

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BENS MÓVEIS - CONTRATO POR ADESÃO

Por este instrumento, **TÓPICO LOCAÇÕES DE GALPÕES E EQUIPAMENTOS PARA INDÚSTRIAS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o número 08.259.544/0001-84 e inscrição estadual 298.134.439.113, com sede na avenida Jorge Alfredo Camasmie, 122, lote 20, quadra c, parque industrial Ramos de Freitas, em Embu das Artes/SP, Cep: 06816-050, e suas filiais, doravante denominada "**TÓPICO**", e a empresa devidamente qualificada na Proposta Comercial de Locação que integra o presente Contrato, doravante denominada "**LOCATÁRIA**" e, em conjunto com a "**TÓPICO**" denominada "Partes", resolvem firmar o presente Contrato de Locação de Bens Móveis - Contrato por Adesão ("Contrato"), mediante as seguintes Cláusulas e condições:

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- a) Para fins deste Contrato, a expressão Proposta Comercial de Locação designa o instrumento (impresso ou eletrônico) de vinculação a este Contrato que determina as condições comerciais, que o completa e aperfeiçoa;
- b) A Proposta Comercial de Locação integra este Contrato como parte indissociável, formando com ele um único instrumento para todos os efeitos legais;
- c) A Proposta Comercial de Locação assinada obriga as Partes aos termos e condições do presente Contrato, podendo ser alterada através de Aditivo, desde que devidamente assinado pelas Partes;

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

- 1.1. O presente Contrato tem por objeto a locação do(s) galpão(ões) / estrutura(s) modular(es) descrito(s) e individualizado(s) na respectiva Proposta Comercial de Locação ("Galpão") de propriedade da **LOCADORA**, à **LOCATÁRIA**.
- 1.2. O presente Contrato é composto dos seguintes documentos complementares: (i) Proposta de Locação, (ii) Manual Técnico e (iii) Termo - Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), os quais integram o presente instrumento para todos os fins e efeitos de direito. Havendo divergência entre os documentos que compõem a presente contratação, prevalecerá o disposto no presente Instrumento Contratual.
- 1.3. O presente contrato prevê a possibilidade de futuras locações de "Galpão(ões)" através de novas Propostas Comerciais que integrarão o presente instrumento por meio de Anexo e/ou Termo Aditivo. As Partes acordam ainda que os novos Galpões seguirão integralmente todas as regras dispostas neste Contrato.
- 1.4. Fica certo e ajustado que a **LOCADORA** poderá locar o galpão e emitir as propostas e competentes faturas e notas fiscais por meio de sua sede indicada no preâmbulo ou ainda através de qualquer de suas filiais situadas no território brasileiro.

CLÁUSULA SEGUNDA - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

- 2.1. Cumprir e adotar as providências previstas no Manual Técnico, Termo - Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) e na Proposta Comercial de Locação que lhe compitam.
- 2.2. Fazer uso do Galpão na forma convencionada nos documentos complementares, ou orientada pela **TÓPICO**, tratando-o com o mesmo cuidado que empregaria se fosse

- 2.3. Restituir o Galpão no término da locação, no estado em que foi recebido, ressalvadas as deteriorações naturais ao uso regular nos termos desse instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

- 3.1. Além das demais obrigações decorrentes do presente instrumento, a **LOCADORA** obriga-se a:

- a) Cumprir e adotar as providências previstas no Manual Técnico, Termo - Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) e na Proposta Comercial de Locação que lhe compitam;

CLÁUSULA QUARTA – DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- 4.1. A **LOCATÁRIA** deve efetuar o pagamento pontualmente dos valores devidos a título de locação e serviços (montagem, desmontagem e/ou manutenção), de acordo com o valor, prazo e forma prevista na Proposta Comercial;

- 4.1.1. As Partes acordam ainda que, o valor pago pela **LOCATÁRIA** a título de desmontagem, integra apenas a realizada no final da vigência da presente locação. Caso a **LOCATÁRIA** venha requerer a desmontagem parcial, antes do término da vigência total da locação, a **LOCATÁRIA** deverá realizar o pagamento de todas as despesas para a realização da desmontagem parcial pela **LOCADORA**, assim como os custos da desmontagem final serão revisados pelo **LOCADORA** e repassados à **LOCATÁRIA**.

- 4.2. Os documentos fiscais e de cobrança decorrentes deste instrumento serão encaminhados ao e-mail acordado entre as Partes, salvo se expressamente disposto de forma diversa e formalizado na Proposta Comercial.

- 4.3. O atraso ou falta de pagamento de quaisquer valores devidos por força deste instrumento, nas datas de seus respectivos vencimentos, implicará na cobrança de multa moratória de 10% (dez por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária calculada com base no IGPM/FGV até a data do efetivo pagamento.

- 4.3.1. Caso o inadimplemento seja superior a 10 (dez) dias, independentemente de notificação, a **LOCADORA** poderá a seu exclusivo critério:

- (i) encaminhar os títulos para protesto;
- (ii) adotar as medidas cabíveis junto aos órgãos de proteção ao crédito;
- (iii) adotar as medidas extrajudiciais e/ou judiciais para cobrança do valor devido, hipótese na qual a **LOCATÁRIA** será a responsável pelas despesas e honorários advocatícios aplicáveis;
- (iv) rescindir o Contrato na forma da Cláusula 6.4 (ii).

- 4.3.2. Caso a **LOCATÁRIA** permaneça em débito por mais de 2 (dois) meses, se tornará obrigatório o envio anual, à **LOCADORA**, do seu demonstrativo financeiro.

- 4.4. Caso o presente Contrato vigore por prazo superior a 12 (doze) meses, os valores e eventuais serviços constantes na Proposta Comercial, serão automaticamente reajustados de acordo com a variação positiva do IGPM/FGV, ou índice que vier a

substituí-lo. A data base do reajuste será a data de assinatura da Proposta Comercial. Se, a qualquer tempo for editada nova legislação federal que autorize a correção monetária em periodicidade inferior a 12 (doze) meses, os valores serão corrigidos de acordo com a legislação atual.

- 4.5. Cada Parte será responsável pelo pagamento dos tributos incidentes sobre suas respectivas operações e atividades, de acordo com o disposto na legislação vigente.
- 4.6. Sem prejuízo do reajuste previsto na Cláusula 4.4, a **LOCADORA** poderá alterar o Preço, a qualquer momento, em decorrência de eventuais alterações da legislação tributária, em especial, mas não se limitando, à Lei Complementar nº 214/2025. Eventuais ajustes terão o objetivo único de manter o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, não devendo, portanto, ensejar qualquer ganho adicional à **LOCADORA**, e deverá ser implementado mediante comunicação por escrito à **LOCATÁRIA** com 30 (trinta) dias de antecedência.
- 4.7. Caso a **LOCATÁRIA** utilize os sistemas **Portal**, **BM (Boletim de Medição)**, **Pedido e FRS (Folha de Registro de Serviço)** para a liberação do faturamento, a mesma deverá observar os seguintes procedimentos:
- a) **Pedido de Compra**: O **Pedido de Compra** deverá ser emitido contemplando o valor total do período fiscal vigente. Na impossibilidade de emissão de pedido único para todo o período, o **Pedido de Compra** deverá ser encaminhado mensalmente, com antecedência mínima de 10 (dez) dias antes da data de corte para faturamento, dentro do mês em que se realiza a cobrança de locação.
- b) **BM (Boletim de Medição)**: A emissão do **Boletim de Medição** mensal deverá seguir o modelo estabelecido pela **LOCADORA**, sendo permitido o uso de modelo da **LOCATÁRIA** apenas em situações excepcionais, quando previamente aprovado pela **LOCADORA**. A presente disposição não se aplica em casos de licitação. A liberação para faturamento deverá ser encaminhada pela **LOCATÁRIA** com antecedência mínima de 10 (dez) dias antes da data de corte para faturamento, dentro do mês em que se realiza a cobrança de locação.
- c) **FRS (Folha de Registro de Serviço)**: O envio da **FRS** deverá ser realizado pela **LOCATÁRIA** até 10 (dez) dias antes da data de corte para faturamento, dentro do mês em que se realiza a cobrança de locação.
- d) **Portal**: As liberações realizadas por meio do **Portal** da **LOCATÁRIA** deverão ser efetuadas até 10 (dez) dias antes da data de corte para faturamento, dentro do mês em que se realiza a cobrança de locação.

- 4.7.1. O não envio das liberações para emissão do faturamento da locação pela **LOCATÁRIA**, nos moldes descritos na Cláusula 4.6 acima, incidirá em aplicação de multa moratória no importe de 1% (um por cento) sobre o valor da parcela de locação, assim como a imediata emissão das cobranças devidas sem a possibilidade de seu cancelamento.

CLÁUSULA QUINTA – DA VIGÊNCIA

- 5.1. A presente locação terá sua vigência regida de acordo com o disposto na Proposta Comercial, sendo seu início contabilizado a partir da assinatura da respectiva “Carta de Conclusão de Montagem”.
- 5.2. Caso o galpão continue montado após o decurso da vigência inicial prevista na Proposta Comercial, sem oposição das Partes, a vigência será prorrogada

automaticamente por períodos sucessivos de 12 (doze) meses. Se qualquer das Partes não tiver interesse na prorrogação automática, deverá comunicar a outra Parte por meio de notificação por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data de término da vigência inicial.

CLÁUSULA SEXTA - RESCISÃO

- 6.1. Caso qualquer das Partes decida rescindir o Contrato antes do decurso da vigência inicial prevista na Proposta Comercial, deverá notificar a outra Parte, por escrito, cumprindo aviso prévio mínimo de 30 (trinta) dias, arcando com a multa equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor total remanescente do Contrato, mais despesas integrais de montagem e desmontagem, caso as tenham sido diluídas no valor da locação.
- 6.2. Se a decisão da rescisão for após o decurso da vigência inicial contratada de acordo com o previsto em cada Proposta Comercial, não incidirá nenhuma multa específica, bastando que a Parte interessada comunique sua intenção à outra mediante aviso prévio, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.
- 6.3. Caso a **LOCATÁRIA** desista da locação ora contratada, seja antes ou após a expedição do Galpão, independentemente do motivo alegado, deverá arcar com a multa equivalente a 30% (trinta por cento) do valor total da locação (vigência inicial x valor do locatício mensal), sem prejuízo de arcar com eventuais perdas e danos. No caso de a desistência ocorrer após a expedição do Galpão, a **LOCATÁRIA** deverá, ainda, arcar com todos os custos relacionados ao envio e transporte do material.
- 6.4. O presente instrumento poderá ser rescindido a qualquer momento, independentemente de qualquer aviso ou interpelação, na ocorrência das seguintes hipóteses: (i) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, ou insolvência de qualquer das Partes; (ii) inadimplemento do aluguel em período superior a 10 (dez) dias e (iii) descumprimento, por qualquer das Partes, de qualquer obrigação prevista neste Contrato e seus documentos complementares.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS RESPONSABILIDADES

- 7.1. A **LOCATÁRIA** é responsável pela guarda, integridade e conservação do galpão de propriedade da **LOCADORA**, bem como pelos bens que armazenar sob o galpão. A **LOCATÁRIA** responderá integralmente por todo e qualquer dano ou avaria causada ao galpão, a terceiros ou ao meio ambiente, sejam estes ocasionados por seus prepostos, funcionários e terceiros, salvo na ocorrência de caso fortuito ou força maior, observada a Cláusula 7.2 abaixo.
- 7.2. A ocorrência de danos ao galpão ou nos bens armazenados decorrentes de caso fortuito ou força maior, exime as Partes das responsabilidades estabelecidas neste capítulo. Neste caso, a **LOCADORA** compromete-se a providenciar exclusivamente os reparos que sejam necessários no galpão, às suas expensas e no prazo que conseguir viabilizar, salvo se restar comprovada culpa da **LOCATÁRIA**.
- 7.3. Facultará à **LOCATÁRIA** providenciar o mais amplo seguro para a cobertura de danos que porventura sejam causados ao galpão, terceiros e nos bens armazenados, por qualquer que seja o motivo.

- 7.4. Na ocorrência de danos ao galpão, suas estruturas metálicas ou lonas, a **LOCATÁRIA** deverá: (i) comunicar imediatamente a **LOCADORA**, para que esta proceda com os reparos necessários, devendo indicar expressamente se o dano puder comprometer a estrutura do galpão e (ii) ressarcir integralmente à **LOCADORA** pelos valores despendidos para que sejam efetuados os reparos ou substituições das peças danificadas, o que incluirá, mas não se limitará, às despesas com mão de obra, peças, frete e equipamentos, salvo na ocorrência de caso fortuito ou força maior. Caso não seja possível reparar as peças danificadas ou na hipótese de perda total do galpão, a **LOCATÁRIA** deverá indenizar a **LOCADORA** mediante o pagamento do valor integral do galpão, de acordo com a tabela de preços vigente na época do evento danoso. A **LOCATÁRIA** autoriza desde já que a **LOCADORA** emita os documentos fiscais e de cobrança relativos aos danos causados ao galpão, sendo que em caso de inadimplência será aplicado o previsto na Cláusula 4.3.
- 7.4.1. Caso seja constatado, por meio de relatório técnico acompanhado de fotografias, emitido pela equipe técnica da **LOCADORA**, que os danos causados pela **LOCATÁRIA** impliquem risco iminente de colapso ou comprometimento estrutural do **Galpão**, a **LOCATÁRIA** fica obrigada a autorizar, de imediato, a realização da manutenção corretiva pela **LOCADORA**, obedecendo o disposto na Cláusula 7.4 (ii), acima. A **LOCATÁRIA** deverá cumprir integralmente com tal obrigação, sendo responsável por quaisquer danos ou prejuízos resultantes da não observância dessa determinação.
- 7.5. Fica desde já determinado que a responsabilidade da **LOCADORA** por quaisquer perdas ou danos em razão deste contrato será baseada em danos diretos e limitada a 50% (cinquenta por cento) do valor total inicial de cada locação (vigência inicial x valor do locatício mensal). As Partes ajustam ainda que os demais danos serão discutidos na esfera judicial.
- 7.6. Para os galpões que utilizem do acessório "suporte de Big Bag", a **LOCATÁRIA** assume a obrigatoriedade de instalar e manter, devidamente cheios e de acordo com o peso especificado pelo **LOCADORA**, os sacos de Big Bag em cima deste acessório por todo período locatício.
- 7.6.1. Caso a **LOCATÁRIA** não mantenha o saco de Big Bag sob o suporte da forma correta o galpão poderá sofrer danos estruturais, inclusive sua queda, sendo certo que a **LOCATÁRIA** assumirá integralmente a responsabilidade por quaisquer danos materiais ou que envolva terceiros, isentando desde já a **LOCADORA** de qualquer responsabilidade pelo não cumprimento da presente obrigação.
- 7.7. A **LOCADORA** deve eximir a **LOCATÁRIA** de responsabilidade no âmbito trabalhista e previdenciário pelos colaboradores que designar para prestar os serviços, sejam estes próprios ou terceiros, salvo em casos de acidente em que tenha concorrido com culpa, sendo certo que na eventualidade da **LOCATÁRIA** ser incluída em reclamatória trabalhista, a **LOCADORA** compromete-se desde já a pleitear sua substituição e/ou exclusão do polo passivo, e em não sendo aceita, caso exista condenação transitada em julgado em face da **LOCATÁRIA**, arcar com eventual condenação, desde que seja notificada imediatamente após o recebimento da citação inicial.

CLÁUSULA OITAVA – PRÁTICAS ANTICORRUPÇÃO

- 8.1.** As Partes declaram ter pleno conhecimento dos respectivos Códigos de Conduta e comprometem-se a respeitar, no que for aplicável, as normas neles previstas.
- 8.2.** As Partes, bem como seus conselheiros, diretores, colaboradores, agentes ou qualquer pessoa que atue em nome de uma das Partes ou de quaisquer das pessoas acima mencionadas, não poderão:
- a) ter utilizado ou utilizar recursos da companhia para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ou qualquer outra despesa ilegal relativa à atividade política;
 - b) ter realizado ou realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável;
 - c) ter realizado ou realizar qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer lei aplicável; ou
 - d) ter realizado ou realizar um ato de corrupção, pago valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido.
- 8.3** As Partes devem conduzir seus negócios em conformidade com a legislação anticorrupção aplicável às quais pode estar sujeita, bem como ter instituído e mantido, bem como continuar a manter políticas e procedimentos elaborados para garantir a contínua conformidade com referidas normas e por meio do compromisso e da garantia mencionada aqui (conjuntamente denominadas "Obrigações Anticorrupção").
- 8.4.** As Partes deverão informar imediatamente, por escrito, de qualquer violação relativa às Obrigações Anticorrupção que eventualmente venha a ocorrer. Esta é uma obrigação permanente e deverá perdurar até o término do presente instrumento.
- 8.5.** As Partes devem: (a) sempre cumprir estritamente as Obrigações Anticorrupção; (b) monitorar seus colaboradores, agentes e pessoas ou entidades que estejam agindo por sua conta ou em nome de uma das Partes para garantir o cumprimento das Obrigações Anticorrupção; e (c) deixar claro em todas as suas transações que a companhia exige cumprimento às Obrigações Anticorrupção.

CLÁUSULA NONA – DA MULTA

- 9.1.** Se qualquer das Partes descumprir qualquer obrigação prevista neste Contrato, Manual Técnico, Termo - Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) e/ou nas respectivas Propostas Comerciais, exceto questões que envolvam prazo para desmontagem, montagem e/ou manutenção, e desde que o descumprimento não seja sanado pela parte infratora no prazo máximo de 7 (sete) dias, contado a partir do recebimento de notificação endereçada pela Parte prejudicada nesse sentido, será aplicada uma multa de caráter não compensatório equivalente a 20% (vinte por cento) do valor

total previsto na Proposta Comercial, sem prejuízo de perdas e danos e do disposto na Cláusula 6.4.

- 9.2. Em comprovado e acordado descumprimento pela **LOCADORA**, a **LOCATÁRIA** deverá emitir nota de débito contra a **LOCADORA** com prazo mínimo para pagamento de 15 (quinze) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 10.1. As Partes consideram o presente Contrato celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.
- 10.2. Havendo alteração de qualquer das condições estabelecidas neste Contrato, Manual Técnico e/ou Proposta Comercial as Partes deverão assinar o respectivo termo aditivo
- 10.3. As Partes são contratantes independentes segundo este Contrato e nada previsto neste documento deve ser interpretado de forma a criar uma relação de "joint venture", franquia, agência ou representação devendo ainda as Partes arcar com as despesas decorrentes que sejam de sua responsabilidade, seja no âmbito trabalhista, previdenciário, fiscal, civil, securitário ou qualquer outro.
- 10.4. A opção de qualquer das Partes em não exercer qualquer direito que lhe seja garantido sob este Contrato não constituirá renúncia aos seus direitos, em exercê-los futuramente, nem importará em novação ou alteração contratual, a qual só poderá ser calidamente efetuada mediante a assinatura de Aditivo a este Contrato.
- 10.5. Este Contrato contém o entendimento total entre as Partes, com respeito aos assuntos ora contemplados, substituindo todos os acordos ou negociações, verbais ou escritas, anteriores realizados entre as Partes, concernentes às mesmas matérias aqui previstas.
- 10.6. Todos os avisos e notificações deverão ser feitos por escrito, por meio eletrônico através dos endereços indicados pelas Partes no preâmbulo deste Contrato.
- 10.7. As Partes reconhecem desde já que a relação ora entabulada é de natureza civil, não sendo interpretada e/ou caracterizada como relação de consumo.
- 10.8. As Partes reconhecem que, em decorrência do presente Contrato, poderão ter acesso a informações da outra Parte, ou a ela relativas, que se considerem confidenciais, exclusivas ou segredos comerciais. As Partes declaram que apenas utilizarão estas informações no âmbito do presente Contrato e concordam em utilizar todos os esforços para proteger as informações confidenciais da outra parte e tomar as precauções necessárias e idênticas as que tomaria para proteger as suas próprias informações confidenciais da mesma natureza.
- 10.9. Desde que respeitado o disposto na Cláusula 10.8 acima, a **LOCADORA** fica, desde já, autorizada a fotografar e filmar o Galpão, inclusive por meio de drones, em conformidade com a legislação aplicável, durante os processos de montagem, manutenção e desmontagem, objeto da presente locação. Fica também autorizada a divulgar a existência da presente relação locatícia em seus materiais institucionais e canais de comunicação, impressos e/ou virtuais, incluindo o uso do nome e/ou da

marca da **LOCATÁRIA**, respeitados os direitos de imagem, privacidade e demais disposições legais vigentes.

- 10.10.** O galpão objeto da presente locação terá a marca e/ou logo da **TÓPICO**.
- 10.11.** As Partes reconhecem que a assinatura da Proposta Comercial vinculada a este Contrato representa título executivo extrajudicial, na forma prevista na legislação vigente.
- 10.12.** Para dirimir dúvidas oriundas deste instrumento, as Partes elegem o foro da comarca de Embu das Artes/SP, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.
- 10.13.** Este contrato foi assinado por meio eletrônico, sendo as assinaturas digitais consideradas válidas e eficazes, para todos os fins legais. O presente instrumento, independentemente da forma de assinatura utilizada, terá plena validade jurídica e eficácia probatória.

Embu das Artes/SP, 24 de junho de 2025.



TÓPICO LOCAÇÕES DE GALPÕES E EQUIPAMENTOS PARA INDÚSTRIAS S.A.

Daniel Litvin de Almeida
Diretor de Operações
CPF: 314.727.948-00



Daniela Alves da Silva
Diretora Jurídico e RH
CPF: 271.561.208-75

Testemunhas:

1. 

Nome: Roberta Evelyse T. Munck
CPF/ME: 466.838.088-13

2. 

Nome: Drielly Teles Gomes
CPF/ME: 468.282.978-57