todos os fins e efeitos.

**6.9. Valor Final.** Caso o novo Laudo de Avaliação apresente resultado fora do intervalo de valores dos Laudos de Avaliação anteriores, o valor final será obtido através da média aritmética considerando os valores apurados nos dois primeiros laudos produzidos.

**6.10. Responsabilidade por Custos.** Cada Parte arcará individualmente com os custos da Empresa de Avaliação por ela contratada. Caso seja necessário um terceiro Laudo de Avaliação, o custo de sua elaboração será dividido igualmente entre Goodstorage e Locatário.

**6.11. Ação Renovatória.** O Locatário concorda desde já que o procedimento de aferição e definição do valor do Novo Aluguel é equitativo e visa propiciar a segurança quanto ao efetivo valor de mercado do Imóvel. Por essa razão, o Locatário concorda em renunciar ao direito de propor ação renovatória, nos termos da Lei de Locações, desde que a Goodstorage cumpra as suas obrigações relativas à definição do Novo Aluguel. Caso o Locatário proponha ação renovatória em razão de um descumprimento da Goodstorage, o Locatário autoriza desde já que o juiz competente considere o valor resultante da média aritmética dos Laudos de Avaliação para fixação do aluguel provisório.

**6.12. Renovação da Garantia.** No caso de renovação deste Contrato, o Locatário deverá apresentar, como condição ao início da vigência do novo período de locação, todos os documentos necessários, a critério da Goodstorage, de forma a renovar também a vigência da Garantia pelo novo período.

## 7

### Conservação e Benfeitorias

**7.1. Conservação.** Eventuais irregularidades, infrações ou danos no Imóvel constatados em vistoria realizada pela Goodstorage (ou quem esta designar)

deverão ser solucionadas pelo Locatário no menor prazo tecnicamente possível, mas nunca em prazo superior a 30 dias contados da respectiva notificação, exceto nos casos de urgência e emergência, que deverão ser solucionadas no prazo de 48 (quarenta e oito) horas.

**7.2. Comunicação por Avaria.** O Locatário deverá comunicar à Goodstorage, por escrito e imediatamente, sempre que ocorrer avaria na estrutura e/ou nas instalações do Imóvel. O Locatário não deverá executar reparos de forma independente sem comunicar a Goodstorage previamente, tendo ciência de que tal conduta poderá ocasionar na perda da garantia de obra associada a determinados itens do Imóvel (ex: cobertura, piso, etc.).

**7.3. Benfeitorias pelo Locatário.** Toda e qualquer benfeitoria somente poderá ser realizada pelo Locatário no Imóvel mediante prévia e expressa autorização da Goodstorage, da Associação e dos órgãos públicos competentes.

**7.4. Envio de Documentação dos Projetos.** O Locatário deverá instruir o seu pedido de benfeitorias à Goodstorage, às suas expensas, com todos os documentos e/ou informações que a Goodstorage e/ou a Associação julgarem necessários ou essenciais para auxiliá-las nesta análise e na comprovação de que tais benfeitorias obedecem o mesmo padrão de construção empregado no Imóvel e no Empreendimento, tais como, (a) declaração do engenheiro responsável pela obra de que não afetará a segurança e solidez das edificações existentes, (b) declaração do engenheiro responsável de que os projetos obedecem às normas da ABNT e Manual de Obras, (c) cópia da ART e comprovante de recolhimento, bem como "As Built" dos projetos quando se tratarem de modificações de partes já existentes na edificação ou nos equipamentos, e (d) alvarás e autorizações necessários emitidos pelos órgãos competentes, quando necessário.

**7.5. Prazo para Aprovação das Benfeitorias.** A Goodstorage e a Associação terão o prazo de 10 dias úteis, a contar da data do efetivo recebimento de todos os documentos necessários, para liberar ou não a realização das benfeitorias no Imóvel, sendo o silêncio

DS  
DWC  
Rubrica  
GA



da Goodstorage e/ou da Associação considerado como sua recusa tácita.

**7.6. Indenização por Benfeitorias.** Ainda que autorizadas, as benfeitorias introduzidas pelo Locatário, não darão direito à indenização ou retenção, e deverão ser totalmente removidas pelo Locatário ao término ou rescisão desta locação.

**7.7. Custos das Benfeitorias.** Todas e quaisquer benfeitorias úteis e voluptuárias autorizadas pela Goodstorage e realizadas pelo Locatário serão custeadas pelo Locatário e de sua exclusiva responsabilidade.

**7.8. Responsabilidade pelas Benfeitorias.** Independente dos projetos de benfeitorias terem sido ou não executados diretamente pelo Locatário, este permanecerá como responsável solidária pela elaboração e execução destes.

**7.9. Benfeitorias pela Goodstorage.** São de responsabilidade da Goodstorage e serão por ela executadas e custeadas as benfeitorias necessárias, ou seja, àquelas relacionadas à manutenção e preservação da segurança estrutural do Imóvel, tais como, telhado, paredes estruturais, fundação, sistemas e componentes mecânicos, instalações hidráulicas e elétrica.

**7.10. Garantia de Reparo.** A Goodstorage, como empresa com expertise em locação de galpões logísticos, garante que todos os reparos e manutenções de sua responsabilidade e que sejam necessários para o pleno funcionamento do Imóvel serão executados no menor prazo possível.

**8.2. Definição de Impossibilidade de Uso.** O uso do Imóvel estará impossibilitado caso o dano: (a) impeça o acesso e a movimentação de caminhões; (b) afete, de forma que não seja passível de solução alternativa, a infraestrutura elétrica ou hidráulica do Imóvel; (c) represente risco comprovado à integridade física dos colaboradores do Locatário ou Terceiros a ele ligados; (d) impossibilite completamente a operação do Locatário no Imóvel por período relevante; ou (e) resulte em um prazo de reconstrução superior aos 12 (doze) meses do Seguro de Perda de Aluguel.

**8.3 Reconstrução.** Caso o uso do Imóvel seja considerado impossibilitado, mas o Locatário decida não rescindir o Contrato, a Goodstorage ficará responsável pela sua reconstrução até o limite da indenização do seguro, não sendo obrigada, no entanto, a reconstruir as benfeitorias realizadas pelo Locatário e os equipamentos por ventura instalados pelo Locatário. Durante o período de tal reconstrução pela Goodstorage, o pagamento do Aluguel e Encargos pelo Locatário ficará suspenso.

**8.4. Imóvel Parcialmente Afetado.** Na hipótese de o Imóvel ser parcialmente afetado, de forma que não se configure uma impossibilidade de uso pelo Locatário, e desde que o dano não tenha sido ocasionado pelo Locatário e/ou por Terceiros sob sua responsabilidade, o Aluguel e os Encargos da locação serão cobrados proporcionalmente à área não afetada durante o período de reconstrução do Imóvel.

**8.5. Oferecimento de Imóvel Compatível pela Goodstorage.** Caso seja possível, a Goodstorage poderá oferecer ao Locatário outro imóvel, com características e tamanho semelhantes, preferencialmente no mesmo Empreendimento, para utilização temporária pelo Locatário. Neste caso, o pagamento do Aluguel não será interrompido pelo Locatário, e nem sofrerá nenhum abatimento.

**8.6. Desapropriação.** Na hipótese de desapropriação parcial do Imóvel que afete diretamente a operação do Locatário, utilizando os mesmos critérios de impossibilidade de uso descritos acima, o presente Contrato poderá ser rescindido sem

DS  
DWD  
Rubrica  
GA

## 8 Destruição e Desapropriação

**8.1. Impossibilidade de Uso do Imóvel.** Na hipótese de o Imóvel sofrer danos que comprovadamente impossibilitem seu uso pelo Locatário (conforme a seguir definido), e desde que tais danos não tenham sido ocasionados pelo Locatário ou por Terceiros a ele ligados, o Locatário poderá, a seu exclusivo critério, rescindir o presente Contrato, sem qualquer tipo de multa ou indenização de Parte a Parte.



que Locatário e Goodstorage incorram em multa ou indenização a qualquer título. Caso a locação permaneça vigente, o Aluguel e os Encargos serão reduzidos na mesma proporção da redução da área construída do Imóvel. Na hipótese de desapropriação total do Imóvel, o presente Contrato ficará rescindido de pleno direito, sem qualquer ônus para as Partes.

## 9 Cessão e Sublocação

**9.1. Cessão Contratual.** É vedado ao Locatário ceder sua posição contratual ou qualquer direito deste Contrato, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa anuência da Goodstorage.

**9.2. Sublocação, Empréstimo ou Monetização.** O Locatário não poderá sublocar, ceder ou emprestar/dar em comodato o Imóvel, no todo ou em parte, sem o consentimento prévio e expresso da Goodstorage. O Locatário também não poderá comercializar ou monetizar, a qualquer título, espaço ou qualquer parte integrante do Imóvel, incluindo eventuais anúncios ou ofertas de área.

**9.3. Cessão de Créditos.** A Goodstorage se reserva o direito de, livremente, ceder, transferir, securitizar, dar em garantia ou caucionar os seus créditos decorrentes deste Contrato, sem que para isso necessite de autorização prévia do Locatário, que não poderá se opor sob qualquer fundamento, manifestando o Locatário, desde logo, sua anuência, inclusive com eventual direito real que possa vir a onerar o Imóvel, no todo, ou parcialmente. O Locatário poderá ser solicitado a efetuar o pagamento do Aluguel diretamente à empresa securitizadora de recebíveis, ou ao credor da Goodstorage, na operação financeira que acaso essa celebrar. O Locatário autoriza a divulgação deste Contrato às instituições financeiras ou outras envolvidas em tais operações, para os fins ora previstos.

**9.4. Confidencialidade.** A Goodstorage se compromete a solicitar à agência de Rating que mantenha a confidencialidade das informações disponibilizadas classificadas como tal, ressalvadas aquelas estritamente necessárias à elaboração do Relatório.

## 10 Responsabilidade Ambiental

**9.5. Compensação.** Fica vedada a compensação de eventuais créditos que venham a ser detidos pelo Locatário contra a Goodstorage durante o período de vigência deste Contrato, como forma de manter ininterrupto o fluxo de pagamento do Aluguel.

**10.1. Investigação de Dano Ambiental.** O Locatário deverá contratar empresa especializada, de boa reputação e reconhecimento técnico no mercado, no prazo máximo de 30 dias de sua ciência para (i) avaliação do dano, contaminação ou passivo ambiental, (ii) levantamento de possíveis causas, e (iii) indicação das medidas que deverão ser tomadas visando a remediação.

**10.2. Acompanhamento pela Goodstorage.** A Goodstorage terá amplo acesso ao trabalho de tal empresa especializada, podendo acompanhar os seus trabalhos, realizar questionamentos e tendo acesso simultâneo ao Locatário ao laudo final.

**10.3. Laudo do Goodstorage.** Caso a Goodstorage não esteja de acordo, de maneira fundamentada, com o conteúdo ou conclusões do referido laudo final, a Goodstorage poderá contratar outro terceiro especializado para a realização de uma contraprova, sendo garantido pelo Locatário amplo acesso de tal terceiro especializado ao Imóvel para tal finalidade.

**10.4. Divergência entre os Laudos.** Caso exista divergência entre os laudos, as Partes contratarão uma terceira consultoria especializada, comprometendo-se as Partes a acatar o resultado do laudo final que será produzido por tal empresa, realizando as medidas de resolução, remediação ou compensação ali previstas.

**10.5. Notificação de Infração Ambiental.** Caso o Locatário seja autuada, notificada ou de outra forma comunicada com relação a qualquer infração ambiental ou conduta que possa gerar infração ambiental, penalidade ou responsabilização do Locatário ou da Goodstorage, o Locatário deverá cientificar a Goodstorage no prazo máximo de 2 dias

DS  
DWD

Rubrica  
GL

contados do recebimento de tal autuação, devendo toda e qualquer resposta ou linha de defesa do Locatário contar com a aprovação prévia da Goodstorage.

**10.6. Responsabilidade por Prejuízos e Custos de Remediação.** O Locatário deverá arcar com os custos e despesas relativos às medidas e atividades necessárias à resolução, remediação ou compensação das contingências e passivos apurados a qualquer tempo e que digam respeito a questões ambientais decorrentes das atividades praticadas pelo Locatário ou terceiros a ela ligados no Imóvel, sem prejuízo de arcar com eventuais prejuízos causados à Goodstorage e aos demais ocupantes do Empreendimento em função das contingências e passivos identificados. O Locatário permanecerá obrigada ao pagamento do Aluguel e dos Encargos até que a remediação seja devidamente concluída.

**10.7. Resolução por Conta e Ordem do Locatário.** Caso as providências de resolução, remediação ou compensação não sejam iniciadas pelo Locatário no prazo máximo de 30 dias, fica facultado à Goodstorage tomar as medidas nesse sentido e cobrar quaisquer despesas incorridas do Locatário, que deverão ser pagas no prazo de 10 dias contados da comunicação enviada pela Goodstorage.

ainda para fundos de investimento ou sociedades de fundos de investimento dos quais a Goodstorage ou empresa de seu grupo econômico seja cotista, administrador, gestor ou consultor de investimentos.

**11.2. Registro e Averbação da Locação.** Ficam autorizados, para os fins do disposto nos artigos 8º e 33 da Lei de Locações, a averbação e o registro do presente Contrato de locação junto à matrícula do Imóvel no competente Oficial de Registro de Imóveis, ficando o Locatário responsável por realizar a baixa/cancelamento de tal averbação e/ou registro quando findo ou rescindido este Contrato, bem como por arcar com todos os custos inerentes.

**11.3. Procuração para Cancelamento da Locação pela Goodstorage.** O Locatário, neste ato e por meio desta disposição, confere à Goodstorage um mandato irrevogável e irretirável, nos termos do artigo 683 do Código Civil, para que esta possa realizar o cancelamento/ baixa da averbação e/ou do registro deste Contrato na matrícula do Imóvel, sem prejuízo da cobrança, pela Goodstorage ao Locatário, de todos os custos incorridos para tanto.

## 11 Vigência e Preferência

**11.1. Direito de Preferência.** Na hipótese de venda do Imóvel, será facultado ao Locatário exercer o direito de preferência nos mesmos termos oferecidos a terceiros, de acordo com a Lei de Locações. O direito de preferência não alcança os casos (i) previstos no artigo 32 da Lei Federal nº 8.245/91, inclusive de constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, até mesmo mediante leilão extrajudicial, nos termos do parágrafo primeiro do referido artigo 32, e (ii) alienação do Imóvel, sob qualquer forma, para sociedade que componha o grupo econômico da Goodstorage (seja uma sociedade coligada, controladora, controlada ou esteja sob controle comum, sendo tais conceitos aplicáveis direta ou indiretamente), ou que tenha os mesmos sócios, ou

## 12 Rescisão

**12.1. Rescisão.** O presente Contrato poderá ser rescindido:

a) por qualquer das Partes, em caso de (a.1) descumprimento, pela outra Parte, de qualquer obrigação prevista neste Contrato ou nas legislações aplicáveis, desde que não sanado no Prazo de Cura, (a.2) qualquer evento que caracterize a impossibilidade de uso do Imóvel, nos termos da Cláusula 7.2, (a.3) apuração de falsidade ou inexatidão de qualquer declaração, informação ou documento que houver sido prestada, firmada ou entregue por uma das Partes, e (a.4) condenação judicial por questões relacionadas a corrupção ou crimes contra a ordem econômica; e

b) pela Goodstorage, em caso de (b.1) pedido ou deferimento de recuperação judicial ou extrajudicial ou falência, e (b.2) fusão, cisão, incorporação ou qualquer outro processo de reestruturação societária do

DS  
DWC

Rubrica  
GA

Locatário, que gere o aumento no risco da deterioração do estado econômico-financeiro do Locatário, exceto se previamente aprovado pela Goodstorage.

**12.2. Manutenção do Direito de Rescisão.** A aplicação de quaisquer penalidades previstas neste Contrato, não reduzirá nem prejudicará o direito de qualquer das Partes pleitear a sua rescisão.

**12.3. Propositura de Ação de Despejo.** Em caso de propositura de ação de despejo, fica a Goodstorage dispensada da caução prevista no parágrafo primeiro do artigo 59 da Lei de Locações.

## 13 Indenização

**13.1. Obrigação Mútua de Indenização.** Cada uma das Partes se obriga a indenizar e manter indene a outra Parte, bem como seus sucessores ou cessionários, sócios, administradores e representantes, de toda e qualquer perda ou dano decorrente de ação ou omissão sua ou de terceiros sob sua responsabilidade, que envolva qualquer aspecto relativo a este Contrato e/ou ao Imóvel. Nenhuma das Partes será responsável perante a outra Parte pelo pagamento de danos indiretos, lucros cessantes e/ou danos à imagem. Esta cláusula sobreviverá ao término deste Contrato por um prazo de 5 (cinco) anos.

## 14 Disposições Gerais

**14.1. Notificações.** Todas as Notificações serão preferencialmente enviadas por e-mail, às Pessoas para Contato e Notificações, sendo consideradas validamente entregues se (i) forem entregues com comprovação de recebimento; (ii) indicarem claramente, no campo "Assunto", que se trata de uma Notificação, seguida da identificação do Contrato e o motivo resumido da notificação, conforme modelo a seguir: "NOTIFICAÇÃO - CONTRATO [XYZ - MESMO NOME DO TÍTULO] - [MOTIVO DA NOTIFICAÇÃO – EX: NÃO ENTREGA DA RENOVAÇÃO DO SEGURO PATRIMONIAL]". Caso as Notificações não sejam enviadas por e-mail, poderão ser entregues pessoalmente ou por serviço de entrega expressa, em

via física, com protocolo assinado de recebimento, ou ainda enviadas por correio, com aviso de recebimento, sendo que, em qualquer destes últimos casos, uma cópia deverá obrigatoriamente ser enviada por e-mail, na mesma data, seguindo os parâmetros acima descritos.

**14.2. Indicação de Endereço Diverso.** As Partes poderão indicar por meio de Notificação outra pessoa e/ou outro endereço (inclusive de e-mail) para o envio das Notificações.

**14.3. Recebimento das Notificações.** As Notificações serão consideradas como recebidas (i) na data da entrega por via postal com aviso de recebimento dos Correios, (ii) na data de assinatura do protocolo de recebimento, (iii) na data da confirmação de entrega do e-mail, sendo certo que qualquer prazo será contado a partir da data desse recebimento.

**14.4. Sucessores.** Este Contrato obriga, em todos os seus termos, a Goodstorage e o Locatário, bem como seus sucessores, a qualquer título.

**14.5. Novação.** A tolerância por qualquer das Partes ao descumprimento de disposição contratual, como, exemplificativamente, (a) deixar de aplicar à parte infratora alguma sanção em que haja incidido, (b) reduzir multa ou encargo contratual, (c) conceder prazo adicional para o adimplemento da obrigação, (d) postergar a cobrança do reajuste do aluguel, dentre outros, não constituirá em novação das cláusulas e condições aqui pactuadas, inclusive o eventual recebimento, pela Goodstorage, do aluguel e seus encargos após o vencimento estipulado neste Contrato.

**14.6. Proteção de Dados.** As Partes se comprometem a tratar os dados pessoais envolvidos única e exclusivamente para cumprir com a finalidade deste Contrato, respeitando as leis aplicáveis, inclusive a Lei Geral de Proteção de Dados.

**14.7. Legislação Anticorrupção e Socioambiental.** As Partes, suas afiliadas e sociedades por ela contratadas, seus respectivos diretores, conselheiros, empregados, bem como qualquer pessoa agindo em nome da Parte, incluindo quaisquer prepostos,

DS  
DUDC

Rubrica

GA



## INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL



fornecedores deverão observar (a) não somente (a.1) a Lei Federal nº 12.846/13 e o Decreto nº 8.420/15, mas também (a.2) todas as leis nacionais vigentes e os tratados internacionais a respeito da matéria, como por exemplo, o Foreign Corrupt Practices Act, - Act, 15 U.S.C. §§ 78dd-1 et seq. - (FCPA) dos Estados Unidos da América e (b) estritamente as obrigações decorrentes da Legislação Socioambiental, não apenas as obrigações decorrentes do presente Contrato, mas em todas as suas transações.

**14.8. Atuação em Nome da outra Parte.** Nenhuma das Partes, tampouco seus representantes, quando agirem em nome ou defendendo interesses da outra Parte perante autoridades públicas ou Oficial Público, poderá dar, receber, oferecer ou prometer quaisquer pagamentos, vantagens ou favores a Oficiais Públicos no intuito de obter qualquer tipo de favorecimento para si ou que possa beneficiar, ainda que indiretamente, a outra Parte.

**14.9. Aditamentos.** Toda e qualquer alteração das cláusulas e condições ora pactuadas somente terá validade se for celebrada, por escrito, mediante aditamento devidamente assinado pelas Partes.

**14.10. Princípios Contratuais.** A celebração deste Contrato é baseada nos princípios da probidade e boa-fé contratuais, conforme artigo 422 do Código Civil, além da liberdade de contratar das Partes, conforme artigo 421 do Código Civil. As Partes declaram que este Contrato atende plenamente à sua função social e que ponderaram e aceitaram, para fins do artigo 421-A do Código Civil, a alocação de riscos proposta neste Contrato, o qual substitui todos os contratos e entendimentos anteriores entre as Partes.

**14.11. Assinatura Eletrônica.** As Partes concordam que este Contrato seja assinado eletronicamente por

meio de plataforma de assinaturas digitais, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, ainda que firmado com assinatura eletrônica ou certificação fora dos padrões ICP-Brasil, possuindo plena e total validade, eficácia e autenticidade perante as Partes e terceiros.

**14.12. Validade e Eficácia deste Contrato.** A eficácia e validade deste Contrato tem início na data de sua assinatura, que, para todos os efeitos, será aquela indicada ao seu final, ainda que algum dos seus signatários o tenha assinado em data diferente.

**14.13. Assinatura de Vias Físicas.** Ficam sujeitas as Partes a assinatura da via física no caso de serem requeridas por algum órgão público ou para quaisquer situações em que comprovadamente se faça necessária a formalização em via física, com o competente reconhecimento de firmas.

**14.14. Capacidade.** Cada Parte assina este Contrato e declara (i) estar ciente das obrigações decorrentes deste Contrato e da legislação que rege este Contrato; e (ii) que seus representantes abaixo assinados possuem poderes para assinar o presente Contrato em nome das respectivas Partes.

## 15 Foro

**15.1. Foro.** Fica expressamente eleito, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o Foro de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste Contrato.

E, por estarem assim, justos e contratados, firmam o presente instrumento eletronicamente.

São Paulo, 16 de dezembro de 2025.

DocuSigned by:

DocuSigned by:

GOODSTORAGE

DocuSigned by:

DocuSigned by:

LOCATÁRIO

DS  
DWC

Rubrica  
GA

DS  
MAR