

CONTRATO PERSONALÍSSIMO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

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

1. **LEADS 38 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Rua dos Pinheiros, 870, conj. 242, Pinheiros, São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.005.527/0001-74, neste ato representada na forma de seu contrato social, doravante simplesmente denominada como "EMPREENDEDEDORA LOCADORA";
2. **ATENTO BRASIL S/A**, sociedade anônima, com sede na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Conjunto Rochaverá, Ebony Tower, 2º, 3º e 4º andares, Brooklin Novo, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ sob o nº 02.879.250/0001-79, neste ato representada de acordo com seu estatuto social, doravante simplesmente denominada como "LOCATÁRIA";
3. (Empreendedora Locadora e Locatária também denominadas a seguir, em conjunto, como "Partes", e, individualmente, como "Parte")

CONSIDERANDO QUE:

- (i) a EMPREENDEDEDORA LOCADORA, dentre suas atividades, investe no mercado imobiliário, com vistas ao desenvolvimento de empreendimentos para locação a terceiros;
- (ii) a LOCATÁRIA tem por atividade, dentre outras estabelecidas em seu Estatuto Social, a prestação de serviços de "*Contact Center*";
- (iii) a LOCATÁRIA deseja expandir suas atividades, sem que para tanto tenha que investir em edificações e benfeitorias;
- (iv) a Locatária deseja expandir suas atividades, sem investir na aquisição de terreno, edificações e benfeitorias, tendo-se decidido que a Empreendedora Locadora, por ser inerente às suas atividades, poderia, assim, viabilizar o interesse das Partes, mediante a locação, após aquisição por parte da Empreendedora Locadora da propriedade de bem imóvel para instalação e operação de um Call Center, que



CONTRATO PERSONALÍSSIMO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

terá área construída de aproximadamente 5.500 m² (cinco mil e quinhentos metros quadrados), localizado no Município de Feira de Santana – Bahia;

- (v) para fins de atender à demanda da Locatária as Partes se comprometem a localizar em conjunto um imóvel que atenda às necessidades específicas da Locatária, desde que seja aprovado em auditoria técnica, legal e ambiental, a ser conduzida pela Empreendedora Locadora, doravante designado como “Imóvel”;
- (vi) a fim de atender às necessidades que lhe foram apresentadas pela Locatária, a Empreendedora Locadora realizará a aquisição da propriedade do Imóvel;
- (vii) a EMPREENDEDORA LOCADORA concordou em (a) desenvolver e implementar no Imóvel a construção da filial da LOCATÁRIA, nos padrões ajustados nesta contratação (“Obra”) (o Imóvel e a Obra, doravante designados, em conjunto, “Empreendimento”), na forma descrita no projeto previsto neste Contrato e nos demais documentos e anexos que o integram, aprovado pela LOCATÁRIA, e (b) após a conclusão do Empreendimento, locá-lo à LOCATÁRIA, nos termos e segundo as condições aqui contratados;
- (viii) a LOCATÁRIA tem interesse na implementação e desenvolvimento do Empreendimento, consubstanciado na construção pela EMPREENDEDORA LOCADORA, nos estritos termos deste Contrato e nos demais documentos e anexos que o integram e, a sua consequente locação a ela LOCATÁRIA, nos termos e segundo as condições aqui ajustadas;
- (ix) a EMPREENDEDORA LOCADORA irá contratar determinada construtora (“Construtora”) para que esta, às suas expensas e sob sua exclusiva responsabilidade, construa o Empreendimento tal como constante do Contrato e seus anexos;
- (x) para implementação do Empreendimento, a EMPREENDEDORA LOCADORA poderá, a seu exclusivo critério e sob sua exclusiva responsabilidade, obter recursos por meio de operações financeiras, e do mercado de capitais, de captação de recursos (“Captação de Recursos”);



CONTRATO PERSONALÍSSIMO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

- (xi) para a consecução da operação de Captação de Recursos, essencial para a efetiva aquisição do Imóvel implementação do Empreendimento, a EMPREENDEDORA LOCADORA poderá, a seu exclusivo critério, emitir títulos com lastro nos créditos decorrentes do presente instrumento, ceder os créditos decorrentes do presente Contrato para, entre outros, sociedades de propósito específico, Fundos de Investimento Imobiliário, Instituições Financeiras, Empresas Securitizadoras ou Emissoras de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Fundações, Fundos de Previdência tudo sob sua exclusiva responsabilidade ("Financiador");
- (xii) os aluguéis previstos no presente instrumento, nos termos da Cláusula Oitava, representam a remuneração da EMPREENDEDORA LOCADORA em razão da contraprestação não apenas pelo uso, gozo e fruição do Empreendimento, como também em razão do investimento realizado pela EMPREENDEDORA LOCADORA para desenvolvimento e implementação do Empreendimento, sendo, assim, essencial que a EMPREENDEDORA LOCADORA (ou a sua cessionária, conforme o caso) receba a integralidade dos valores devidos a título de locação durante todo o período contratado;
- (xiii) outrossim, a LOCATÁRIA reconhece que, não fossem as características peculiares do projeto de construção do Empreendimento, desenvolvidas para atender, com exclusividade, às necessidades da LOCATÁRIA (operação essa conhecida como "*Built to Suit*"), escolhido pela LOCATÁRIA para suas instalações, a EMPREENDEDORA LOCADORA não teria interesse em investir na aquisição do Imóvel e construção do Empreendimento, sendo, assim, feita *intuitu personae*;
- (xiv) cada Parte possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações ora assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações nela previstas e cumprir todas as obrigações nela assumidas;



CONTRATO PERSONALÍSSIMO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

- (xv) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações de cada uma das PARTES (a) não violam qualquer disposição contida nos seus atos societários; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais a respectiva parte esteja vinculada e, (c) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (xvi) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada uma das PARTES, de acordo com os seus termos;
- (xvii) cada PARTE está apta a cumprir as obrigações ora previstas neste instrumento e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;
- (xviii) nenhuma PARTE depende economicamente da outra;
- (xix) nenhuma das PARTES se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este instrumento e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;
- (xx) as discussões sobre o objeto contratual deste instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (xxi) cada PARTE é empresa sofisticada e tem experiência em contratos semelhantes a este instrumento e/ou aos contratos e compromissos a ele relacionados; e
- (xxii) as PARTES foram informadas e avisadas de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foram assistidas por advogados na negociação.

têm as PARTES nomeadas e qualificadas no preâmbulo, entre si, justo e contratado, celebrar o presente "Contrato Personalíssimo de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças" (doravante simplesmente "Contrato"), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições, que mutuamente outorgam e aceitam, a saber:



1. DO OBJETO

1.1. Constituem objeto deste Contrato:

- (i) a obrigação da EMPREENDEDORA LOCADORA de adquirir a propriedade do Imóvel, ou de outro que venha a atender aos interesses da LOCATÁRIA, mediante registro nas respectivas matrículas de escritura pública de venda e compra do Imóvel, lavrada perante Cartório de Notas, desde que o Imóvel esteja livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas, dívidas, tributos, ônus ou gravames;
- (ii) a realização da Obra pela EMPREENDEDORA LOCADORA, por intermédio da Construtora, de acordo com as especificações da Locatária, e no tempo e forma previstos nos Projetos;
- (iii) Obtenção da documentação necessária para a Regularização Imobiliária; e
- (iv) a locação do Empreendimento à Locatária, em caráter personalíssimo, pelo prazo de 10 (dez) anos contados da Data de Início do Prazo Locatício (conforme definido abaixo) (doravante "Locação").

Parágrafo único: A locação do Imóvel inclui os equipamentos instalados sob medida pela EMPREENDEDORA LOCADORA no Imóvel, de forma a atender às necessidades específicas da LOCATÁRIA, incluindo, mas não se limitando a: (i) sistema específico de ar-condicionado para locais com grande densidade de pessoas e (ii) cabeamento estruturado ("Equipamentos"), melhor descrito no Anexo I "Escopo Técnico".

1.2 Considerando o caráter do presente Contrato, celebrado nos termos do disposto no artigo 54-A da lei federal n. 8.245/91, com a redação incluída pela lei federal n. 12.744/1 as Partes desde já expressamente acordam que:

(a) a Locação estabelecida através do presente Contrato é feita em caráter personalíssimo (*intuitu personae*), sendo que as iniciativas da EMPREENDEDORA LOCADORA com relação ao presente negócio devem ser aprovadas pela LOCATÁRIA, incluindo o desenvolvimento de um plano de edificação adaptada às necessidades próprias dos negócios desenvolvidos pela LOCATÁRIA. Assim, o Imóvel será edificado de forma a ser posteriormente locado especificamente à



CONTRATO PERSONALÍSSIMO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

LOCATÁRIA, atendendo assim plenamente às suas necessidades de funcionalidade e ocupação;

(b) o cálculo do Valor do Aluguel baseou-se nas seguintes premissas: (i) investimentos realizados pela EMPREENDEDORA LOCADORA tendo em vista o presente Contrato, o custo de aquisição e edificação do Imóvel, entre outros custos relacionados à Operação, (ii) nível de especificidade das obras a serem realizadas e dos Equipamentos a serem instalados no Imóvel, que visam a atender às necessidades próprias da LOCATÁRIA, e (iii) o prazo de vigência do presente Contrato.

1.3. Em razão do exposto acima, as obrigações das PARTES previstas no presente Contrato são assumidas em caráter irrevogável e irretratável, devendo permanecer em vigor até o seu integral cumprimento.

1.4. A EMPREENDEDORA LOCADORA deverá, respeitado o prazo máximo previsto no Parágrafo Quarto desta Cláusula, validar as premissas para a aquisição do Imóvel identificado pela Locatária e firmar com o proprietário do Imóvel o Compromisso de Venda e Compra e, desde que atendidas as condições estabelecidas no parágrafo primeiro abaixo, o Compromisso de Venda e Compra implicará na subsequente lavratura e registro de escritura de venda e compra do Imóvel, o que deverá ocorrer até a Data de Início do Prazo da Locação. O valor de aquisição do Imóvel deve ser aprovado expressamente pela Locatária mediante envio de comunicação de aprovação à Empreendedora Locadora.

Parágrafo Primeiro: A aquisição do direito de propriedade do Imóvel deverá ser precedida pela obtenção de resultados satisfatórios de auditoria técnica, legal e ambiental do Imóvel, a critério da Empreendedora Locadora. Os custos e despesas inerentes à realização da auditoria legal e auditoria ambiental do Imóvel, bem como à regularização fundiária mencionados neste parágrafo correrão por conta da Empreendedora Locadora, sendo, porém, tais custos incluídos no valor de aquisição do Imóvel, para fins do cálculo do valor do Aluguel.

Parágrafo Segundo: Caso as auditorias técnica, legal e ambiental referidas no parágrafo anterior se mostrem satisfatórias, deverão ser sucedidas pela aquisição da propriedade do Imóvel, por meio de escrituras públicas devidamente registradas perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.



CONTRATO PERSONALÍSSIMO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

Parágrafo Terceiro: A EMPREENDEDORA LOCADORA isenta a Locatária de responsabilidades quanto ao pagamento direto de impostos, taxas e contribuições relativas à aquisição do Imóvel e à construção do Empreendimento, inclusive aquelas que forem autuadas depois da Data de Início da Locação, sendo tais custos incluídos no valor de aquisição do Imóvel, para fins de cálculo do valor do aluguel.

Parágrafo Quarto: Caso a aquisição do Imóvel pela Empreendedora Locadora não se concretize dentro de um período de 90 (noventa) dias a contar da celebração do presente instrumento, o presente instrumento será igualmente rescindido, sem penalidades para nenhuma das Partes.

Parágrafo Quinto: Caso o Imóvel seja adquirido dentro de programas governamentais de incentivo e possua restrições relativas ao uso, titularidade, ou qualquer limitação ou constituição de obrigações específicas, ou ainda outras limitações em razão de especificidades do Imóvel ou se sua localização, e ainda assim a Empreendedora Locadora opte pela aquisição do Imóvel, então as Partes deverão celebrar um aditivo ao presente Contrato nos termos do qual a Locatária assumirá as obrigações impostas à Locatária nos termos do programas governamental atreladas ao Imóvel e/ou à obrigação da Locatária no desenvolvimento de suas atividades no Imóvel. Nesse caso, a Locatária deverá assumir especificamente a obrigação de pagar a Indenização prevista na Cláusula 12 e resguardar e indenizar a Empreendedora Locadora por todos os investimentos feitos no Empreendimento, desde que comprovados, em virtude da Empreendedora Locadora vier a perder a titularidade do Imóvel pelo descumprimento das obrigações impostas à Locatária nos termos do programas governamental atreladas ao Imóvel e/ou à obrigação da Locatária no desenvolvimento de suas atividades no Imóvel.

1.5. A partir da data de celebração deste Contrato, as Partes adotarão as providências necessárias para a execução dos Projetos, de acordo com as necessidades da Locatária em relação ao Empreendimento, sendo certo que sua elaboração ficará a cargo de empresa de arquitetura contratada pela EMPREENDEDORA LOCADORA, às suas expensas. Todos os Projetos deverão contar com a expressa aprovação da Locatária, por escrito.

Parágrafo Primeiro: O conteúdo dos Projetos determinará o Custo da Obra ("Custo da Obra"), bem como o prazo de construção da Obra.

Parágrafo Segundo: A Construtora escolhida deverá colaborar com as Partes na definição do Custo de Obra, o qual será composto, dentre outros, pelos custos diretos e indiretos de



CONTRATO PERSONALÍSSIMO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

construção, a taxa de administração, contingências, os custos com a elaboração de projetos e memoriais, honorários dos profissionais terceirizados, os emolumentos cartorários, os tributos, exceto eventuais custos com a Captação de Recursos, conforme definida abaixo, valores estes que constam de forma estimada no Anexo 5.

Parágrafo Terceiro: De posse dos Projetos definitivos, do valor de aquisição do Imóvel e do Custo da Obra, que somados corresponderão ao valor exato do Investimento para Realização do Empreendimento, as Partes definirão o valor do Investimento para Realização do Empreendimento ("**Investimento para Realização do Empreendimento**"), conforme estimativa constante no Anexo 5, o qual servirá para cálculo do valor do Aluguel nos termos da Cláusula Oitava abaixo.

Parágrafo Quarto: Tanto o Custo da Obra quanto o prazo para construção da Obra deverão contar com a aprovação escrita da Locatária.

1.6. Uma vez definido o valor do Investimento para Realização do Empreendimento e obtidos os alvarás e licenças para realização da Obra, as Partes deverão, dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados da contratação da Construtora, celebrar um aditamento, que será parte integrante do presente Instrumento, escrito a este Contrato (doravante "Aditamento"), do qual deverá constar: (i) o valor do aluguel mensal; (ii) a data de obtenção das licenças e alvarás necessárias para a realização da Obra, para fins de determinar o marco de início das Obras; (iii) a formalização dos Projetos validados por ambas as Partes; e (iv) a definição e caracterização do Imóvel selecionado.

Parágrafo Primeiro: Caso não se verifique a aquisição do Imóvel, pela Empreendedora Locadora, o presente Contrato será considerado resolvido de pleno direito, nada sendo devido de uma Parte à outra a título de multa, ressalvado o direito da Empreendedora Locadora de ser reembolsada pelas despesas por ela comprovadamente incorridas até aquele momento para desenvolvimento do Empreendimento, incluindo, mas não se limitando a despesas com sondagem, auditoria legal e ambiental, despesas com arquitetos e aprovação dos Projetos, viagens, honorários da Construtora e/ou outros prestadores de serviço. O reembolso de que trata esta cláusula deverá ser realizado pela Locatária dentro do prazo de 60 (sessenta) dias contados do recebimento de notificação escrita enviada pela Empreendedora Locadora, acompanhada dos respectivos comprovantes das despesas incorridas. O reembolso de que trata esta cláusula não será efetuado caso a inviabilidade da aquisição do Imóvel se dê por culpa exclusiva Empreendedora Locadora.



CONTRATO PERSONALÍSSIMO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

Parágrafo Segundo: Caso haja a aquisição do Imóvel pela Empreendedora Locadora, porém não se verifique a definição do Custo da Obra e do prazo para conclusão e entrega da Obra à Locatária, o presente Contrato será considerado resolvido de pleno direito, nada sendo devido de uma Parte à outra a título de multa, ressalvado o direito da Empreendedora Locadora de ser reembolsada pelos valores constantes do Parágrafo Primeiro desta Cláusula e, ainda, dos valores relacionados à corretagem, escrituras, registros, ITBI, laudêmios, bem como todos os custos e valores, diretos e indiretos, já incorridos pela Empreendedora Locadora para a aquisição do Imóvel. Nesse caso, a Empreendedora Locadora cederá à Locatária a posse, a titularidade, todos os direitos e prerrogativas e/ou todos os direitos aquisitivos que possua em relação ao Imóvel sendo pelo valor do reembolso ora previsto.

Parágrafo Terceiro: Ficam ressalvados da obrigação de reembolso prevista no parágrafo primeiro e segundo acima, eventuais despesas que possam ser aproveitadas em outros imóveis que não aquele escolhido pelas Partes para a realização do Empreendimento, na hipótese das Partes decidirem, de mútuo e comum acordo, pela realização de outra operação de *built to suit*, em substituição a esta objeto deste Contrato.

Parágrafo Quarto: Caso haja a aquisição do Imóvel pela Empreendedora Locadora, bem como seja realizada a Obra por ela, fica estabelecido entre as Partes que na hipótese de a Locatária, em decorrência da natureza das atividades por ela desempenhadas, obter junto à administração pública benefício fiscal relacionado a quaisquer tributos suportados pela Empreendedora Locadora para a aquisição do imóvel ou execução da Obra, referido tributo, convertido em benefício, será revertido e/ou repassado a Locatária.

2. DAS OBRAS NO IMÓVEL

2.1 A Construção será conduzida e realizada pela Construtora, sob a coordenação e responsabilidade da EMPREENDEDORA LOCADORA, em conformidade com este Contrato e seus anexos, elaborado tal como solicitado e previamente aprovado pela LOCATÁRIA. O Empreendimento será executado por Construtora indicada pela LOCATÁRIA, aprovada e contratada pela EMPREENDEDORA LOCADORA, às suas expensas e sob sua única e exclusiva responsabilidade. A LOCATÁRIA não possui, nem possuirá qualquer relação jurídica com a referida Construtora, nem tampouco qualquer obrigação ou responsabilidade perante ela.



CONTRATO PERSONALÍSSIMO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

Parágrafo Único: Fica expressamente proibido à Locatária atuar diretamente na Obra e/ou atuar diretamente junto à Construtora no que diz respeito ao desenvolvimento do Empreendimento. Toda e qualquer intervenção da Locatária na Obra deve obrigatoriamente ser processada pela Empreendedora Locadora, nos termos deste Contrato.

2.2 Caberá à Construtora tomar todas as providências inerentes à aprovação do Projeto Executivo perante as autoridades competentes, de forma a obter as autorizações, licenças e permissões que se façam necessárias e suficientes à realização da construção, as quais deverão ser apresentadas à LOCATÁRIA até a Data de Início do Prazo Locatício. A EMPREENDEDORA LOCADORA é solidariamente responsável com a Construtora pelo cumprimento dessa obrigação.

2.3 As Obras, compreendendo uma área total construída estimada de 5.500,00 m² (cinco mil e quinhentos metros quadrados), deverão ser concluídas e entregues à LOCATÁRIA, impreterivelmente, em até 120 (cento e vinte) dias a contar da Data de Início das Obras ("Data da Conclusão da Obra"). A Data de Início das Obras, por sua vez, será considerada como a data de obtenção cumulativa dos seguintes eventos: (a) celebração do Aditamento acima previsto; (b) obtenção das licenças e alvarás necessários para a execução da Obra; e (c) imissão da Empreendedora Locadora na posse do Imóvel, com a celebração da Escritura Definitiva de Aquisição de Imóvel ("Data de Início das Obras");

Parágrafo Primeiro: A Empreendedora Locadora declara e garante que a Construtora irá realizar o exame cuidadoso e suficiente dos Projetos, para que sejam considerados pela Construtora como adequados aos fins da realização da Obra.

Parágrafo Segundo: Salvo em casos de culpa comprovada da Empreendedora Locadora, esta não será responsável por atrasos na conclusão da Obra, na emissão das autorizações, licenças e permissões necessárias à realização da Obra caso tais atrasos decorram de (a) irregularidades/dívidas vinculadas ao Imóvel, uma vez que a situação do Imóvel é de pleno conhecimento da Locatária; ou (b) atraso das autoridades públicas na emissão de licenças e alvarás ou impossibilidade de emissão de tais licenças e alvarás em razão das questões fundiárias e edilícias verificadas no Imóvel.



CONTRATO PERSONALÍSSIMO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

Parágrafo Terceiro: A Locatária aceita a emissão das autorizações, licenças e permissões necessárias à realização da Obra, assim como o licenciamento do Imóvel de forma parcial, se assim for necessário em razão das questões fundiárias e edilícias verificadas no Imóvel.

2.4 A fim de que as atividades da LOCATÁRIA no Empreendimento possam ter início considerando a Data da Conclusão da Obra, a EMPREENDEDORA LOCADORA se compromete a envidar todos os esforços para cumprir as entregas parciais ("Ocupação Parcial"), conforme Anexo IV – Cronograma de Obras.

Parágrafo Primeiro: No caso de Ocupação Parcial, assume a Locatária toda e qualquer responsabilidade decorrente da Ocupação Parcial com relação a seus funcionários, prepostos e prestadores de serviços em razão de sua presença no canteiro de obras, inclusive, mas não limitada a, qualquer risco de fiscalização das autoridades competentes frente à inexistência dos documentos, alvarás e licenças necessários à regular Ocupação Parcial do Imóvel pela Locatária.

Parágrafo Segundo: As Partes desde já convencionam que, na hipótese de Ocupação Parcial, celebrarão, quando do início da Ocupação Parcial, laudo de inspeção parcial, referente à parte do Imóvel a ser ocupada pela Locatária, que será considerado como termo de entrega e aceitação de parte do Imóvel ("Termo de Entrega e Aceitação Parcial"), observado o disposto no parágrafo terceiro abaixo.

Parágrafo Terceiro: A Locatária desde já declara estar ciente de que: (i) após a celebração do Termo de Entrega e Aceitação Parcial, não poderá solicitar à Empreendedora Locadora, quaisquer modificações na parte do Imóvel ocupada; (ii) as Pendências Permitidas, conforme a seguir definidas, serão concluídas pela Empreendedora Locadora no prazo previsto neste Contrato.

Parágrafo Quarto: Por ocasião da Ocupação Parcial do Imóvel, a Locatária deverá contratar seguro patrimonial para o Imóvel ou para partes do imóvel destinada à referida Ocupação Parcial, bem como seguro de responsabilidade civil, ambos de empresa seguradora de primeira linha e idônea, cujas vigências deverão compreender o período de



CONTRATO PERSONALÍSSIMO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

Ocupação de Parcial. A contratação do seguro aqui mencionado deverá observar, no que couber, o quanto estabelecido na Cláusula Décima Sétima deste Contrato.

Parágrafo Quinto: Por ocasião da Ocupação Parcial do Imóvel, a Locatária passará a arcar com as despesas e encargos da ocupação do Imóvel proporcionalmente à área ocupada.

2.5 A Data de Conclusão da Obra foi definida levando-se em conta o cronograma de obras que constitui parte integrante do presente Contrato, denominado Anexo IV, cujo conteúdo é de conhecimento das PARTES ("Cronograma de Obras"), que o aceitam e comprometem-se a cumprir os seus termos, prazos e condições.

Parágrafo Único: A Construção, em todas as suas etapas, deverá respeitar as normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ("ABNT"), bem como todas as leis, regulamentos e posturas locais, de qualquer natureza, desde que existentes à época da celebração desse Contrato, sejam emitidas/expedidas/promulgadas posteriormente à essa data.

2.6 As Datas das Entregas da Obra não poderão ser postergadas, nem prorrogadas, exceto, exclusiva e comprovadamente, nos seguintes casos: (i) por atraso na entrega de equipamentos de tecnologia e mobiliário essenciais à continuidade da obra e de responsabilidade exclusiva da LOCATÁRIA, sendo que na ocorrência, a prorrogação da execução da obra se dará pela mesma quantidade de dias correspondente à entrega dos equipamentos e mobiliário; (ii) motivos de força maior ou caso fortuito, conforme definidos no artigo 393 do Código Civil Brasileiro ou no Parágrafo Segundo Abaixo, ou; (iii) solicitação escrita da Locatária.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese da ocorrência evidente ou comprovada de caso fortuito ou força maior serão imediatamente suspensos os prazos para execução dos itens da Obra impactados, e sua respectiva conclusão, por período idêntico ao da paralisação e o prazo necessário ao restabelecimento das condições da obra ao estágio em que se encontravam anteriormente à ocorrência de tal evento, tomando-se por base os mesmos prazos previstos no Cronograma Físico-Financeiro que consta Anexo IV a este Contrato para os casos de necessidade de reconstrução de etapas da Obra.

2



CONTRATO PERSONALÍSSIMO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

Parágrafo Segundo: Ficam definidos, desde já, como casos fortuitos e de força maior, os seguintes eventos (desde que comprovada, em cada caso, a relação de causa e efeito com a impossibilidade de cumprimento das obrigações previstas nesse Contrato):

- (i) greves gerais ou parciais de funcionários federais, estaduais ou municipais, e ainda, da indústria da construção civil desde que estas paralisações comprovadamente impactem na execução do escopo do contrato;
- (ii) demora ou atraso de qualquer concessionária prestadora de serviços públicos que comprovadamente impactem na execução do escopo do contrato, desde que a EMPREENDEDORA LOCADORA não tenha concorrido de qualquer forma para a demora ou atraso;
- (iii) demora dos portos, tais como greves, "operação padrão", congestionamento de tráfego e outras ocorrências que retardem a liberação de materiais importados, destinados à utilização ou colocação na Obra, desde que comprovada a relação de "causa e efeito"
- (iv) estado de guerra ou perturbação da ordem pública que comprovadamente impactem na execução do escopo do contrato;
- (v) fenômenos meteorológicos anormais, terremotos ou intempéries da natureza que impeçam a execução da Obra no prazo convencionado;
- (vi) incêndios, explosões ou sinistros que impeçam a consecução da Obra;
- (vii) greves de transporte coletivo, quando comprovadamente afete o andamento da Obra
- (viii) decisões judiciais que determinem a paralisação das Obras ou sejam impeditivas de sua execução na forma programada, desde que a Empreendedora Locadora não as houver dado causa;
- (ix) atraso das concessionárias nas novas ligações e/ou ampliação das ligações existentes de água, esgoto, telefone e energia elétrica; e,



CONTRATO PERSONALÍSSIMO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

- (x) alterações na legislação federal, estadual ou municipal, ou a falta de regulamentação destas, que causem embaraços ou impeçam a execução das Obras no prazo programado.

2.7. Ressalvados os eventos de caso fortuito e de força maior, as PARTES convencionam que, caso o Empreendimento, na Data de Conclusão da Obra, se encontrar em desconformidade com o previsto nos Projetos, o presente Contrato permanecerá em pleno vigor, aplicando-se as disposições a seguir previstas na Cláusula Oitava, devendo a EMPREENDEDORA LOCADORA pagar à LOCATÁRIA, a partir do primeiro dia de atraso da Obra, multa diária no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) ("Multa por Atraso na Entrega da Obra").

Parágrafo Único: A Multa por Atraso na Entrega da Obra será proporcionalmente reduzida no caso de Ocupação Parcial de acordo com a parte do Empreendimento a ser ocupada pela LOCATÁRIA.

2.8. Quando da finalização das Obras e até a obtenção dos alvarás e certificados relativos à conclusão das Obras (HABITE-SE e AVCB), fica expressamente proibido à Locatária efetuar quaisquer tipos de alterações e/ou benfeitorias no Empreendimento. Caso sejam realizadas intervenções no Empreendimento de qualquer natureza pela Locatária que afetem a regularização das construções do Empreendimento, ficará a Empreendedora Locadora isenta de qualquer penalidade contratual decorrente do atraso decorrente das referidas alterações.

3. DAS ALTERAÇÕES DE PROJETO E DE ESCOPO

3.1. Quaisquer solicitações de alteração dos Projetos Executivos, antes ou durante a Construção, deverão ser apresentadas pela LOCATÁRIA à EMPREENDEDORA LOCADORA e à Construtora, por escrito, estando sujeitas à aprovação conjunta da EMPREENDEDORA LOCADORA e da Construtora.

Parágrafo Primeiro: Salvo prévia aprovação da Empreendedora Locadora, é vedado à LOCATÁRIA pleitear qualquer alteração que envolva diminuição na área construída do Empreendimento e/ou redução do valor do Aluguel.

2



CONTRATO PERSONALÍSSIMO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

Parágrafo Segundo: A LOCATÁRIA declara e reconhece que eventuais solicitações de alterações de Projeto Executivo poderão implicar em revisões e adequações no Cronograma de Obras, e, conseqüentemente, alterações na Data de Conclusão de Obra.

Parágrafo Terceiro: Na hipótese de a referida alteração provocar aumento no Custo da Obra, as Partes deverão previamente ajustar o novo valor locatício, considerando-se que o acréscimo no valor do aluguel será calculado de acordo com a mesma fórmula prevista na Cláusula 8.1, sendo este valor reajustado de acordo com as regras previstas neste contrato a cláusula 9.1 e 9.2, tendo como data base para o reajuste o estabelecido no parágrafo único da clausula 8.1. Nestas hipóteses, a Data de Conclusão da Obra será alterada, adequando-se às alterações aprovadas.

Parágrafo Quarto: O adiamento da Data de Conclusão da Obra decorrente de solicitação da Locatária não dará ensejo, em hipótese alguma, à alteração da Data de Início do Prazo Locatício nem mesmo, conseqüentemente, à aplicação da Multa por Atraso na Entrega da Obra. Por conseguinte, na hipótese prevista neste parágrafo, a Locatária ficará obrigada ao pagamento do aluguel mensal a partir da Data de Conclusão da Obra originalmente estabelecida, não se vinculando, assim, à entrega efetiva do Empreendimento, a qual continuará a obedecer aos procedimentos previstos na Cláusula Quinta abaixo.

Parágrafo Quinto: Se o Imóvel estiver onerado em garantia a alguma operação relacionada com as hipóteses de Captação de Recursos, as partes cuidarão para que a expansão acima descrita não altere as condições da operação financeira, definindo-se, caso seja necessário, um possível desmembramento do Imóvel ou outra regularização imobiliária que possibilite a segregação das garantias e preserve o crédito do Financiador.

3.2. Nenhuma modificação será efetuada sem uma ordem por escrito de alteração e respectiva aprovação de orçamento devidamente assinada pela LOCATÁRIA.

4. DAS VISTORIAS, DAS INSPEÇÕES E DO RECEBIMENTO DAS OBRAS

4.1. As Obras serão vistoriadas ininterruptamente por pessoas físicas e/ou jurídicas especificamente designadas por escrito pela LOCATÁRIA para tal fim ("Vistorias"), sendo que os respectivos honorários serão suportados pela LOCATÁRIA. A seu critério, a

2



CONTRATO PERSONALÍSSIMO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

EMPREENDEDORA LOCADORA também poderá contratar empresa e/ou pessoa especializada para vistoriar as Obras, bem como admitir a fiscalização do Financiador, tudo sob a responsabilidade dela, EMPREENDEDORA LOCADORA, que também suportará os respectivos custos.

4.2. Durante a realização das Vistorias, os respectivos responsáveis e a EMPREENDEDORA LOCADORA reunir-se-ão para verificar o andamento das obras desde a primeira vistoria, e assinarão ata de reunião de vistoria listando os eventuais desvios e/ou falhas apurados na vistoria ("falhas"), assim como a correção de eventuais falhas apontadas.

Parágrafo Único: Caso as Vistorias apontem que a Obra encontra-se de acordo com os Projetos, estas deverão receber o aceite escrito da Locatária com relação aos serviços executados até aquele momento, ressalvando-se eventuais Falhas.

4.3. Deverão ocorrer vistorias mensais, onde a EMPREENDEDORA LOCADORA, Construtora e LOCATÁRIA deverão comparecer a fim de dirimir eventuais divergências e ajustes necessários para o cumprimento do cronograma da Obra.

4.4. Sem prejuízo da realização das vistorias, as PARTES elaborarão, em conjunto, 90 (noventa) dias antes da data de conclusão da obra, o primeiro laudo de inspeção mencionando todos os trabalhos necessários à conclusão da construção do Empreendimento ("Laudo de Inspeção").

Parágrafo Único: No Laudo de Inspeção, as PARTES deverão definir quais os trabalhos pendentes, considerados como estritamente necessários para a ocupação do Empreendimento, bem como os demais trabalhos considerados como "Pendências Permitidas", assim compreendidas como aquelas consideradas como estéticas e que não inviabilizem a ocupação e operação parcial das operações.

4.5. O segundo laudo de inspeção deverá ser elaborado 60 (sessenta) dias antes da data de conclusão da obra, mencionando todas as pendências relativas à utilização do Empreendimento, cuja solução deva ser providenciada de forma a permitir a regular ocupação do Empreendimento ("Segundo Laudo de Inspeção").



CONTRATO PERSONALÍSSIMO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

Parágrafo Primeiro: O Segundo Laudo de Inspeção deverá ser realizado da mesma forma que o Laudo de Inspeção, distinguindo-se as pendências que afetem a ocupação do Empreendimento das Pendências Permitidas.

Parágrafo Segundo: É vedado à LOCATÁRIA postergar a aceitação das Obras em virtude dos itens considerados como Pendências Permitidas, não incidindo, nesses casos, a multa por atraso na entrega das obras.

4.6. 30 (trinta) dias antes da entrega final da Obra, a EMPREENDEDORA LOCADORA e a LOCATÁRIA celebrarão "Laudo de Inspeção Parcial", sendo que eventuais pendências deverão ser concluídas até a data limite de entrega da Obra conforme cronograma de Obras, além dos itens constantes no check list de aceitação do imóvel – Anexo III para aceite da obra, e inclusive as pendências observadas no Segundo Laudo de Inspeção e o Empreendimento esteja de acordo com o Projeto Executivo e suas eventuais alterações.

4.7. Quando da conclusão da Obra a Empreendedora Locadora e a Locatária celebrarão "Laudo de Inspeção Definitivo", desde que o Empreendimento esteja de acordo com os Projetos e suas eventuais alterações, bem como tenham sido finalizadas as pendências e trabalhos mencionados no Segundo Laudo de Inspeção, exceção feita às Pendências Permitidas. O Laudo de Inspeção Definitivo caracterizará a aceitação pela Locatária das Obras de construção do Empreendimento, ressalvadas eventuais pendências apontadas no próprio Laudo de Inspeção Definitivo.

Parágrafo Primeiro: Caso a LOCATÁRIA, no prazo máximo de 20 (vinte) dias, contados da notificação para celebração dos Laudos de Inspeção Parcial e Definitivo, não celebre quaisquer dos referidos laudos em conjunto com a EMPREENDEDORA LOCADORA, ou não aponte as pendências constantes nos Laudos de Inspeção que não foram solucionadas, excetuada a hipótese de caso fortuito ou força maior, os Laudos de Inspeção Parcial e Definitivo serão considerados automaticamente aceitos pela LOCATÁRIA, momento em que o Empreendimento será considerado concluído e entregue à Locatária ("Aceite Automático") dando-se início a Data de Início do Prazo Locatício para todos os efeitos deste Contrato na data da realização do Laudo de Inspeção Definitivo.

2



CONTRATO PERSONALÍSSIMO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

Parágrafo Segundo: A data de celebração do Laudo de Inspeção Definitivo, a data do Aceite Automático ou ainda, caso as Partes não cheguem a um consenso com relação à conclusão da Obra, a data da emissão do relatório da CONSULT ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA. (CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAS) atestando que todos os trabalhos foram concluídos, ressalvadas as Pendências Permitidas, será a data a partir da qual o prazo da locação passará a fluir ("Data de Início do Prazo Locatício"), quando será celebrado o termo de entrega e aceitação do Empreendimento ("Termo de Entrega e Aceitação"). O custo de elaboração do referido laudo será arcado exclusivamente pela Empreendedora Locadora.

4.8. As modificações executivas "as built" que ocorrerão ao longo do período de Obras deverão ser aprovadas previamente pelos projetistas, e estas anotadas pela EMPREENDEDORA LOCADORA, e deverão ser entregues em até 40 (quarenta) dias a contar da celebração do Laudo de Inspeção Definitivo.

4.9. Caso existam Pendências Permitidas quando da entrega da Obra ou em caso de Ocupação Parcial, a Locatária a receberá na forma como se encontrarem, devendo a Empreendedora Locadora concluir todas as Pendências Permitidas no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de celebração do Laudo de Inspeção Definitivo, conforme abaixo definido. A partir da data em que a Locatária ocupar o Imóvel, mesmo no caso de Ocupação Parcial, todas as pendências existentes serão consideradas Pendências Permitidas.

Parágrafo Único: A existência de Pendências Permitidas quando da entrega das Obras não poderá ser oposta à Empreendedora Locadora como forma da Locatária postergar a Data de Início do Prazo Locatício.

5. DA RESPONSABILIDADE PELA CONSTRUÇÃO

5.1. A EMPREENDEDORA LOCADORA garantirá à LOCATÁRIA a solidez e segurança, bem como o reparo de eventuais falhas estruturais e vícios aparentes e ocultos decorrentes da construção do Empreendimento nos termos e pelo prazo estabelecido na legislação civil em vigor.



5.2. Caso sejam constatados vícios ou defeitos estruturais no Empreendimento, no ato da vistoria de entrega do imóvel ou posteriormente, desde que não tenham sido originados pela LOCATÁRIA em razão do uso incorreto do Empreendimento, fora das especificações fornecidas pela Construtora ou decorrentes de sinistros ("Vícios Estruturais") que impeçam a ocupação, total ou parcial, do Empreendimento pela LOCATÁRIA, a mesma deverá enviar à EMPREENDEDORA LOCADORA uma comunicação, acompanhada de laudo técnico demonstrando que o impedimento à ocupação é decorrente exclusivamente dos Vícios Estruturais. A EMPREENDEDORA LOCADORA, por seu turno, caso entenda, mediante contato com a Construtora, que o impedimento à ocupação não é decorrente dos Vícios Estruturais, bem como que não há impedimento à ocupação do Empreendimento pela Locatária, mas tão somente prejuízo de uso sem efetivo impedimento no desenvolvimento de suas atividades, terá um prazo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento da comunicação para entregar à LOCATÁRIA seu laudo técnico justificando tal posição. Por outro lado, caso a EMPREENDEDORA LOCADORA entenda, mediante contato com a Construtora, procedente o pleito da LOCATÁRIA, a EMPREENDEDORA LOCADORA deverá fazer com que, em até 30 (trinta) dias a contar do recebimento da comunicação da LOCATÁRIA, a Construtora promova os reparos necessários para fazer cessar o impedimento à ocupação, sem qualquer ônus à LOCATÁRIA.

6. DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

6.1. O Empreendimento deverá destinar-se ao desenvolvimento e exercício das atividades compreendidas no objeto social da LOCATÁRIA, incluindo, mas não se limitando à (i) instalação, em quaisquer dependências do Imóvel, de equipamentos típicos da prestação dos serviços compreendidos no objeto social da LOCATÁRIA, (ii) alocação dos funcionários da LOCATÁRIA dedicados à operação das centrais de atendimento telefônico, bem como o pessoal técnico de suporte e funcionários das áreas administrativa e/ou comercial da LOCATÁRIA, e (iii) as demais atividades necessárias ao mais amplo exercício e desenvolvimento de suas atividades, desde que salvaguardadas as especificações técnicas da construção e do Imóvel, nos termos dos projetos e especificações técnicas aprovados junto à Prefeitura do Município de Feira de Santana.

2



CONTRATO PERSONALÍSSIMO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

Parágrafo Primeiro: Caberá à LOCATÁRIA obter, por conta própria e às suas expensas, os alvarás e demais autorizações necessários ao regular exercício das atividades que realizará no Empreendimento, sendo certo que a EMPREENDEDORA LOCADORA deverá colaborar ativamente com a LOCATÁRIA apresentando documentos e informações e firmando documentos que sejam necessários para a regular obtenção de referidos alvarás e demais autorizações, observado que a EMPREENDEDORA LOCADORA não poderá ser penalizada em caso de não obtenção de referidos alvarás e demais autorizações.

Parágrafo Segundo: Caberá a EMPREENDEDORA LOCADORA obter, por conta própria e às suas expensas, os alvarás, licenças e autorizações necessárias a regular construção e habitação do Empreendimento, como o HABITE-SE e Autorização do Corpo de Bombeiros, observados os respectivos prazos constantes na Cláusula 19.3 e considerando os devidos processos administrativos conforme legislação local. Caso haja o atraso na Regularização Imobiliária em razão (a) das questões fundiárias e edificações existentes no Imóvel, já de conhecimento da Locatária; ou (b) de atraso das autoridades públicas na emissão de licenças e alvarás ou impossibilidade de emissão de tais licenças e alvarás em razão das questões fundiárias e edificações verificadas no Imóvel, nenhuma penalidade será imposta à Empreendedora Locadora. Fica desde já ressalvado que em razão das questões fundiárias e edificações existentes no Imóvel, tanto o habite-se quanto o auto de vistoria do corpo de bombeiros poderão ser emitidos parcialmente em relação à área total do Empreendimento, caso tais questões fundiárias e edificações impeçam a emissão do habite-se e do auto de vistoria do corpo de bombeiros para todo o Empreendimento. Em caso de atraso fora das hipóteses ressalvadas neste Contrato, a Empreendedora Locadora estará sujeita às penalidades previstas na Cláusula 19.4.

6.2. A LOCATÁRIA declara desde já:

- (i) estar ciente das normas impostas pelas autoridades públicas federais, estaduais e municipais envolvidas com as atividades que irá desenvolver no Empreendimento;
- (ii) que a atividade que irá desenvolver no Empreendimento em nada conflita com as disposições emanadas das referidas autoridades; e,



CONTRATO PERSONALÍSSIMO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

- (v) estar ciente das normas relativas ao zoneamento municipal, estadual e eventuais restrições de uso que de maneira direta ou indireta, se refiram ao Empreendimento e à sua destinação.
- (vi) estar ciente da configuração das instalações de ar condicionado constantes do Projeto, sendo que tais instalações estão adequadas à implantação de sua operação no Imóvel, inclusive com relação a futuras instalações divisórias no interior do Imóvel.

7. DA VIGÊNCIA CONTRATUAL

7.1. O presente Contrato tem eficácia, validade e vigência a partir da data de sua assinatura, consubstanciando desde já os direitos e obrigações de cada uma das Partes e vigorará até a Data de Término da Locação. A locação prevista neste Contrato se iniciará com a emissão e assinaturas do efetivo Termo de Entrega e Aceite da Edificação ("Entrega Definitiva"), ou com a Posse Antecipada, conforme previsto no item 7.2 abaixo ("Data de Início do Prazo Locatício"), e terminará após o decurso do prazo de 120 (cento e vinte) meses (o "Prazo da Locação") quando se encerrará ("Data de Término da Locação"). Após a Data de Início do Prazo Locatício e independentemente de qualquer outra condição, a LOCATÁRIA terá assegurada a posse do Imóvel, incluindo seu livre uso e o gozo, computando-se a partir de então o Prazo da Locação.

Parágrafo Único: O prazo entre a data de celebração deste Contrato até a Data de Início do Prazo Locatício corresponde ao período da construção do Empreendimento pela Construtora, conforme consta do Cronograma em anexo.

7.2. Caso as Obras sejam concluídas antes da Data de Conclusão da Obra, a LOCATÁRIA poderá, a seu exclusivo critério e mediante autorização por escrito da EMPREENDEDORA LOCADORA, tomar posse parcial ou total do imóvel ("Posse Antecipada"), considerando esta a Data de Início do Prazo Locatício.

7.3. Na hipótese de eventualmente ocorrer qualquer atraso na Entrega Definitiva da Obra, o prazo para início e término da Locação será automaticamente prorrogado por período equivalente ao do atraso, passando a Locação a vigor a partir da data da Entrega Definitiva pelo prazo de 10 (dez) anos.



8. REMUNERAÇÃO DA EMPREENDEDORA LOCADORA

8.1. Como contraprestação e retorno do investimento da Empreendedora Locadora na: (i) aquisição da propriedade do Imóvel e realização da Obra, de acordo com as necessidades da Locatária; e, (ii) locação do Empreendimento pelo prazo de 10 (dez) anos, a Locatária pagará à Empreendedora Locadora mensalmente o aluguel previsto no Aditamento que deverá ser assinado pelas PARTES nos termos do item 1.6, definido de acordo com a seguinte fórmula: resultado da multiplicação de 0,895% (oito décimos, nove centésimos e cinco milésimos por cento), pelo Investimento para Realização do Empreendimento, nos termos previstos no Parágrafo Segundo a seguir, deste item. Consta do Anexo V - Planilha de Custos, uma planilha estimativa dos valores que computarão o Investimento para Realização do Empreendimento, sendo tais valores meramente informativos para conhecimento das partes com relação a cada item que compõe o cálculo para obtenção do valor de aluguel.

Parágrafo Primeiro: O valor do primeiro aluguel será fixado na data base de assinatura do Aditamento ("Data Base") e deverá ser corrigido monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada positiva do Índice de Preços ao Consumidor - Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), *pro rata temporis*, com base no número índice do IPCA/IBGE relativo ao mês imediatamente anterior ao mês da data de assinatura deste Contrato, e o número índice do IPCA/IBGE relativo ao mês imediatamente anterior ao mês da Data de Início do Prazo Locatício. O valor exato do aluguel a ser pago quando do primeiro vencimento, considerando os reajustes ora previstos, será informado pela Empreendedora Locadora com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência de seu vencimento, através de comunicação escrita enviada à Locatária.

Parágrafo Segundo: Os investimentos a serem realizados pela EMPREENDEDORA LOCADORA em virtude do objeto do presente Contrato e que são a base para o cálculo do Valor do Aluguel incluem o investimento do valor do terreno, contratação da Construtora para edificação no Imóvel e demais custos relacionados à Operação, incluindo, mas não se limitando a (i) projetos da obra; (ii) taxas e emolumentos da construção; (iii) despesas para registro dos contratos; (iv) gerenciamento da obra; e (v) análises ambientais.

Parágrafo Terceiro: O valor de referência para o total dos investimentos a serem realizados pela EMPREENDEDORA LOCADORA e que constitui a base para a determinação do Valor do Aluguel é de R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais).



CONTRATO PERSONALÍSSIMO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

As PARTES acordam que o valor total dos investimentos será alterado quando da definição do valor do Investimento para Realização do Empreendimento a ser formalizado no Aditamento, aprovado previamente pela LOCATÁRIA.

8.2. O primeiro aluguel será pago pela LOCATÁRIA impreterivelmente 90 (noventa) dias após o recebimento da Obra e assinatura do termo de aceite, e depois nos mesmos dias dos meses subsequentes pelo prazo do Contrato de Locação ("Datas de Pagamento").

Parágrafo Primeiro: As Datas de Pagamento poderão ser antecipadas de acordo com a antecipação da posse do Imóvel e da Data de Início do Prazo Locatício.

Parágrafo Segundo: Os pagamentos do "Valor do Aluguel" serão feitos mediante depósito em conta corrente da EMPREENDEDORA LOCADORA ou de quem esta especificar, a qual será expressamente informada pela EMPREENDEDORA LOCADORA à LOCATÁRIA, através de documento eficaz (procuração, cessão de direito, etc) com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do vencimento do respectivo aluguel, operando-se a quitação da respectiva parcela mediante a confirmação pelo banco do efetivo crédito na conta do favorecido.

8.3. O não cumprimento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Contrato na data designada constituirá a LOCATÁRIA em mora e automaticamente acarretará a aplicação de multa não-compensatória de acordo com os percentuais abaixo estabelecidos ("Multa Moratória") e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, além de correção monetária pelo IPCA/IBGE, calculada "*pro rata die*" a partir do dia seguinte ao da data em que deveria ter sido efetuado o pagamento da respectiva parcela, até a data do seu efetivo pagamento. A Multa Moratória será de 2% (dois por cento) do débito.

Parágrafo Único: O eventual recebimento do aluguel mensal aqui estabelecida em atraso, isto é, recebido após a Data de Pagamento, não constituirá motivo de novação, devendo ser entendido como mera tolerância da Empreendedora Locadora.

8.4. O não pagamento do valor do aluguel mensal devido pela LOCATÁRIA em favor da EMPREENDEDORA LOCADORA, pelo prazo de 2 (dois) meses consecutivos, caracterizará infração contratual, autorizando esta última, a seu exclusivo critério, a optar por cobrar a quantia devida, inclusive as penalidades acima estipuladas, ou considerar o presente Contrato rescindido, ajuizando-se imediatamente a ação de despejo por falta de pagamento, cumulada com a cobrança dos valores devidos pela Locatária acrescidos da



CONTRATO PERSONALÍSSIMO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

Indenização, conforme abaixo estabelecido neste Contrato, e/ou ações de cobrança de aluguéis e encargos e de execução da garantia abaixo especificada.

8.5. As PARTES têm ciência e expressamente concordam que (i) as obras sob medida executadas no Imóvel pela EMPREENDEDORA LOCADORA de forma a atender as exigências específicas da LOCATÁRIA, incluindo a instalação dos Equipamentos, resultaram na customização do Imóvel às atividades e características específicas da LOCATÁRIA, e (ii) em razão de tais características, o Valor do Aluguel, constitui não somente o pagamento pelo uso e gozo do Imóvel, mas também a remuneração pelo capital investido pela EMPREENDEDORA LOCADORA no investimento do terreno e na edificação do Imóvel, segundo as instruções e necessidades da LOCATÁRIA, conforme descrito neste Contrato.

Parágrafo Primeiro: A Locatária declara que tem plena ciência de todas as condições do Imóvel. Neste sentido, caso sejam verificados quaisquer problemas de regularização do Imóvel, a Empreendedora Locadora envidará seus melhores esforços para proceder com todos os trâmites necessários para a regularização de eventual divergência verificada, sendo que a Locatária não poderá, nestas hipóteses, rescindir o presente Contrato de Locação, sob pena de pagamento da Indenização, inclusive na hipótese de eventual diminuição das áreas do Imóvel.

Parágrafo Segundo: Sem prejuízo do disposto acima e observado que a hipótese prevista no Parágrafo Primeiro supra não ensejará a rescisão deste Contrato de Locação, nem a redução do valor locatício, e nem constituirá razão para o não pagamento dos aluguéis devidos, será observado o quanto segue:

a) toda despesa necessária para readequação de instalações, edificações, lay-outs, ou de qualquer outra natureza devida por eventual redução de área do imóvel e/ou de sua regularização, será suportada pela Empreendedora Locadora, sem qualquer ônus para a Locatária; e

b) qualquer alteração e/ou readequação em virtude de regularização não poderá em hipótese alguma implicar em paralisação parcial ou total da(s) operação(ões) mantida(s) pela Locatária no imóvel, devendo a Empreendedora Locadora promover todas as ações necessárias a implementação de contingências necessárias para garantir a integralidade das atividades da Locatária, como por exemplo, construção de área adicional em paralelo a regularização, "back-up" de instalações, etc.



9. DOS REAJUSTES

9.1. O aluguel será reajustado anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na menor periodicidade que vier a ser admitida em lei, durante o período deste Contrato.

9.2. Caso o IPCA/IBGE seja extinto ou considerado legalmente inaplicável a este Contrato, as partes estabelecem, desde já, que os valores fixados neste Contrato passarão automaticamente a ser corrigidos pelo IGP-M/FGV ou, na impossibilidade de utilização deste, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período.

9.3. Quando da ocorrência de reajustes dos aluguéis, se até a data do pagamento não houver sido divulgado o índice aplicável, a parcela será reajustada tomando-se por base a variação acumulada dos 12 (doze) últimos índices publicados, sendo que o acerto deverá ser efetuado em até 15 (quinze) dias da publicação do índice até então não divulgado.

10. DA REVISÃO JUDICIAL DO ALUGUEL

10.1. As Partes declaram e reconhecem expressamente que, dada a natureza do presente Contrato, visto que os aluguéis: (i) representam remuneração da Empreendedora Locadora pela aquisição do Imóvel e pela Construção, em moldes determinados pela Locatária; (ii) representam remuneração pela locação pelo período estabelecido no item 7.1 acima, (iii) servirão de lastro para a Captação de Recursos, não há que se falar em valor de mercado para fins de ação revisional de aluguel. Diante disso, tanto a Empreendedora Locadora como a Locatária renunciam, de comum acordo, aos seus respectivos direitos de pleitear revisão judicial do valor do aluguel, nos termos do artigo 19 da Lei nº 8.245/91.

11. DOS EVENTOS DE INADIMPLENTO E DA NÃO COMPENSAÇÃO

11.1. O descumprimento, por qualquer das Partes, de qualquer obrigação prevista neste Contrato será caracterizado como evento de inadimplemento, facultando-se à parte inocente aplicar penalidade específica ou rescindir o presente instrumento, desde que: (i)



CONTRATO PERSONALÍSSIMO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

a parte inocente tenha enviado aviso por escrito à parte inadimplente, notificando-a da violação contratual ou legal e concedendo prazo de 3 (três) dias úteis para adimplemento das obrigações financeiras e/ou 10 (dez) dias úteis para adimplemento de obrigações não financeiras; e, (ii) a parte infratora não tenha tomado as providências necessárias para sanar o evento, ou que as providências para sua solução não tenham sido iniciadas nos prazos mencionados no item (i) acima nos casos em que a natureza do problema não permita sua solução no prazo indicado.

11.2. Nos termos do artigo 380 do Código Civil Brasileiro, na hipótese de Captação de Recursos, será vedado à Locatária compensar qualquer crédito que detenha ou venha deter em face da Empreendedora Locadora, inclusive aqueles relativos a multas que a Empreendedora Locadora lhe deva em função deste Contrato, com qualquer obrigação de pagar assumida pela Locatária em face da Empreendedora Locadora neste Contrato.

11.3. Salvo penalidade específica neste Contrato, depois de observado o procedimento previsto na Cláusula 11.1 acima, a infração de qualquer cláusula deste instrumento sujeitará a Parte infratora a multa equivalente a 3 (três) meses de aluguéis mensais em vigor à época da infração, sem prejuízo de a Parte inocente, independente e simultaneamente, dar por rescindido de pleno direito a presente Locação, desde que caracterizado um evento de inadimplemento.

12. DO VENCIMENTO ANTECIPADO

12.1. Caso a LOCATÁRIA denuncie voluntariamente o Contrato antes de seu término, ou a Locação seja rescindida pela Empreendedora Locadora em virtude de descumprimento pela Locatária de quaisquer obrigações previstas neste Contrato, respeitado o previsto no item 11.1 acima, incluindo o não pagamento do aluguel e das penalidades ora estabelecidas, a LOCATÁRIA pagará à EMPREENDEDORA LOCADORA, a título de perdas e danos pré-fixados, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término do Contrato, pelo valor do aluguel mensal em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente na forma aqui ajustada, pro-rata-die (“Indenização”).

Parágrafo Primeiro: A Indenização deverá ser paga pela LOCATÁRIA no prazo de 60 (sessenta) dias contado do recebimento de notificação escrita da EMPREENDEDORA



CONTRATO PERSONALÍSSIMO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

LOCADORA a esse respeito cabendo à Locatária, nesse mesmo prazo, proceder à total desocupação do Empreendimento, restituindo-o à Empreendedora Locadora na forma estabelecida na Cláusula 13 abaixo.

Parágrafo Segundo: A Locatária reconhece como líquido, certo e exigível o direito da Empreendedora Locadora de receber a Indenização, nos casos previstos no *caput*, valendo o presente Contrato como título executivo extrajudicial.

12.2. O contrato somente poderá ser rescindido pela EMPREENDEDORA LOCADORA em caso de não pagamento do aluguel mensal pela LOCATÁRIA, nos casos de inadimplemento contratual conforme obrigações estabelecidas neste Contrato e nos seguintes casos:

- (a) a LOCATÁRIA formular pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou requerer a sua falência.
- (b) a LOCATÁRIA tiver a sua falência requerida ou decretada, desde que (i) não seja revertida em até 30 (trinta) dias contados do conhecimento pela LOCATÁRIA de tal fato; ou (ii) a LOCATÁRIA deixe de cumprir com suas obrigações de pagar os aluguéis previstos neste Contrato;
- (c) se a Locatária tiver a integralidade dos seus bens bloqueados, por medida administrativa ou judicial, ou vier a perder a livre administração dos mesmos bens, desde que cumulativamente, o contrato fique sem as garantias nele estabelecidas; e
- (d) se a LOCATÁRIA transferir a terceiros, sob qualquer forma, as obrigações que adquiriram e assumiram através deste Contrato sem a devida anuência da EMPREENDEDORA LOCADORA.

12.3. As hipóteses mencionadas no item 12.1 supra contemplam as eventuais perdas e danos e demais prejuízos relacionados com o rompimento contratual sofridos pela EMPREENDEDORA LOCADORA. A Indenização tem por finalidade, em consonância com os artigos 4º. e 54-A da Lei n. 8.245/91: (i) ressarcir todos os investimentos feitos pela Empreendedora Locadora na aquisição do Imóvel e construção do Empreendimento,

2



respectivamente adquirido e executado especialmente para atender os objetivos e necessidades da Locatária; e (ii) liquidar a Captação de Recursos, se for o caso.

12.4. Na hipótese de desapropriação total do Imóvel, ou qualquer evento que implique na perda da propriedade ou posse, desde que não por culpa da EMPREENDEDORA LOCADORA, seja em momento anterior ou posterior à Data de Início da Locação, o presente Contrato será resolvido de pleno direito, desoneradas e desobrigadas as PARTES de toda e qualquer responsabilidade pelo seu cumprimento.

13. DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL E DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

13.1. Obriga-se a LOCATÁRIA a manter o Imóvel em perfeito estado de conservação e limpeza, mantendo em pleno funcionamento as instalações elétricas, hidráulicas e outras eventualmente existentes.

Parágrafo Primeiro: Quando do término ou rescisão deste Contrato, a LOCATÁRIA deverá desocupar o Empreendimento no prazo de 90 (noventa) dias, deixando-o completamente vazio de pessoas e coisas, estando o Empreendimento no estado em que recebeu conforme laudo de vistoria inicial, com instalações hidráulicas e elétricas em condições de pleno e perfeito funcionamento, excetuado o desgaste natural do Empreendimento;

Parágrafo Segundo: Obriga-se ainda a Locatária a restituir, ao final deste Contrato, máquinas e equipamentos fornecidos pela EMPREENDEDORA LOCADORA em funcionamento e em estado de conservação compatível com o desgaste natural decorrente do uso normal e do tempo decorrido até então.

Parágrafo Terceiro: A EMPREENDEDORA LOCADORA será responsável por quaisquer vícios ou defeitos que sobrevierem após a entrega do Imóvel, seja com relação às obras realizadas no Imóvel e/ou com relação aos Equipamentos instalados por ela no Imóvel, figurando como única e exclusiva responsável, os quais deverão ter manutenção preventiva e corretiva por empresa cadastrada e credenciada à manutenção pelo fabricante.

13.2. A LOCATÁRIA autoriza a EMPREENDEDORA LOCADORA a vistoriar o Imóvel, por si ou por quem indicar, a qualquer tempo e mediante prévia comunicação com antecedência de pelo menos, 5 (cinco) dias úteis, sempre acompanhada de preposto da LOCATÁRIA, respeitadas as normas de segurança da LOCATÁRIA.



13.3. A LOCATÁRIA efetuará às suas expensas os reparos dos danos que porventura causar ao Imóvel e aos Equipamentos no decorrer deste Contrato, ressalvado o desgaste natural pelo uso normal do Imóvel. Antes de 30 (trinta) dias do término do Contrato, as PARTES procederão em conjunto à vistoria do Imóvel, tomando-se por base o laudo de entrega do Imóvel quando da realização da vistoria final, na qual serão apuradas eventuais alterações havidas no seu estado e de seus acessórios e pertences para, depois de efetuadas as reparações cabíveis, proceder à entrega e recebimento de chaves, com a conseqüente quitação das obrigações contratuais.

13.4. Se na ocasião da devolução do Imóvel for constatada a necessidade de reparos ou execução de obras de responsabilidade da LOCATÁRIA nos termos da Cláusula 13.3, as PARTES estabelecerão, de comum acordo, um cronograma que deverá ser cumprido pela LOCATÁRIA até a efetiva entrega do Imóvel à EMPREENDEDORA LOCADORA, conforme estabelecido no item 13.1 acima. A LOCATÁRIA permanecerá responsável pela Locação prevista neste Contrato e demais encargos, caso decida por executar os eventuais reparos, até que estejam concluídos e até a efetiva entrega do Imóvel, exceto no caso de a LOCATÁRIA ter efetuado o pagamento de Indenização, decorrente do término antecipado, hipótese em que estará isenta do pagamento dos aluguéis ou de qualquer outro valor à EMPREENDEDORA LOCADORA.

14. DA RESPONSABILIDADE AMBIENTAL

14.1. A Locatária assume a obrigação de, a partir da Data de Início do Prazo Locatício, utilizar o Empreendimento em conformidade com as normas ambientais, de saúde e segurança aplicáveis, competindo à Locatária tomar todas as providências para evitar e impedir que o Empreendimento e/ou a Empreendedora Locadora seja objeto/parte de/em procedimentos judiciais ou administrativos envolvendo a violação dessas normas.

14.2. A Locatária obriga-se a utilizar, armazenar e dispor adequadamente quaisquer substâncias perigosas cuja utilização se faça necessária para a realização de suas atividades no Empreendimento, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

14.3. Quando aplicável, a Locatária deverá obter as licenças ambientais relativas ao Empreendimento, decorrentes de suas atividades desenvolvidas, pelas quais será a única

2



CONTRATO PERSONALÍSSIMO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

responsável, inclusive pelo pagamento de eventuais indenizações e sanções impostas pelo poder público, obrigando-se a ressarcir a Empreendedora Locadora por todos os prejuízos que esta venha a sofrer comprovadamente em razão do descumprimento da referida legislação ambiental, bem como a responder, a qualquer tempo, pelos danos causados ao meio ambiente que decorram das atividades praticadas pela Locatária no Empreendimento, indenizando e reparando integralmente suas consequências diretas, à Empreendedora Locadora, a terceiros ou ao poder público.

14.4. A Locatária obriga-se a atender, quando aplicável às atividades que irá exercer no Empreendimento, às determinações da Empreendedora Locadora quanto à preservação de áreas relevantes do ponto de vista ambiental, seguindo todas as recomendações do EIA/RIMA (Estudo e Relatório de Impacto Ambiental), do PBA (Plano Básico Ambiental) e das licenças ambientais e das orientações e determinações dos órgãos ambientais pertinentes no que diz respeito ao planejamento, implantação, operação e manutenção do Empreendimento.

14.5. Durante o prazo deste Contrato, a Empreendedora Locadora terá o direito de realizar uma auditoria ambiental no Empreendimento uma vez por ano, mediante solicitação prévia por escrito com antecedência de 10 (dez) dias.

Parágrafo Primeiro: Sem prejuízo do disposto no *caput*, faculta-se à Empreendedora Locadora realizar a auditoria ambiental em caráter excepcional, mediante aviso prévio com antecedência mínima de 10 (dez) dias, na ocorrência de qualquer evento causado pela Locatária, seus empregados, fornecedores, subcontratados e/ou usuários do Empreendimento que possa indicar potenciais danos ambientais ou infração a disposições da legislação ambiental.

Parágrafo Segundo: As auditorias referidas neste item 14.5., que serão realizadas às exclusivas expensas da Empreendedora Locadora, destinam-se a verificar se a Locatária está atuando em conformidade com as normas ambientais, de saúde e segurança aplicáveis.

14.6. A Locatária deverá arcar com os custos e despesas relativos às medidas e atividades necessárias à regularização e saneamento das contingências e passivos

2



CONTRATO PERSONALÍSSIMO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

ambientais apurados a qualquer tempo e que comprovadamente decorram das atividades praticadas pela Locatária no Empreendimento, bem como deverá arcar com eventuais prejuízos causados à Empreendedora Locadora em função das contingências e passivos identificados e que decorram de suas atividades.

14.7. Tendo em vista a obrigatoriedade de obtenção das licenças relativas às atividades da Locatária, a Locatária também deverá arcar com todos os custos para renovações das licenças para planejamento, implantação, operação e manutenção do Empreendimento, bem como com todos os custos advindos da adequação da atividade da locação no Empreendimento a todas as normas ambientais que vierem a ser editadas e forem aplicáveis ao Empreendimento.

14.8. A EMPREEDORA LOCADORA deverá obter as licenças ambientais relativas à construção do Empreendimento, pelas quais será a única responsável, inclusive pelo pagamento de eventuais indenizações e sanções impostas pelo poder público ou terceiros.

14.9. A EMPREEDORA LOCADORA assume a obrigação de, a partir da compra do imóvel até a Data de Início do Prazo Locatício utilizar o imóvel e realizar a Obra em conformidade com as normas ambientais, de saúde e segurança aplicáveis, isentando a LOCATÁRIA de toda e qualquer responsabilidade ambiental que surja no imóvel em decorrência de ação ou omissão antes da Data de Início do Prazo Locatício.

15. TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS

15.1. Correrá por conta única e exclusiva da LOCATÁRIA, a partir da Data de Início da Locação, até a data do seu término, o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel integralmente considerado (construções e terreno).

15.2. As despesas de consumo de água, esgoto, saneamento, energia elétrica e gás, sempre que referentes ao período de vigência da locação serão de responsabilidade da LOCATÁRIA, que se obriga a adimpli-las nas épocas devidas, diretamente junto às concessionárias de serviços públicos, mesmo que tais despesas sejam apresentadas à cobrança em período posterior ao término deste Contrato, porém ainda pertinentes ao Prazo da Locação.



15.3. Também será de exclusiva responsabilidade da LOCATÁRIA o pagamento de todos os tributos, impostos, taxas, encargos contribuições exigidos pelas competentes autoridades municipais, estaduais, Federais e Corpo de Bombeiros para o exercício de suas atividades no Imóvel.

15.4. Constitui obrigação da LOCATÁRIA deixar à disposição da EMPREENDEDORA LOCADORA, mediante solicitação prévia e formal, todos os comprovantes originais do pagamento das obrigações pertinentes ao Imóvel ou documento de quitação das referidas despesas emitido pelos órgãos competentes, podendo a EMPREENDEDORA LOCADORA, inclusive, solicitar cópias dos referidos documentos, que a LOCATÁRIA, desde já, concorda em entregar em até 30 (trinta) dias contado da respectiva solicitação da EMPREENDEDORA LOCADORA.

15.5. Constitui obrigação da EMPREENDEDORA LOCADORA ou Construtora, conforme contrato entre ambas, pagar todos os impostos e tributos que incidam durante a construção do Empreendimento, bem como, são exclusivamente responsáveis pela regularidade de contratação da Obra e de todos os trabalhadores, estando a LOCATÁRIA isenta de qualquer responsabilidade.

16. DAS BENFEITORIAS E DA EXPANSÃO

16.1. A LOCATÁRIA poderá realizar, por sua exclusiva conta e risco, as benfeitorias que entender necessárias para o desenvolvimento de suas atividades no Imóvel, desde que as requeridas benfeitorias, cumulativamente:

- a) obedçam ao mesmo padrão de construção empregado no Imóvel e as normas da ABNT;
- b) não afetem a segurança e solidez das edificações já existentes;
- c) não signifiquem modificações estruturais e não afetem as instalações contra incêndio, elétricas ou hidráulicas;
- d) não depreciem ou reduzam o valor de avaliação do Empreendimento;
- e) não impliquem em alteração no projeto aprovado pela municipalidade, corpo de bombeiros e demais órgãos competentes; e
- f) sejam devidamente aprovadas pelas autoridades competentes, se for o caso.

2



CONTRATO PERSONALÍSSIMO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

16.2. Para efeitos do item anterior considera-se benfeitoria toda e qualquer obra que for realizada no Imóvel que não possa ser retirada sem causar-lhe dano ou alteração significativa.

16.3. As benfeitorias realizadas no imóvel pela LOCATÁRIA deverão respeitar o previsto no Código Civil Brasileiro e na Lei de Locações (Lei nº 8.245/91).

16.4. Qualquer outra benfeitoria que não estejam nos termos da Cláusula 16.1, em especial benfeitorias estruturais ou que impliquem alteração do "lay-out" do Empreendimento, somente poderá ser realizada pela Locatária mediante prévia e expressa autorização da Empreendedora Locadora. Para cada aprovação de benfeitoria por parte da Empreendedora Locadora, esta deverá determinar se a benfeitoria deverá ser incorporada ao imóvel ou se, ao final da locação, a Locatária deverá reverter a benfeitoria em questão, devolvendo o Empreendimento em seu estado original.

16.5. Todas as benfeitorias realizadas deverão ser comunicadas à EMPREENDEDORA LOCADORA em até 15 (quinze) dias do início das respectivas obras.

16.6. A realização de benfeitorias não aprovadas ou em desacordo com as regras deste Contrato será considerada como infração contratual, sendo facultado à Empreendedora Locadora determinar que referida benfeitoria seja desfeita, retornando o Empreendimento ao estado anterior à realização da benfeitoria, sujeitando a Locatária ainda a arcar com qualquer tipo de prejuízo que possa decorrer da realização da benfeitoria em desacordo com o presente Contrato.

16.7. Todas as benfeitorias que porventura a Locatária vier a realizar, sejam elas úteis, necessárias ou voluptuárias, mesmo que tenham sido autorizadas pela Empreendedora Locadora, serão incorporadas ao Imóvel, sendo certo que a Locatária não terá direito a qualquer indenização ou retenção do Empreendimento em razão de referidas benfeitorias, sendo certo que com relação às benfeitorias aprovadas com a indicação de que a benfeitoria deverá permanecer no Empreendimento e/ou realizadas dentro dos parâmetros da Cláusula 16.1, a LOCATÁRIA não terá a obrigação de restituir o imóvel na condição original.

16.8. Em qualquer hipótese será obrigação da parte que realizar a benfeitoria a obtenção e regularização de toda documentação necessária (como, por exemplo, atualização dos projetos e regularização junto a prefeitura e aos bombeiros)



16.9. A Locatária obriga-se a fazer, conforme tabela constante do Anexo 6, e na periodicidade ali indicada, a manutenção e conservação do Imóvel ("Manual do Usuário"). A Locatária deverá arcar com todas as despesas que sejam decorrentes do Manual do Usuário, cabendo a Empreendedora Locadora efetuar a supervisão da realização pela Locatária das regras constantes do Manual do Usuário, de forma a auferir que a mesma está sendo efetuada diligentemente.

16.10. A Locatária fica expressamente autorizada a colocar placas, totens, cartazes luminosos ou quaisquer inscrições no Imóvel, desde que obedeça a legislação pertinente ao assunto e obtenha as licenças ou autorizações oficiais necessárias, e desde que isto não resulte na realização de quaisquer tipos de obras ou alterações de qualquer tipo no Imóvel. Neste caso, a Locatária será também responsável pelo pagamento de todos os tributos eventualmente incidentes na fixação destes elementos identificadores do estabelecimento comercial, bem como por todas e quaisquer multas ou penalidades impostas em decorrência do descumprimento das posturas legais aplicáveis, ainda que estas venham a ser lançadas em nome da Empreendedora Locadora, na qualidade de proprietária do Imóvel.

17. SEGURO DO IMÓVEL

17.1. Durante a Obra, a Empreendedora Locadora, por si ou por terceiros, contratará seguro para o Empreendimento, cobrindo os riscos e indenizações legalmente exigidos, tais como: (i) cobertura para os riscos de obras civis e instalação e montagem (Riscos de Engenharia), desentulho do local, despesas extraordinárias, erro de projeto e equipamento de construção no valor de reconstrução do Empreendimento; e, (ii) cobertura de Responsabilidade Civil do Empreendimento, garantindo as despesas decorrentes de danos materiais e/ou danos corporais causados a terceiros ("Seguro da Construção"), devendo comprovar à Locatária o pagamento da apólice mediante envio de documento pertinente, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da data de celebração do Contrato de Construção.

17.2. Na Data de Início do Prazo Locatício, a Locatária deverá entregar à Empreendedora Locadora uma apólice de seguro patrimonial para o Empreendimento, ou comprovação da inclusão do Empreendimento na apólice de seguros já existente da Locatária, vigente desde a Data de Início do Prazo Locatício, ou ainda comprovante de contratação de referido seguro, caso a apólice ainda não esteja emitida, caso em que a apólice deve ser entregue nos 30 (trinta) dias subsequentes. A apólice deve ser emitida



CONTRATO PERSONALÍSSIMO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

por seguradora de primeira linha e idônea, regularmente estabelecida no Brasil, entregando a esta cópia da respectiva apólice ("Seguro Patrimonial"). Para fins deste item, considera-se como de primeira linha a seguradora classificada entre as 10 (dez) primeiras por capital social no ranking da Superintendência de Seguros Privados ("Susep").

Parágrafo Primeiro: A apólice do Seguro Patrimonial deverá estipular diretamente ou através de endosso Empreendedora Locadora como beneficiária da indenização relativa a sinistro exclusivamente no Empreendimento objeto do seguro contratado, garantindo as perdas e danos materiais decorrentes de incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, vendaval, inundação, furacão, ciclone, tornado, granizo, fumaça, impacto de veículos terrestres e queda de aeronaves.

Parágrafo Segundo: O valor de cobertura do Seguro Patrimonial deverá ser reavaliado anualmente, de forma a propiciar a reposição integral dos bens segurados em caso de sinistro, de acordo com o valor para reconstrução do Empreendimento.

Parágrafo Terceiro: Em caso de sinistro no Empreendimento o valor da indenização a ser pago pela seguradora não poderá sofrer deduções relativas a indenizações referentes a outros itens não cobertos pelo seguro patrimonial do Empreendimento.

17.3. Caso a Locatária não apresente a apólice do Seguro Patrimonial no prazo estipulado no item 17.2. acima, a Empreendedora Locadora poderá contratar o referido seguro, cabendo à LOCATÁRIA, neste caso, promover o imediato reembolso dos valores à EMPREENDEDORA LOCADORA, mediante apresentação de pelo menos 3 (três) orçamentos, prevalecendo a escolha pelo menor.

17.4. A Locatária deverá manter o Seguro Patrimonial em vigor durante todo o prazo da Locação e quaisquer prorrogações, devendo a Locatária remeter os comprovantes de pagamento do prêmio de seguro, tanto na sua contratação quanto em suas renovações, à Empreendedora Locadora.

17.5. Na hipótese de Captação de Recursos, o Financiador, a critério da Empreendedora Locadora, poderá figurar como endossatário da Cobertura Securitária (definida no item 17.6 abaixo).



CONTRATO PERSONALÍSSIMO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

Parágrafo Único: Ainda no caso de Captação de Recursos, a apólice de seguro deverá prever que será facultado ao Financiador optar pelo recebimento em dinheiro do valor da Cobertura Securitária (definida no item 17.6 abaixo), em caso de sinistro total.

17.6. O Seguro Patrimonial deverá prever que: (i) seja propiciada a cobertura do montante necessário para a reconstrução do Empreendimento e reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro, com o valor mínimo de 100 (cem) vezes o valor do aluguel mensal, vigente à época da contratação da apólice e de suas renovações, ("Cobertura Securitária"); e, (ii) incluir cláusula de perda de aluguéis equivalente ao valor dos aluguéis devidos à Empreendedora Locadora entre a data do sinistro e a reconstrução do Imóvel, limitado a 12 (doze) meses, contados da ocorrência do sinistro, constando a Empreendedora Locadora, ou quem esta indicar (Financiador), como integral beneficiária de tal pagamento.

17.7. Faculta-se à Locatária continuar utilizando o Empreendimento em caso de sinistro parcial. Nessa hipótese, a Locatária deverá manifestar sua intenção por escrito para a Empreendedora Locadora, interrompendo o pagamento do aluguel equivalente à área útil do Empreendimento que ficou inutilizada, sendo que a diferença entre o valor a ser pago pela Locatária e o valor do aluguel vigente à época deverá ser coberto pelo Seguro Patrimonial, imediatamente após a ocorrência do sinistro. Verificada a hipótese prevista neste item, a Empreendedora Locadora ficará obrigada a empregar o produto da indenização decorrente da Cobertura Securitária na reconstrução da parte do Empreendimento atingida pelo sinistro, até o limite do valor indenizado.

17.8. Caso a Locatária manifeste a intenção de rescindir o presente Contrato em virtude da ocorrência de sinistro parcial, pagará à Empreendedora Locadora o montante correspondente à diferença, se positiva, entre: (i) o saldo dos aluguéis vincendos proporcionais a área não atingida até o prazo final do Contrato, observado o disposto no item 12.1 acima; e, (ii) o valor da indenização paga pelo seguro prevista no item 17.7.

17.9. Em caso de sinistro total, a Locatária poderá considerar rescindido este Contrato de pleno direito, sem nenhum ônus ou cominação de parte a parte. A Locatária não poderá se valer da prerrogativa que lhe é conferida neste item caso a Seguradora se recuse a pagar a indenização à Empreendedora Locadora em razão do seguro contratado estar comprovadamente em desconformidade com a presente Cláusula 17 ou em virtude de ocupação e/ou utilização do Empreendimento pela Locatária de forma irregular, nos termos da respectiva apólice ou caso não haja a contratação do seguro pela Locatária.



Nesses casos, ficará a Locatária obrigada a pagar à Empreendedora Locadora o valor da Cobertura Securitária.

18. DA SUBLOCAÇÃO E DA CESSÃO

18.1. É vedado à LOCATÁRIA ceder sua condição, total ou parcialmente, à qualquer título, ou transferir suas obrigações contratuais sem a prévia e expressa anuência da EMPREENDEDORA LOCADORA, salvo a empresas clientes ou pertencentes ao mesmo grupo econômico da LOCATÁRIA, não sendo admitida, também nessa hipótese, qualquer alteração com relação à destinação do Imóvel prevista neste contrato. No caso de cessão parcial ou sublocação do Imóvel, a LOCATÁRIA permanecerá como responsável pelo pagamento do Valor do Aluguel. O descumprimento do disposto neste item ensejará a rescisão deste Contrato e o consequente pagamento da Indenização por parte da LOCATÁRIA.

18.2. A Locatária autoriza expressamente, em caráter irrevogável e irretratável, que o crédito decorrente do pagamento dos aluguéis previstos neste Contrato e Aditamento, da Indenização, e de eventuais encargos moratórios e multas, venha a ser cedido a terceiros, a exclusivo critério da Empreendedora Locadora, desde que: (i) esta notifique previamente a Locatária por escrito a esse respeito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, e; (ii) conste no contrato de cessão disposição no sentido de que o cessionário somente poderá cobrar da Locatária a Indenização, mediante notificação prévia, com 60 (sessenta) dias de antecedência.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese de Captação de Recursos, a critério da Empreendedora Locadora, caberá à Locatária pagar os aluguéis diretamente ao Financiador, bastando, para tanto, o envio com pelo menos 60 (sessenta) dias de antecedência, de notificação escrita informando as instruções para pagamento.

Parágrafo Segundo: A Locatária autoriza expressamente a Empreendedora Locadora, em caráter irrevogável e irretratável, a ceder, a qualquer tempo, a posição contratual por ela ocupada neste Contrato, a quaisquer terceiros, desde que não sejam concorrentes da Locatária. A cessão de posição contratual de que trata este parágrafo deverá ser formalizada mediante o envio de notificação escrita à Locatária, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do vencimento do aluguel mensal seguinte, e somente será implementada após ciência formal e expressa da Locatária.



18.3. A Locatária tem conhecimento e declara nada ter a opor quanto à faculdade de que goza a Empreendedora Locadora de, a seu exclusivo critério, onerar o Empreendimento, quer pela constituição de hipoteca, quer pela instituição de alienação fiduciária ou ainda outra forma de gravame, na hipótese de Captação de Recursos.

18.4. Nos termos da Lei nº 9.514/97, as partes reiteram o conceito aplicável ao negócio que poderá advir da celebração do presente Contrato, a saber: securitização de créditos imobiliários é a operação pela qual uma companhia especializada compra créditos imobiliários e emite valores mobiliários lastreados nesses créditos, para fins de colocação no mercado.

19. DAS RESPONSABILIDADES E OBRIGAÇÕES DAS PARTES

19.1. A LOCATÁRIA se obriga, a partir da Data de Início do prazo locatício a satisfazer todas as exigências dos poderes públicos a que der causa, não se constituindo referidas exigências, em qualquer hipótese, como motivo para a rescisão do presente Contrato.

19.2. A EMPREENDEDORA LOCADORA declara que não haverá quaisquer restrições à ocupação, uso e gozo do Empreendimento pela LOCATÁRIA, obrigando-se, expressamente, sob pena de cometimento de infração contratual a:

- a) entregar o Empreendimento à LOCATÁRIA em perfeitas condições ao uso a que se destina;
- b) garantir o uso pacífico do Empreendimento durante o prazo de vigência da locação;
- c) manter, durante a locação, a forma, a natureza, finalidade e destino do Empreendimento;
- d) responder por quaisquer vícios ou defeitos anteriores à presente locação;
- e) fornecer à LOCATÁRIA os recibos apropriados decorrentes do pagamento do Valor do Aluguel e demais encargos decorrentes do presente Contrato, discriminando os valores pagos pela mesma;
- f) responder e arcar com os ônus e (i) de todas as obras e reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Empreendimento, e (ii) pelas obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do Empreendimento, desde que não decorrentes de sua má utilização.



CONTRATO PERSONALÍSSIMO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

- g) assinar e entregar qualquer documento exigido pela legislação vigente, que seja de responsabilidade da EMPREENDEDORA LOCADORA e necessário para a emissão, à Locatária, de todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos em relação ao uso do Imóvel, à implantação de suas instalações e/ou atividades.
- h) ser responsável pela execução dos reparos no Empreendimento que sejam de sua responsabilidade de acordo com a Lei nº 8.245/1991, desde que ele seja notificado a fazê-lo, podendo a Locatária, entretanto, executar tais reparos se o EMPREENDEDORA LOCADORA não iniciar os respectivos serviços em 30 (trinta) dias a contar da data em que o aviso da Locatária tenha sido recebido ou (b) a Locatária não conseguir conduzir normalmente suas atividades devido aos danos existentes. No caso de execução dos reparos pela Locatária, o valor desembolsado será reembolsado pelo EMPREENDEDORA LOCADORA no prazo máximo de 5 (cinco) dias a contar da notificação para pagamento.

19.3 A EMPREENDEDORA LOCADORA deverá entregar para a Locatária documentação que comprove a regularidade do imóvel nos prazos abaixo:

19.3.1. Matrícula atualizada do imóvel expedida há no máximo 30 (trinta) dias, no prazo de 15 (quinze) dias após a escolha do imóvel pela Locatária;

19.3.2. AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros), expedida, no máximo, 90 (noventa) dias após a conclusão da obra. Durante a execução da obra, e com prazo de até 60(sessenta) dias, deverá ser apresentado o protocolo junto ao Corpo de Bombeiros local e que trata da aprovação dos projetos técnicos das instalações de incêndio.

19.3.3. HABITE-SE – Deverá ser expedida com no máximo 90(noventa) dias após a conclusão da obra. O imóvel somente poderá ser ocupado depois que a EMPREENDEDORA LOCADORA entregar para a LOCATÁRIA o comprovante de protocolo do pedido de HABITE-SE. Em caso de ocupação parcial, deverá ser protocolado pedido de HABITE-SE parcial caso o projeto/órgão fiscalizador permita. De qualquer modo, o protocolo do pedido de HABITE-SE deve ser apresentado no término da obra.

19.3.4. Relatório de auditoria legal do imóvel e dos vendedores do imóvel com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência da lavratura da escritura de compra e venda entre os vendedores e a EMPREENDEDORA LOCADORA.

2



CONTRATO PERSONALÍSSIMO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

19.3.5. Caso o proprietário seja pessoa jurídica, além dos documentos mencionados acima: Certidão Negativa de Débito (CND) – Receita Federal, CND INSS e FGTS, todas dentro do prazo de validade, no prazo de 30 (trinta) dias após a escolha do imóvel pela Locatária;

19.3.6. Certidão do Serasa, dentro do prazo de validade, no prazo de 30 (trinta) dias, após a escolha do imóvel pela Locatária;

Parágrafo Único: Os prazos de que trata o item 19.3 começarão correr contados da data de conclusão da Obra, formalizada mediante celebração do Termo Entrega e Aceitação, desde que o Imóvel esteja completamente regularizado, assim entendido como um imóvel (a) objeto de matrícula específica contemplando toda a área do Empreendimento (sem necessidade de unificações e/ou desmembramentos); (b) cujo título aquisitivo em nome da Empreendedora Locadora esteja devidamente registrado na matrícula; e c) objeto de inscrição municipal de IPTU autônoma abrangendo exclusiva e integralmente a área do Empreendimento ((a), (b) e (c) coletivamente denominados como "Regularização Imobiliária"). Caso não se verifique Regularização Imobiliária quando da conclusão da Obra, aplicar-se-ão as disposições da Cláusula 19.4 abaixo.

19.4. Caso haja o atraso na Regularização Imobiliária em razão (a) das questões fundiárias e edificações existentes no Imóvel, já de conhecimento da Locatária, ou (b) de atraso das autoridades públicas na emissão de licenças e alvarás ou impossibilidade de emissão de tais licenças e alvarás em razão das questões fundiárias e edificações verificadas no Imóvel nenhuma penalidade será imposta à Empreendedora Locadora, desde que não haja culpa da EMPREENDEDORA LOCADORA e que esta tomou todas as providências e realizou todas as solicitações nos prazos devidos. Fica desde já ressalvado que em razão das questões fundiárias e edificações existentes no Imóvel, tanto o habite-se quanto o auto de vistoria do corpo de bombeiros poderão ser emitidos parcialmente em relação à área total do Empreendimento, caso tais questões fundiárias e edificações impeçam a emissão do habite-se e do auto de vistoria do corpo de bombeiros para todo o Empreendimento. Ressalvadas as hipóteses ora previstas, o atraso da EMPREENDEDORA LOCADORA resultará na obrigação desta pagar à LOCATÁRIA, a partir do primeiro dia de atraso, multa diária no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) até a efetiva entrega dos documentos.

19.5. A LOCATÁRIA, sem prejuízo das demais obrigações que lhe são atribuídas nas demais cláusulas deste Contrato, obriga-se ainda a:



CONTRATO PERSONALÍSSIMO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

- a) pagar tempestivamente o Valor do Aluguel, bem como quaisquer tributos e demais encargos relacionados ao Imóvel, depois da Data de Início da Locação;
- b) assumir responsabilidade integral e exclusiva por todos os danos e prejuízos comprovadamente causados em decorrência do uso e gozo do Imóvel, responsabilizando-se por todo e qualquer custo necessário para reparos de qualquer magnitude e natureza, obrigando-se a manter a EMPREENDEDORA LOCADORA indene de todas e quaisquer reclamações, danos e obrigações relacionadas aos referidos danos e prejuízos;
- c) operar, reparar e manter o Imóvel de acordo com os padrões de eficiência, cuidado e segurança normalmente adotados pela LOCATÁRIA em outros imóveis por ela ocupados, quer sejam próprios ou de terceiros, observando, em todos os casos, a legislação aplicável e, em especial, as leis e normas de proteção ao meio-ambiente e segurança do trabalho.
- d) utilizar o Empreendimento para os fins estabelecidos neste Contrato;
- e) comunicar a Empreendedora Locadora a respeito de toda benfeitoria estrutural realizada no Empreendimento;
- f) devolver o Empreendimento ao término da locação, de acordo com condições estipuladas neste Contrato;
- g) assumir toda e qualquer responsabilidade pelas obras de manutenção referentes à conservação do Empreendimento, bem como aquelas destinadas a repor as condições de utilização deste, obrigando-se, para tanto, a realizar a manutenção das instalações e equipamentos, de acordo com as recomendações e manuais dos fabricantes;
- h) reparar prontamente os danos causados ao Empreendimento ou às suas instalações, por ela, seus empregados, fornecedores e/ou usuários;
- i) não alterar a disposição estrutural interna ou externa do Empreendimento sem o consentimento prévio por escrito da Empreendedora Locadora;
- j) satisfazer as exigências das autoridades públicas no que lhe diga respeito, e ainda entregar imediatamente à Empreendedora Locadora quaisquer citações, multas ou notificações relacionadas ao Empreendimento emitidas pelas autoridades públicas que sejam de responsabilidade da Empreendedora Locadora;
- k) permitir a inspeção do Empreendimento, mediante acordo prévio quanto a data e hora, pela Empreendedora Locadora e por terceiros por ela indicados por escrito, caso o Empreendimento seja colocado à venda, desde que tal inspeção interferir de forma alguma nas operações da Locatária;

2



CONTRATO PERSONALÍSSIMO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

- l) assumir responsabilidade pelas instalações, limpeza, conservação e pintura do Empreendimento, inclusive pelos equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos, e de segurança, bem como as instalações contra incêndios e vistorias do corpo de bombeiros; e
- m) apresentar anualmente, em até 5 (cinco) dias da solicitação da Empreendedora Locadora nesse sentido, as demonstrações financeiras completas relativas à Locatária, para fins de obtenção e/ou atualização da classificação de risco no caso de Captação de Recursos, desde que a solicitação ocorra depois de 31 de março, data em que a Locatária publica suas demonstrações financeiras.

19.6. A EMPREENDEDORA LOCADORA deverá defender, indenizar e isentar a Locatária, seus contratados, diretores, funcionários e agentes, bem como terceiros, com relação a quaisquer litígios, reivindicações e/ou demandas, inclusive, entre outros, de natureza civil, comercial, trabalhista, previdenciária e ambiental, sendo exclusivamente responsável por todas as despesas relacionadas, inclusive, entre outros, honorários advocatícios e demais custas judiciais e administrativas, suscitados de perda ou dano que a Locatária, seus contratados, diretores, funcionários e agentes possam sofrer em decorrência de atos, atividades, omissões e/ou operações da EMPREENDEDORA LOCADORA ou de quaisquer terceiros relativos ao período anterior ao Termo de Entrega, mesmo que venham a ser cobrados posteriormente.

20. DA DESAPROPRIAÇÃO

20.1. Na hipótese de desapropriação total do Imóvel, seja em momento anterior ou posterior à Data de Início da Locação, o presente Contrato poderá, a exclusivo critério da LOCATÁRIA, permanecer em pleno vigor, enquanto a Locatária puder continuar exercendo suas atividades normalmente. Nesse caso, continuará a Locatária obrigada ao pagamento dos aluguéis devidos, até que seja definitivamente determinada, por decisão administrativa ou judicial, a imissão do poder público expropriante na posse direta do Imóvel, momento em que este Contrato será considerado rescindido de pleno direito, restando à Empreendedora Locadora o montante correspondente ao valor da indenização paga pelo poder público expropriante, definida em processo administrativo ou judicial. Caso a LOCATÁRIA não tenha interesse em continuar no imóvel, o presente Contrato será resolvido de pleno direito, desoneradas e desobrigadas as PARTES de toda e qualquer responsabilidade pelo seu cumprimento.

20.2. Em caso de desapropriação parcial, se esta for inferior ou igual a 20% (vinte por cento) da área total do Empreendimento, a LOCATÁRIA se obriga pela continuidade



deste Contrato, contanto que haja redução do Valor do Aluguel proporcional à área do Empreendimento afetada pela desapropriação.

20.3. Se parcial a desapropriação e superior a 20% (vinte por cento) da área total do Imóvel, ficará facultado à LOCATÁRIA, observado o prazo de máximo de 30 (trinta) dias, o direito de optar entre: (i) a continuidade deste Contrato, sem qualquer solução de continuidade, com readequação proporcional do Valor do Aluguel e do Valor Adicional do Aluguel, se houver, em razão da área do Empreendimento que continuará a ser efetivamente utilizada pela LOCATÁRIA; ou (ii) a sua rescisão antecipada, não sendo devida pela LOCATÁRIA, neste caso, o pagamento da Indenização, prevista neste Contrato, sendo que, nesta hipótese, a LOCATÁRIA poderá permanecer no Empreendimento até o prazo máximo concedido pelo Poder Público expropriante, mediante o pagamento do Valor do Aluguel, *pro rata die*.

20.4. Na hipótese de desapropriação total ou de desapropriação parcial que impliquem na rescisão deste Contrato e caso a Locatária decida por contratar um novo *built to suit/retrofit*, esta, desde já, confere à Empreendedora Locadora o direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, para aquisição de um novo imóvel, a ser indicado pela Locatária, para reinstalação de suas atividades.

21. DA NOVAÇÃO

21.1. A tolerância por qualquer das PARTES, quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra PARTE no cumprimento das obrigações ajustadas neste Contrato ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das respectivas penalidades, podendo ser aplicadas a qualquer tempo, caso permaneçam as suas causas.

21.2. O disposto na cláusula anterior prevalecerá, ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, de forma consecutiva ou alternada.

21.3. A ocorrência de uma ou mais hipóteses, acima referidas, não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato, as quais permanecerão integrais e em pleno vigor como se nenhum favor houvesse ocorrido.

2



22. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL E DIREITO DE PREFERÊNCIA

22.1. As PARTES estabelecem, de comum acordo, o seguinte:

a) se, por qualquer razão e durante o prazo do presente Contrato, vier a ocorrer a venda de controle acionário ou venda da totalidade das ações, ordinárias e/ou preferenciais, emitidas pela EMPREENDEDORA LOCADORA, a EMPREENDEDORA LOCADORA comunicará tal fato à LOCATÁRIA, mediante notificação específica, conforme previsto no item (e) abaixo, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da concretização de tal venda, hipótese em que a LOCATÁRIA terá o direito de preferência com relação a tal aquisição, nos mesmos termos e condições informados pela EMPREENDEDORA LOCADORA em sua notificação à LOCATÁRIA, o qual deverá ser exercido, por escrito, em notificação endereçada à EMPREENDEDORA LOCADORA, no prazo assinalado no item (e) abaixo.

b) Em qualquer hipótese, porém, as PARTES concordam que os sócios da EMPREENDEDORA LOCADORA não poderão, durante o prazo do presente Contrato, vender o controle acionário, parte ou a totalidade das ações, ordinárias e/ou preferenciais, emitidas pela EMPREENDEDORA LOCADORA, ou mesmo o Imóvel individualmente, para qualquer concorrente direto ou indireto da LOCATÁRIA ou do grupo empresarial ao qual a LOCATÁRIA pertence;

c) se a EMPREENDEDORA LOCADORA, após receber a propriedade do imóvel, pretender alienar o imóvel, durante o prazo do presente Contrato, comunicará expressamente a LOCATÁRIA de sua intenção;

d) a partir da comunicação da intenção de venda do Imóvel referida no item (c) acima, a LOCATÁRIA obriga-se a designar, no mínimo, 1 (um) dia da semana, em horário diurno e comercial, para que os eventuais interessados apontados pela EMPREENDEDORA LOCADORA possam visitar o Imóvel. A designação dos dias de visita será comunicada à EMPREENDEDORA LOCADORA com, pelo menos, 5 (cinco) dias úteis de antecedência, devendo a EMPREENDEDORA LOCADORA ser acompanhada de preposto da LOCATÁRIA bem como devendo ser observadas as normas de segurança;

e) havendo terceiro interessado na aquisição do Imóvel ou da totalidade ou parte das ações emitidas pela EMPREENDEDORA LOCADORA, esta informará por



CONTRATO PERSONALÍSSIMO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

escrito, via notificação à LOCATÁRIA: (i) a denominação e a qualificação do terceiro interessado, (ii) os detalhes da estrutura da aquisição, (iii) o valor proposto para a aquisição, e (iv) as demais condições de alienação, concedendo à LOCATÁRIA, a partir do recebimento de tal notificação, o prazo de 30 (trinta) dias para exercer seu direito de preferência;

f) caso a LOCATÁRIA não exerça seu direito de preferência e venha a ser efetivada a transferência do Imóvel ou a venda da totalidade ou parte das ações emitidas pela EMPREENDEDORA LOCADORA a terceiros, a qualquer título, durante a vigência do presente Contrato, este continuará em pleno vigor, comprometendo-se a EMPREENDEDORA LOCADORA a fazer constar do instrumento que vier a celebrar para a alienação do Imóvel, a obrigatoriedade de o adquirente respeitar a locação aqui estabelecida em todos os seus termos, especialmente vigência e valores.

22.2. A Empreendedora Locadora poderá, a qualquer tempo, sem prévia comunicação à Locatária, e esta, desde já, consente e dá sua anuência e renuncia ao direito de preferência para que a Empreendedora Locadora:

- (a) efetue a venda do Imóvel ou de parte do Imóvel a qualquer empresa sua coligada, controlada ou controladora;
- (b) transfira o Imóvel ou parte do Imóvel, a qualquer título a empresa ou fundo de investimento imobiliário controlado, controlador ou cujos sócios, ainda que indiretos, da Empreendedora Locadora, participem do capital;
- (c) transfira o Imóvel ou parte do Imóvel a qualquer empresa controlada, controladora ou cujos sócios participem do capital social, que venham a ser incorporadas; ou
- (d) transfira o Imóvel ou parte do Imóvel, a qualquer título, entre si ou a qualquer empresa ou fundo de investimento que tenha a TRX Investimentos Imobiliários e/ou a TRX Gestora de Recursos Ltda. como controladora, detentora de participação acionária, gerenciadora de seus ativos, gestora de recursos, consultora imobiliária, ou ainda em caso de fundos de investimento, caso referidas empresas participem na estruturação da emissão de quotas.

Parágrafo Único: As disposições desta Cláusula se aplicam também aos casos de alienação das ações emitidas pela Empreendedora Locadora pelos seus sócios.



23. DAS GARANTIAS

23.1. A locação ora efetivada será garantida em todas as suas cláusulas e obrigações, em especial no que se refere ao Valor do Aluguel, IPTU incidente sobre o Imóvel e encargos de responsabilidade da Locatária, durante o curso de vigência deste Contrato, a partir da Data de Início da Locação, bem como, em caso de prorrogação ou renovação, por seguro fiança locatícia ou por fiança bancária, conforme previsto no artigo 37, incisos II e III, da Lei nº 8.245/91 ("**Garantia**"). Em caso de contratação de fiança bancaria, os termos da Garantia deverão seguir o modelo constante deste Contrato na forma do Anexo VII – Modelo de Carta de Fiança.

Parágrafo Primeiro: A Garantia deverá ter prazo de 1 (um) ano ou mais, e será anualmente renovada pela LOCATÁRIA, durante todo o prazo do presente Contrato, devendo, em qualquer caso, o pagamento do próximo Valor do Aluguel vincendo estar devidamente garantido por tal seguro fiança locatícia ou pela fiança bancária, sob pena de caracterização de inadimplemento contratual da Locatária, ficando a Empreendedora Locadora autorizada a: (i) executar a Fiança Bancária e depositar o valor em nome dela Empreendedora Locadora como depósito em garantia substitutiva à Fiança Bancária; ou (ii) rescindir o contrato cobrando da Locatária a Indenização e executar a Indenização. Em caso de emissão de fiança bancária, a EMPREENDEDORA LOCADORA deverá devolver a fiança bancária do ano anterior (vencida) ou carta de exoneração de fiança no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da data do recebimento da nova fiança, sob pena arcar com os custos que a LOCATÁRIA venha a ter com a fiança vencida.

Parágrafo Segundo: A Garantia, ou sua renovação, conforme o caso, deverá ser apresentada pela LOCATÁRIA à EMPREENDEDORA LOCADORA (i) até 30 (trinta) dias após a ocupação do Empreendimento, no caso da Garantia relativa ao primeiro pagamento de Valor do Aluguel, e (ii) em até 31 (trinta e um) dias antes do vencimento da Garantia então vigente, nos casos de renovações.

Parágrafo Terceiro: Caso a EMPREENDEDORA LOCADORA ou seus cessionários, conforme o caso, não recebam o comprovante da Garantia (ou sua renovação) no prazo estipulado, deverão notificar a LOCATÁRIA para que esta cumpra com a sua obrigação no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados do recebimento da notificação enviada pela EMPREENDEDORA LOCADORA ou seus cessionários, sendo que após o prazo poderá a Empreendedora Locadora contratar a Garantia em nome da LOCATÁRIA e cobrar desta os valores despendidos para tanto acrescidos de uma taxa de gerenciamento de 5% (cinco por cento) sobre o valor gasto na contratação da Garantia.



24. DA VIGÊNCIA E DO REGISTRO

24.1. Caso haja a aquisição do Imóvel pela Empreendedora Locadora, porém não se verifique a definição do Custo da Obra e do prazo para conclusão e entrega da Obra à Locatária, o presente Contrato será considerado resolvido de pleno direito, nada sendo devido de uma Parte à outra a título de multa, ressalvado o direito da Empreendedora Locadora de ser reembolsada pelos valores constantes do Parágrafo Primeiro desta Cláusula e, ainda, dos valores relacionados à corretagem, escrituras, registros, ITBI, laudêmios, bem como todos os custos e valores, diretos e indiretos, já incorridos pela Empreendedora Locadora para a aquisição do Imóvel. Nesse caso, a Empreendedora cederá à Locatária a posse, a titularidade, todos os direitos e prerrogativas e/ou todos os direitos aquisitivos que possuam em relação ao Imóvel sendo pelo valor do reembolso ora previsto.

24.2. Fica autorizado, para os fins do disposto nos artigos 8º e 33 da Lei nº 8.245/91 o registro e averbação deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente. Os custos referentes ao registro deste Contrato no Serviço de Registro de Imóveis competente serão arcados exclusivamente pela Locatária.

Parágrafo Primeiro: A Empreendedora Locadora se compromete a apresentar e assinar todos os documentos, prestar declarações, firmar termos aditivos, bem como a tomar todas e quaisquer medidas que se tornarem necessárias ao registro deste Contrato, caso o Cartório do Registro de Imóveis competente apresente exigências para tanto.

Parágrafo Segundo: Havendo garantias reais incidentes sobre o Empreendimento, a Empreendedora Locadora obriga-se, ainda, a obter eventual anuência dos beneficiários das garantias, conforme for exigido pelo Cartório de Registro de Imóveis competente para o registro do presente Contrato.

Parágrafo Terceiro: Tendo em vista as questões fundiárias e edilícias as Partes ajustam que o registro do contrato de que trata o caput dessa cláusula poderá ser feito parcialmente na matrícula do Imóvel.

24.3. Caso este Contrato venha a ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis por solicitação da LOCATÁRIA, ficará a Locatária obrigada, ao término ou rescisão deste, a requerer, às suas expensas, o imediato cancelamento do referido registro. Caso a Locatária assim não proceda no prazo de 30 (trinta) dias contado do término ou da rescisão, ficará a Empreendedora Locadora autorizada a proceder ao cancelamento do registro, arcando a Locatária com todos os custos incorridos pela Empreendedora Locadora para tanto.



25. DISPOSIÇÕES FINAIS

25.1. A Empreendedora Locadora deverá entregar o Imóvel à Locatária com o suprimento dos serviços públicos essenciais, especialmente, mas não limitada, ao suprimento de água, energia elétrica, gás e coleta de lixo. Não tendo a Empreendedora Locadora culpa e desde que o Imóvel tenha sido construído exatamente de acordo com os Projetos, com a devida aprovação da Locatária de todas as instalações, projetos e plantas, não será responsável em relação à Locatária e a Locatária não poderá responsabilizar a Empreendedora Locadora por (a) qualquer interferência de frequência, variação na corrente, ou alteração na composição ou reciclagem das utilidades fornecidas à Locatária nos equipamentos fixos ou portáteis utilizados pela Locatária e seus prepostos no Imóvel; (b) interrupção do fornecimento das utilidades; (c) impossibilidade técnica do Imóvel suportar a demanda de suporte para as utilidades e/ou necessária às operações da Locatária; e (d) interrupção ou quebra de sigilo ou de segurança de qualquer meio de transmissão e/ou passagem das utilidades que servem a Locatária ou ocupantes do Imóvel, uma vez que não há, tampouco haverá, qualquer dispositivo físico de suporte às transmissões e/ou passagens (galerias, tubulações, shafts, antenas, e outros) do Imóvel, que possa garantir tal sigilo e segurança.

25.2. Todo e qualquer documento, intimação e afins, relativos a tributos, multas e exigências das autoridades e poderes públicos, mesmo que dirigidos à LOCATÁRIA, mas relativos ao Imóvel, deverão, observadas as responsabilidades da LOCATÁRIA previstas neste Contrato, ser entregues à EMPREENDEDORA LOCADORA para as providências que entender cabíveis, podendo a LOCATÁRIA, ao seu critério, guardar cópias de tais documentos.

25.3. A menos que de outra forma disposto neste Contrato, todas as notificações, consentimentos, solicitações e outras formas de comunicação relativas a este Contrato deverão ser feitas por escrito, devendo ser remetidas ou entregues por carta registrada ou com aviso de recebimento, por fax, ou por serviço de *courier* expresso de renome nacional, como determinado abaixo:

- (i) Se para a EMPREENDEDORA LOCADORA:
Endereço: Rua dos Pinheiros, 870, conj. 242
At.: Luiz Augusto Faria do Amaral
Tel.: (11) 4872 2600
Fax nº: (11) 4872 2600
e-mail: luiz@trx.com.br



CONTRATO PERSONALÍSSIMO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

(ii) Se para a LOCATÁRIA:

Endereço: Avenida das Nações Unidas, 14.171, Conjunto Rochaverá, Ebony Tower, 2º, 3º e 4º andares

At.: Valdir Alves

Tel.: (11) 3779 1261

Fax nº: (11) 5181 4739

e-mail: valdir.alves@atento.com.br

25.4. Notificações remetidas nos termos do item 24.3 acima serão tidas como entregues: (i) no momento de sua entrega, se entregues pessoalmente; (ii) no momento em que forem recebidas, se postadas, conforme especificado no recibo de devolução, nos casos de carta registrada ou com aviso de recebimento; (iii) 2 (dois) dias úteis após a devida entrega pelo serviço de *courier*, se remetidas por serviço de *courier* expresso; e (iv) se por fax, no momento da confirmação da transmissão emitida pela respectiva máquina de fax.

25.5. Qualquer das PARTES poderá alterar o endereço para o qual as notificações devem ser remetidas por meio de notificação por escrito à outra PARTE, sendo certo, contudo, que em relação a essa disposição, a notificação só será tida como entregue quando seu recebimento for acusado pela outra PARTE.

25.6. Integram o presente Contrato, como partes indissociáveis, depois de rubricados pelas Partes, os seguintes documentos anexos:

Anexo I	Escopo Técnico.
Anexo II	Projeto Básico.
Anexo III	Check list de aceitação do imóvel.
Anexo IV	Cronograma referencial de eventos.
Anexo V	Planilha de Custos.
Anexo VI	Manual do Usuário.
Anexo VII	Modelo de Carta de Fiança.
Anexo VIII	Matriz Fluxo Operacional e Financeiro da Obra.

25.7. O presente Contrato contém o acordo e entendimentos integrais relativos ao objeto ora contemplado entre as PARTES e, especificamente, prevalece sobre quaisquer entendimentos prévios mantidos entre as PARTES em relação ao objeto do presente Contrato.

25.8. Caso qualquer das disposições do presente Contrato seja tida como nula, ilegal, inválida ou ineficaz, nenhuma outra disposição do presente Contrato será afetada e,



CONTRATO PERSONALÍSSIMO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

assim sendo, as disposições remanescentes do presente Contrato permanecerão em pleno vigor como se tal disposição nula, ilegal, inválida ou ineficaz não fizesse parte deste Contrato.

25.9. Qualquer alteração ao presente Contrato só será considerada válida e eficaz se feita por escrito e assinada pelas PARTES.

25.10. É de responsabilidade da LOCATÁRIA não praticar, proibir e coibir dentro dos limites do Imóvel quaisquer atos contrários aos bons costumes, nocivos à saúde, perturbadores da ordem pública e outros proibidos por lei.

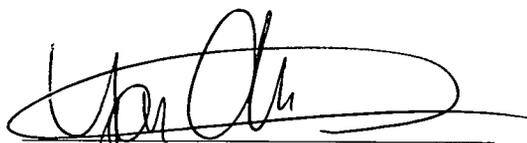
26. DO FORO

26.1. - As Partes elegem o Foro da Comarca da situação do Imóvel com renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes do presente instrumento.

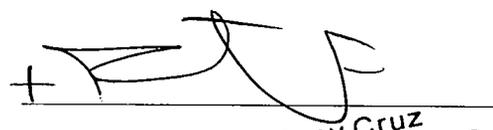
E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes firmam o presente Instrumento em 2 (duas) vias de igual teor juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo nomeadas.

São Paulo, 2 de dezembro de 2013.

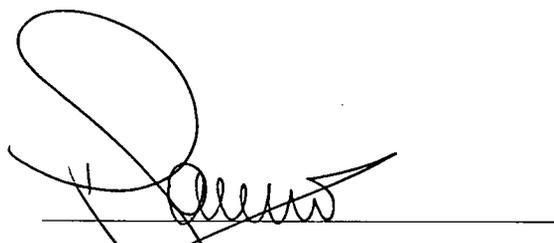
EMPREENDEDORA LOCADORA



José Alves Neto
LOCATÁRIA RG: 27.544.132-5
CPF: 277.920.228-97



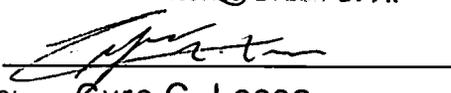
Testemunhas: Tony Cruz
Diretor Executivo
Atento Brasil S.A.



Heitor Salvador
Diretor Executivo
Atento Brasil S. A.

1. 

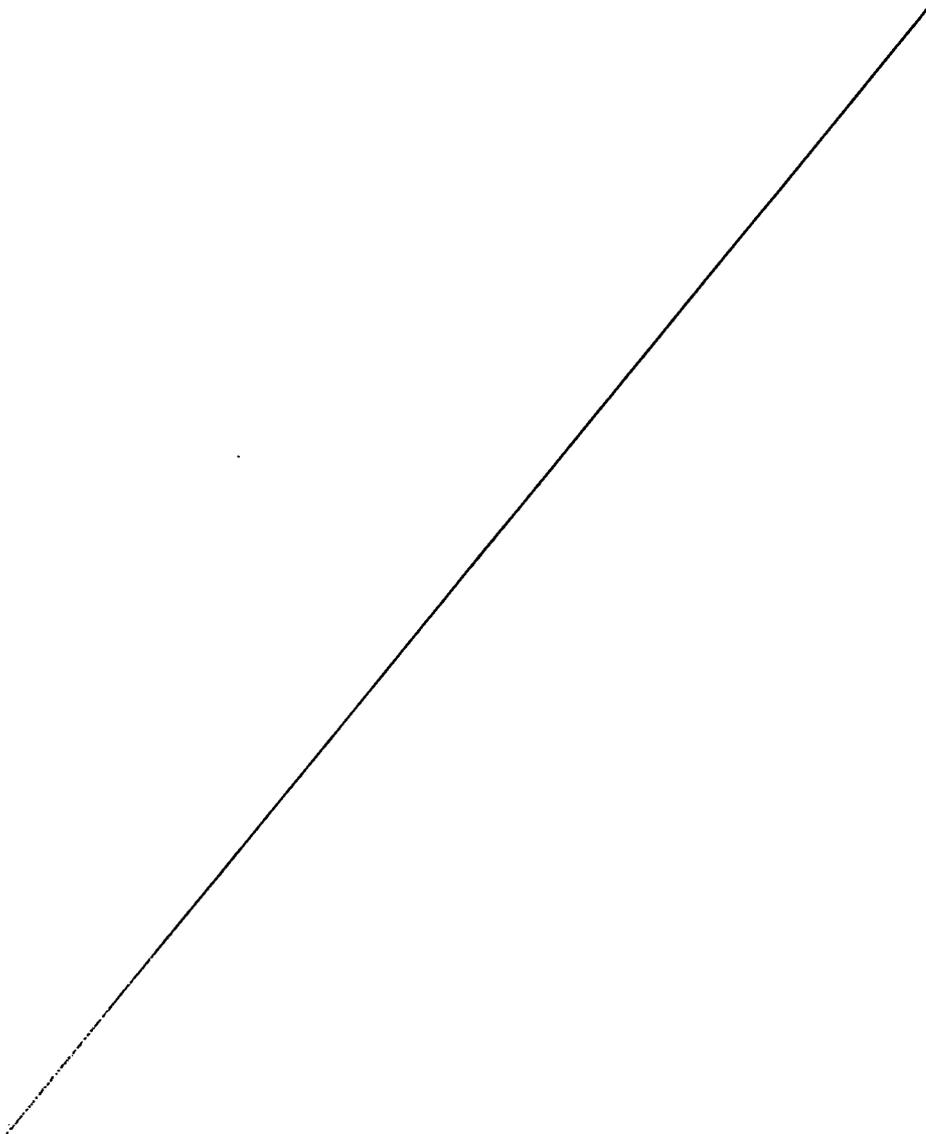
Nome: Felipe Cepeda Arlindo
CPF: 345.091.188-88
RG: 35.324.478-8

2. 

Nome: Cyro C Lessa
CPF: 366.517.919/19



Anexo I – Escopo Técnico



em branco



ANEXO I - ESCOPO TÉCNICO

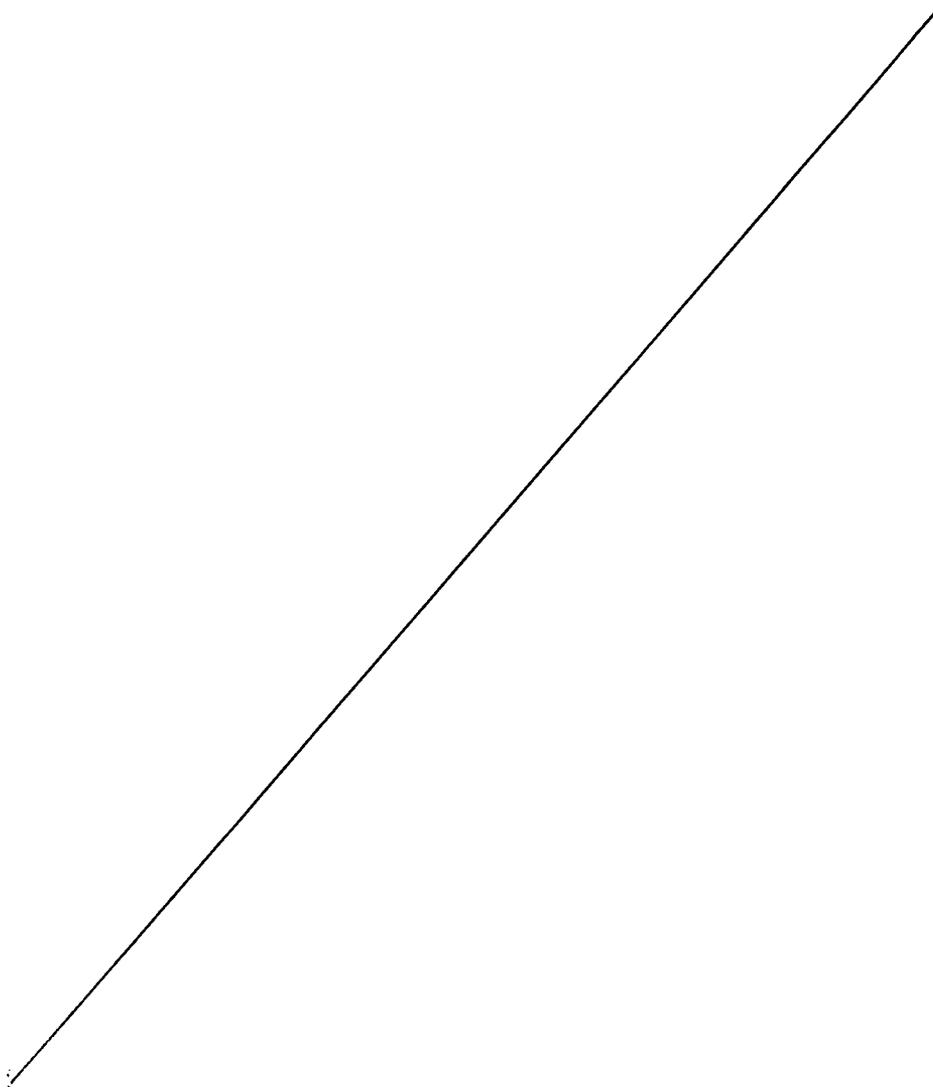
ITEM	DESCRIÇÃO	ESCOPO
1	PROJETOS	
1.1	Projetos de Arquitetura	X
1.2	Projetos de Fundação	X
1.3	Projetos de Estruturas	X
1.4	Projeto de Instalações Elétricas/Cabeamento	X
1.5	Projeto de Instalações Hidráulicas	X
1.6	Projetos de prevenção e Combate a Incêndio	X
1.7	Projeto de Ar Condicionado	X
1.8	As Built	X
1.9	Aprovações - (a cargo da Construtora)	
2	SERVIÇOS PRELIMINARES	
2.1	Canteiro de Obras	X
2.2	Sinalizações e Proteções	X
2.3	Vistorias nas Edificações vizinhas	X
2.4	Sondagens	X
2.5	Laudo e parecer técnico	X
3	DEMOLIÇÕES	
3.1	Demolições e retiradas	X
3.2	Bota Fora	X
4	FUNDAÇÕES / ESTRUTURA	
4.1	Execução de novas fundações	X
4.2	Estrutura	X
4.3	Contenções	X
5	ESTRUTURA METÁLICA / COBERTURAS	
5.1	Estrutura da cobertura	X
5.2	Cobertura	X
	IMPERMEABILIZAÇÃO DE COBERTURA	X
6	ALVENARIAS / FECHAMENTOS / DIVISÓRIAS / REVESTIMENTOS	
6.1	Alvenaria de bloco de concreto / Dry wall / chapisco / emboço / azulejo / pisos / pinturas / esquadrias / vidros / portas / impermeabilizações / forro	X



7	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	
7.1	Entrada de Energia	X
7.2	Cabos Alimentadores / Quadros / Infraestrutura	X
7.3	Grupo Gerador / QTA / Tanque de óleo	X
7.4	No Break	X
7.5	Iluminação	X
7.6	Tomadas Normais e Estabilizadas	X
7.7	SPDA	X
7.8	Infra p/ dados e Voz / Controle de Acesso e CFTV	X
7.9	Iluminação externa	X
8	CABEAMENTO ESTRUTURADO - REDE DE DADOS E VOZ	
8.1	Rede de Dados e Voz - pontos de lógica, categoria 6	X
9	CONTROLE DE ACESSO / CFTV	
9.1	Controle de Acesso - CATRACAS + AUTOMATIZAÇÃO DE PORTAS	X
9.2	Câmeras + Monitoramento	X
10	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	
10.1	Rede de Água Fria	X
10.2	Rede de Esgoto	X
10.3	Rede de Águas Pluviais	X
11	INSTALAÇÕES DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO	
11.1	Rede de Sistema de Hidrantes	X
11.2	Deteção e Alarme e acionamento de bomba	X
11.3	Extintores	X
11.4	Sinalização	X
12	AR CONDICIONADO	
12.1	Sistema de Ar Condicionado central do tipo expansão indireta com água gelada "Chiller's", sendo que no CPD e Help Desk será do tipo Expansão Direta com o uso de Splitão ou Self	X
12.2	Pressurização de escadas	X
12.3	Exaustão e ventilação de sanitários	X
12.4	Ventilação nas salas dos transformadores	X
13	LOUÇAS / METAIS / ACESSÓRIOS	
13.1	Bacia Sanitária c/ caixa acoplada completa / Cubas / Lavatórios / bancadas / torneiras / espelhos / acessórios	X
14	ÁREA EXTERNA / DIVERSOS / ELEVADORES	
14.1	Área externa / pavimentação / gradil / portaria / Proteção Perimetral	X
14.7	ELEVADOR (se aplicável)	X
15	LIMPEZA	
15.1	Limpeza permanente e final da obra	X



Anexo II – Projeto Básico



em branco



ATENTO

Versão R06

**ATENTO BRASIL
PROSPECT - CONTACT CENTER**

MEMORIAL DESCRITIVO

As informações deste memorial sobrepõem-se às informações dos desenhos caso haja alguma divergência entre elas.

ARQUITETURA

I. ESQUADRIAS

ENTRADA/RECEPÇÃO

Esquadria da recepção/ entrada em vidro laminado 10mm e perfis de alumínio anodizado cor branca.

ESQUADRIAS METÁLICAS

Esquadrias metálicas, tipo maxim-ar ou vidro fixo em alumínio anodizado cor branca e vidro laminado de 6mm.

Prever instalação de trava com chave e braço limitador de abertura.

GUARDA CORPO E CORRIMÃO

Vidro laminado 10mm com estrutura em aço inoxidável polido.

Corrimãos para todas as escadas e rampas com corrimão adequado à utilização do deficiente físico conforme norma e legislação vigente, em tubo metálico de aço inox polido.

II. DIVISÓRIA

DIVISÓRIA CEGA

Divisória naval em painel com miolo em Fibraroc, acabamento dos painéis em Formidur BP (revestimento com resina melamínica de baixa pressão) **na cor bianco ártico e perfis foscos na cor branco rúpia** h=2,10m e piso-teto somente nas salas de reunião, treinamento e TC, com estrutura de sustentação em perfilados de aço naval, com espessura de 35 mm. Prever altura da porta h= 2,10m, sendo a estrutura travada por painéis perpendiculares, fixados no piso e na parede (terminação). Fixar a estrutura na laje onde não houver estabilidade.

*Prever divisória naval de saque frontal;

*É de responsabilidade do fornecedor de divisórias a fixação e estabilidade das mesmas.



DIVISÓRIA PAINEL CEGO/VIDRO

Divisória naval em painel com miolo em Fibraroc, acabamento dos painéis em Formidur BP (revestimento com resina melamínica de baixa pressão) **na cor branco ártico e perfis foscos na cor branco rúpia** h=1,05m e piso-teto somente nas salas de reunião, treinamento e TC, com estrutura de sustentação em perfilados de aço naval, com espessura de 35 mm. Vidro temperado transparente e=4 mm. Estrutura travada por painéis perpendiculares, fixados no piso e na parede (terminação). Fixar a estrutura na laje onde não houver estabilidade.

*Prever divisória naval de saque frontal;

*É de responsabilidade do fornecedor de divisórias a fixação e estabilidade das mesmas.

DRY WALL COM TRATAMENTO ACÚSTICO - ÁREAS SECAS

Dry-wall com montantes em chapa galvanizada em "U" com 70 mm de espessura (miolo) mais duas placas de gesso acartonado em cada face (total de 4 placas) de ½" cada, mais manta de lã de rocha de 64 kg/m³ com 2" de espessura, colocadas no miolo da parede (entre chapas).

As chapas de gesso devem ser fornecidas de acordo com as seguintes Normas ABNT: NBR 14715:2001, NBR 14716:2001 e NBR 14717:2001. Standard (ST) - Chapa Branca para aplicação em áreas secas.

Não deverá apresentar frestas em suas junções, para pintura látex acrílico fosco na cor branco neve sobre massa acrílica.

DRY WALL SEM TRATAMENTO ACÚSTICO - RESISTENTE AO FOGO

Dry-wall com montantes em chapa galvanizada em "U" com 70 mm de espessura contendo uma placa de gesso acartonado em cada face.

As chapas de gesso devem ser fornecidas de acordo com as seguintes Normas ABNT: NBR 14715:2001, NBR 14716:2001 e NBR 14717:2001. Resistente ao Fogo (RF) - Chapa rosa para aplicação em áreas secas necessitando de um maior desempenho em relação ao fogo.

Não deverá apresentar frestas em suas junções, para pintura látex acrílico fosco na cor branco neve sobre massa acrílica.

III. COMUNICAÇÃO VISUAL

VINIL JATEADO

Prever fornecimento e instalação de vinil auto adesivo em rolo, acabamento jateado em todas as divisórias que possuírem acabamento em vidro - divisória naval ½ cego ½ vidro, e divisórias ½ vidro junta seca e nas portas e caixilhos de vidro temperado. Consultar manual de comunicação visual e sua utilização



PLACAS SINALIZADORAS E TOTEM INDICATIVO

Prever fornecimento e instalação de placa de PVC 3mm com aplicação de vinil adesivo, impressão digital, laminação fosca. Consultar manual de comunicação visual e sua utilização

ADESIVOS EM VINIL

Prever fornecimento e instalação de adesivo em vinil laminado na recepção, espera e break, mínimo de 5 imagens por site, arte a ser fornecida pela Atento.

LOGO EM AÇO INOX

Prever fornecimento e instalação de Logo Atento em aço inoxidável para recepção e área externa.

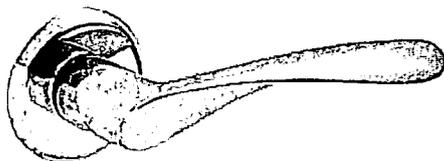
IV. PORTAS E BATENTES

PORTAS PARA DIVISÓRIAS

Fornecimento de portas com ferragens para instalação de portas de 0,82m x 2,10m ou 0,92m x 2,10m, conforme especificado no projeto. Quando não for especificado, as portas deverão ter 0,92m de folha. Em Formidur BP (revestimento com resina melamínica de baixa pressão) **na cor branco ártico e perfis foscos na cor branco rúpia**, contendo batentes (perfis) em naval, fechadura tipo alavanca da marca Lockwell ou equivalente com visor em vidro 6 mm onde indicado em projeto.

PORTAS COM REVESTIMENTO EM LAMINADO

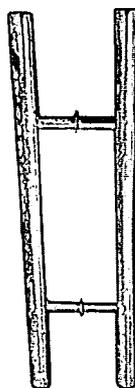
As porta de madeira deverão ser lisas com dimensão 0,92 x 2,10m, conforme estudo de ocupação específico, estruturadas com madeira maciça de 1ª qualidade, seca, desempenada, revestida com chapas duplas de compensado de 1ª qualidade para aplicação de fundo laminado melamínico fórmica L106 cor gelo. A porta deverá receber conjunto completo de fechadura 610 ST2, maçaneta 610 CR, Roseta 304 CR do catálogo La fonte e dobradiças La fonte 85 reforçada com anéis 3.5x3 CR. Exceto em sanitários e salas de equipamentos, as portas deverão ter visor em vidro liso 6mm com 1,70m de altura por 0,25m de largura, a 20 cm das faces superior, inferior e da face da dobradiça.



Maçaneta 610 CR – Roseta 304CR.

PORTA DUPLA EM VIDRO TEMPERADO

A porta dupla de vidro temperado translúcido 1,60m x 2,10m terá espessura $e=10$ mm, com ferragens cromadas, inclusive c/ mola hidráulica, fechadura e travas superior e inferior. A porta terá no meio da altura, faixa adesiva em vinil jateado conforme manual de comunicação visual, sendo que o puxador para as duas faces da porta será AISI 304 inox. Este modelo não é válido para as portas de entrada do site.



Puxador Tubular Inox AISI 304 de

Diâmetro: 1”

Distancia entre furos: 600 mm

Comprimento: 800 mm

PORTA SIMPLES EM VIDRO TEMPERADO

A porta simples de vidro temperado translúcido 1,00m x 2,10m ou conforme dimensão indicada no estudo de ocupação específico terá espessura $e=10$ mm, com ferragens cromadas, inclusive c/ mola hidráulica, fechadura e travas superior e inferior. A porta terá no meio da altura, faixa adesiva em vinil jateado conforme manual de comunicação visual, sendo que o puxador para as duas faces da porta será aço inox.

PORTA CORTA FOGO DUPLA

Porta corta fogo dupla (2 folhas) sendo 2 folhas de $h=2,10m$ x $L=0,90m$ cada ou conforme dimensão indicada no estudo de ocupação específico, com batentes metálicos. As portas deverão ser resistentes ao fogo e fumaça – estanqueidade, gases quentes e isolamento térmico e deverão manter a estabilidade e/ou resistência mecânica por determinado período. Esta propriedade é determinada mediante ensaio realizado conforme a NBR 6479. Estas portas deverão receber pintura esmalte sintético na cor branco gelo.



PORTA CORTA FOGO SIMPLES

Porta corta fogo simples (1 folha) de $h=2,10\text{m}$ x $L=0,90\text{m}$ ou conforme dimensão indicada no estudo de ocupação específico, com batentes metálicos. As portas deverão ser resistentes ao fogo e fumaça – estanqueidade, gases quentes e isolamento térmico, deverão manter a estabilidade e/ou resistência mecânica por determinado período. Esta propriedade é determinada mediante ensaio realizado conforme a NBR 6479. Estas portas deverão receber pintura esmalte sintético na cor branco gelo.

PORTA WC

As portas de madeira deverão ser lisas com dimensão $0,92 \times 2,10\text{m}$, conforme estudo de ocupação específico, estruturadas com madeira maciça de 1ª qualidade, seca, desempenada, revestida com chapas duplas de compensado de 1ª qualidade para aplicação de fundo laminado melamínico fórmica L106 cor gelo e chapa de aço escovado de $0,90 \times 0,60\text{m}$ conforme detalhe com puxador em inox do catálogo La Fonte e chave.



Puxador PH1

Distancia entre furos: 300 mm

BATENTES

Os batentes das portas em madeira e das portas em vidro temperado deverão ser em madeira com perfis metálicos de arremate conforme detalhe de arquitetura e pintura gofratto cor gelo.

V. ACABAMENTOS

FORRO MODULAR

Forro removível em placas de fibra mineral com acabamento levemente corrugado na medida $0,625\text{m} \times 1,25\text{m}$ e $0,625 \times 0,625\text{m}$ no Break e Recepção, apoiado em estrutura de sustentação em perfis de aço galvanizado com pintura eletrostática, secção em “T” ou “cartola” ou outro, formando modulação $0,625\text{m} \times 1,25\text{m}$, fixada por meio de pendurais metálicos e peças de nivelamento da superfície.



ATENÇÃO:

Versão R06

As chapas deverão ter características de não propagação de fogo, baixa absorção de umidade, alta absorção acústica, alto isolamento acústico e alto coeficiente de reflexão à luz.

Combustibilidade: Classe II-A conforme norma NBR 9442

Atenuação sonora: $D_{n,c,w} = 34$ dB conforme norma EN20140-9 (15mm de espessura conforme norma ASTM E413 e ASTM E1414).

Resistência à umidade: até 90% para superfície branca (RAL 9010)

Dimensões:

- 625x625mm
- 625x1250mm
- outras dimensões

Espessura/peso: 13mm (3.6 kg/m²)

Cores: Branco Puro código RAL 9010

As placas são na cor branca, perfis metálicos na cor das placas (branca).

As luminárias possuirão calhas pintadas na cor branca, aletas e refletores em alumínio polido de alta reflexão.

Os insufladores e grelhas de ar condicionado na cor alumínio anodização natural.

FORRO DE GESSO ACARTONADO

Forro de gesso acartonado com montantes em chapa galvanizada atirantados com perfis rígidos e intertravados e placas duplas de ½" Não deverá haver frestas ou vazios de quaisquer materiais notadamente da lâ de rocha, incluindo-se nos montantes (elas cobrirão os montantes).

Local de uso – Casa de Máquinas do Ar Condicionado.

FORRO DE GESSO ACARTONADO

Forro de gesso acartonado com montantes em chapa galvanizada atirantados com perfis rígidos e intertravados + placas de ½" cada, de gesso acartonado.

Local de uso – Sanitários/Break/Salas TC's quando indicado em projeto.

FORRO DE GESSO (ALÇAPÃO)

Nos forros em gesso acartonado dos sanitários e outros, prever instalação de alçapões com dimensões de 600mmX600mm, em gesso acartonado com perfis perimetrais em alumínio.



*A localização dos alçapões deverá estar indicada na paginação de forro do projeto de arquitetura.

SANCA DE GESSO

Prever sanca de gesso e fechamento lateral em gesso nas áreas sobre escaninhos e equipamentos do break conforme detalhe de arquitetura.

REVESTIMENTO DAS ESCADAS METÁLICAS

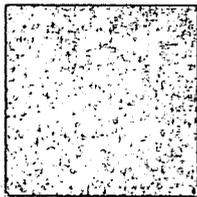
Deverá ser especificado revestimento adequado conforme normas de segurança do Corpo de Bombeiros e materiais homologados pelo mesmo, com prévia autorização de Projetos e Obras Atento. Piso em granito cinza ocre flameado.

PAVIFLEX

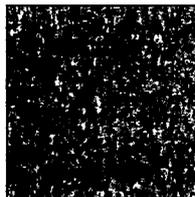
Fornecimento e instalação de revestimento Paviflex 30x30cm – linha THRU – 3,2 mm - cores 966= Prata e 764 = Tanzanita, marca FADEMAC.

Conforme paginação do projeto de arquitetura.

Rodapé em MDF revestido com fórmica L119 cor argila com altura de 15cm sobre faixa vinílica.



966
Prata



764
Tanzanita

PISO CERÂMICO

Revestimento de piso porcelanato técnico para circulação, break e sanitários em placas 45x45cm – Granilite Palha/ Granilite Crema_Portobello ou Loft AL retif. 45x45cm/Loft WH 45x45cm _ Portinari. Assentadas com argamassa colante e rejuntada com massa para rejunte na cor palha - Rejuntabrás.

Rodapé em MDF revestido com fórmica L119 cor argila com altura de 15cm, exceto sanitários que terá rodapé em granito polido cinza ocre com 10cm de altura e no ambulatório que deverá ser hospitalar em nível com faixa de arremate.

Deverá ser obedecida a paginação padrão a ser fornecido pela Atento.

ATENÇÃO:

Versão R06



Loft AL



Loft WH

CARPETE - SOMENTE PARA REPOSIÇÃO EM SITES EXISTENTES

Fornecimento e instalação de carpete SHAW TRANSPARENT TILE Sea Glass 62560 Carpete em placa 61 x 61 cm, multi-level pattern Loop, 100% Solution Dyed, fibra eco solution Q® nylon, base ecoworx® com tratamento antimicrobial, FlorSept®. Altura total pelo 3,05 mm. Gauge 1/12. Densidade média 166,86 kg/m³, peso do fio 560 g/m². Propensão eletrostática < 3,5 kv permanente. Aplicação para alto tráfego. Recomendação de instalação quarter-turn, monolithic (monolítico) e random(aleatório). "Green label plus certification" glp9968 – ACE. Nota: Carpete utilizado no Retrofit de São Bernardo, Campinas, São José dos Campos, parte de São Bento e algumas áreas dos sites Santo Antônio e República. Outros modelos equivalentes serão aceitos mediante validação de amostra pela Arquitetura.

PISO CIMENTADO LISO DESEMPENADO

Instalação de piso cimentado liso desempenado na cor natural, a ser instalado em áreas externas e salas de máquinas, perfeitamente nivelado mecanicamente, com juntas de dilatação de aproximadamente 1 cm, na modulação de 2,50m X 2,50m.

PISO ELEVADO

Fornecimento e instalação de piso elevado metálico a ser instalado no CPD e salas TC's, preenchimento Interno com Concreto Celular e sistema de encaixe. As placas de piso elevado deverão possuir dimensão de 600x600x30mm com acabamento em formipiso cor gelo. As placas em vidro do piso elevado do CPD deverão ser em laminado incolor 30mm – 600 x 600.
Local de uso – CPD, salas TC's e Concessionárias.

PISO GRANILITE LAVADO

Local de uso – Calçadas e áreas externas, consultar aplicação.



PISO EM GRANITO CINZA OCRE FLAMEADO OU ACIDADO

Local de uso – Escadas e rampas.

CAPACHO DE NYLON

Capacho de nylon 10mm para chuva sobre borracha antiderrapante cor azul Royal. Prever rebaixo no piso – Dimensões mínimas: 1.80m pela largura da porta. Local de uso – Recepção, portaria e acessos externos.

PINTURA - GERAL

Critérios Gerais:

- Superfícies internas, externas ou texturas previamente aprovadas por Projetos e Obras e Marketing da Atento - paredes, muretas, outros, novos ou para repintura, serão em látex PVA base acrílico fosco;

Cores:

Azul Atento – M029 Suvinil

Laranja Atento – Fórmica L551

Lilás – B083 Suvinil

Bege Pergaminho – 20YY 43/083 Coral Dulux

Amarelo – B132 Suvinil

Fórmica branco polar – L190

Branco (paredes) – branco neve

- Peças em ferros novos ou para repintura, deverão ser em esmalte sintético acetinado base água;
- Peças em madeira, novas, deverão ser em verniz acetinado ou enceradas;
- Escadas metálicas internas – esmalte sintético semi-brilho em todas os seus elementos.
- Tratamento de superfícies com limpeza mecânica (lixamentos e decapagens), restauração das superfícies, aplicação dos primers, mascaramento e proteção de peças que não devem ser pintadas e aplicação das demãos de tinta necessárias ao perfeito encobrimento das superfícies.
- As cores deverão ser indicadas em projeto específico, memorial e planilha de arquitetura.

IMPERMEABILIZAÇÃO

Sobre a argamassa de regularização de piso dos sanitários e salas de ar condicionado, deverá ser executada impermeabilização com manta asfáltica ou argamassa polimérica, ref. Viaplus 1000 ou Denvertec 100, com reforço de argamassa elastomérica, subindo uma faixa de 30 cm no perímetro das paredes, para tanto a faixa de 30 cm será rebaixada para que após a impermeabilização e a argamassa de proteção mecânica, a cerâmica de revestimento final mantenha o



ATENÇÃO:

Versão R06

mesmo plano do restante da parede. No piso a argamassa de proteção mecânica deverá formar um plano sem ondulações para colocação da cerâmica.

COPA / BREAK

Tampo, frontão e saia em granito Cinza Ocre, com cubas de aço inoxidável, torneira para cozinha giratória modelo Pratika Torneira 1/2 Fabrimar 1167 com arejador econômico. O frontão com 10 cm deverá ser instalado em toda extensão do tampo de granito. Conforme detalhe de arquitetura.

Prever acabamento em todo o perímetro da face superior do tampo, a fim de evitar queda d'água no piso conforme detalhe de arquitetura.

Na área do Break deverá ser fornecido móvel em marcenaria especial conforme detalhe padrão para acomodação de microondas e pias, com revestimento em laminado melamínico padrão Fórmica cores L-190 Branco Polar e L-551 Laranja.

RODAMEIO

Rodameio em MDF revestido com Postforming cor Gelo L106, nas operações, break e circulações conforme detalhe de arquitetura.

CANTONEIRAS

Cantoneiras em alumínio anodizado cor branca 2 cm com altura de 1,50m nos cantos vivos de paredes com pintura e pilares.

Em paredes cerâmicas (sanitários): cantoneira sextavada em alumínio anodizado na cor branca, do piso ao teto.

VI. SANITÁRIOS/DML

REVESTIMENTO PAREDES

Sanitários: Revestimento em placas de cerâmica Eliane 25x45cm Branco Acetinado ou cerâmica Portinari 25x40cm White Matte, assentados com argamassa colante e rejuntados com massa para rejunte na cor branco. A altura do forro deve ser definida para que coincida com a junta da cerâmica.

Nota: Ver paginação da cerâmica no Caderno de Detalhes de Arquitetura. O comprimento maior da peça cerâmica ficará na horizontal.

DML: Pintura PVA base acrílica cor branca.

REVESTIMENTO PISO

Adotar placas de cerâmica 45x45cm, Porcelanato Portinari Loft AL Ret, assentadas com argamassa colante e rejuntada com massa para rejunte na cor cinza platina.



ATENÇÃO:

Versão R06

SOLEIRAS

As soleiras serão em granito cinza Ocre, com largura do batente, assentadas com argamassa colante.

RODAPÉ

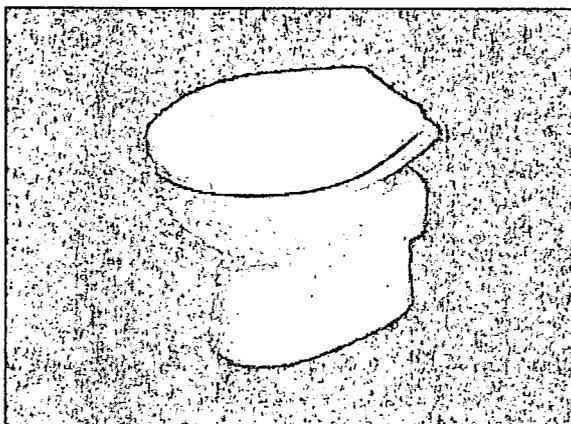
Rodapé em granito cinza Ocre polido, canto reto, com altura de 10 cm, assentadas com argamassa colante, face externa alinhada com a cerâmica.

FORRO

Forro removível em placas de fibra mineral com acabamento levemente corrugado na medida 0,625m x 1,25m, apoiado em estrutura de sustentação em perfis de aço galvanizado com pintura eletrostática, secção em "T" ou "cartola" ou outro, formando modulação 0,625m x 1,25m, fixada por meio de pendurais metálicos e peças de nivelamento da superfície.

LOUÇAS

Bacia sanitária convencional Deca Linha Targa P1 na cor branco gelo com assentos do mesmo fabricante.



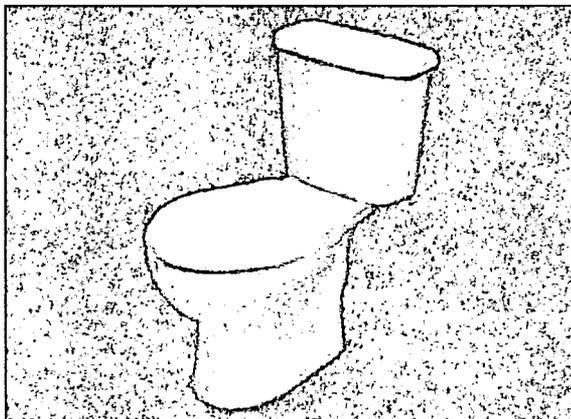
Bacia Convencional Targa P1

Bacia sanitária com caixa acoplada com acionamento duplo Deca Linha Targa CP101/P101/CD00F na cor branco gelo com assentos do mesmo fabricante.



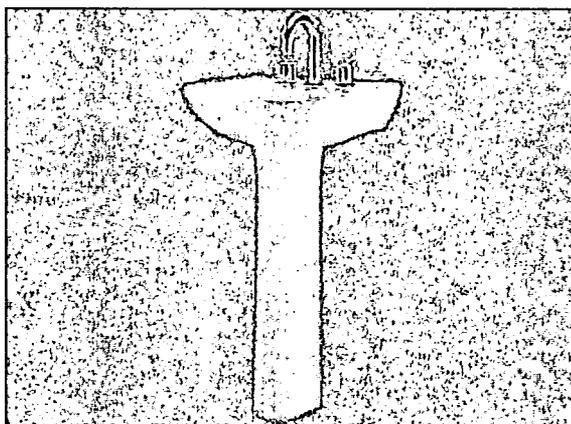
ATENÇÃO:

Versão R06



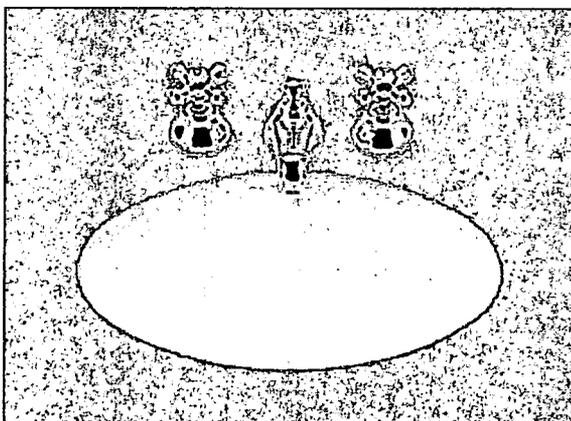
Bacia com caixa acoplada Targa CP101/P101/CD00F

Lavatório com coluna linha Targa – Deca L1 C10 cor branco gelo.



Lavatório com coluna linha Targa L1 C10

Cuba de embutir Oval Grande L37 Deca na cor branco gelo. Prever pingadeira nas bordas das pias em granito conforme detalhe de arquitetura.



Cuba Oval grande L37

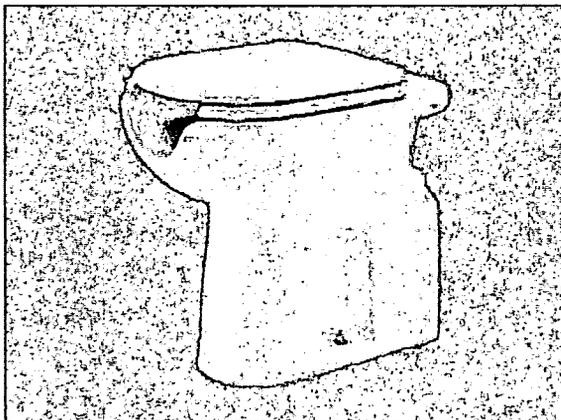


ATENÇÃO:

Versão R06

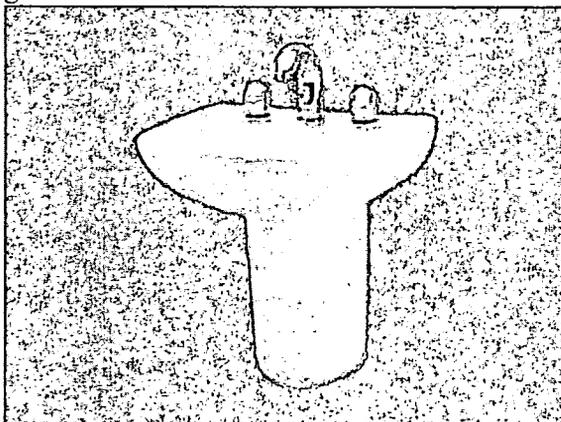
LOUÇAS (WC DEFICIENTES)

Bacia sanitária Deca linha Conforto P51 com assento.



Bacia Linha Conforto P51

Lavatório Deca da linha Vogue Plus, com coluna suspensa L510, C510 na cor gelo linha Conforto.



Lavatório L510 C510

MICTÓRIO

Mictório M715 Deca cor branco gelo, com sifão integrado.



Mictório M715

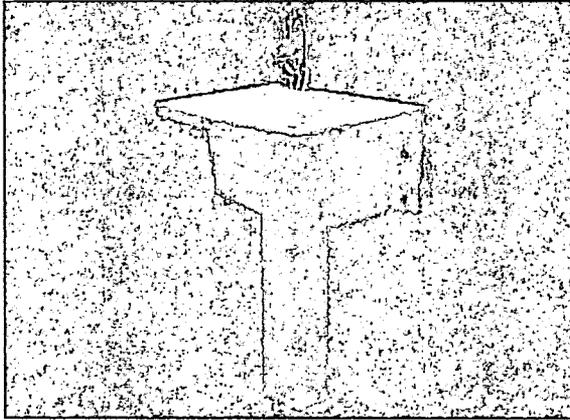


ATENÇÃO:

Versão R06

TANQUE

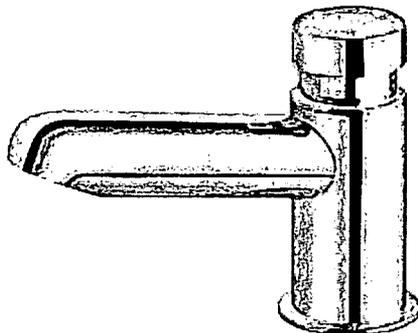
Tanque Médio com coluna Deca 535x510mm TQ02 + CT25 30 litros cor branco gelo.



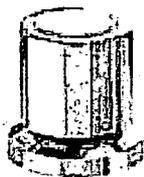
Tanque Médio 30l.

METAIS

Torneiras dos lavatórios modelo Torneira para Lavatório Docol de mesa pressmatic Alfa Cod. 00446106 acabamento cromado brilhante com fixador antivandalismo Docol para torneira de mesa.



Registros de parede Acabamento para Registro DocolBase 3/4" 00162660 1 1/2" 00162760 cromado brilhante.

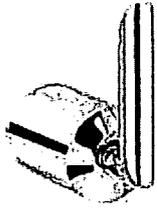


Cabide Docol Polaris Cod. 00340806 em todos os boxes sanitários.



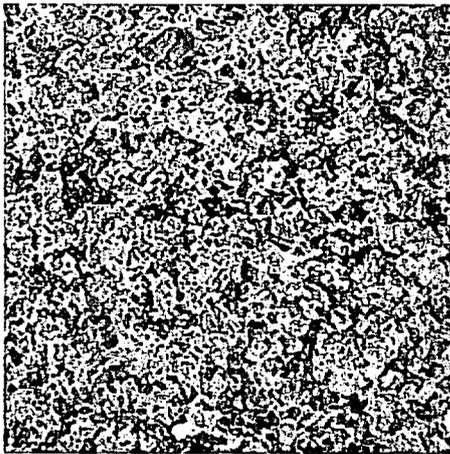
ATENÇÃO:

Versão R06



TAMPOS LAVATÓRIOS

Os tampos dos lavatórios dos sanitários e da copa de funcionários serão executados em granito cinza ocre polido. Os frontões e placa de fechamento frontal (nos lavatórios) deverão ser executados do mesmo material. Prever acabamento em todo o perímetro da face superior do tampo, a fim de evitar queda d'água no piso e furo para lixo, conforme detalhe de arquitetura.



Granito Cinza Ocre

DIVISÓRIAS SANITÁRIAS

Em todos os sanitários a serem reformados ou construídos deverão ser utilizados as divisórias entre as peças das louças sanitárias e dos mictórios, deverão ser executadas com divisórias Neocom Alcoplac Gelo L 106 com perfis de alumínio anodizado natural, ferragens com acabamento em cromo natural e fecho Universal Neocon.

Divisórias entre mictórios modelo: Tapa vista modelo TVM-I Neocom Alcoplac Gelo L106. Fixado a 40 cm do piso.

CANTONEIRA

As cantoneiras devem ser sextavadas em alumínio anodizado na cor branca.



ATENÇÃO:

Versão R06

ESPELHOS

Os espelhos deverão ser de cristal bisotado 2 cm, espessura 4 mm, na largura correspondente a duas cubas, com espaçamento entre eles de 30 cm para fixação do toalheiro e saboneteira, conforme detalhe do Caderno de Arquitetura.

Prever 1 peça de corpo inteiro para cada sanitário.

LUMINÁRIAS SANITÁRIOS

Spots de embutir em forro de gesso, para 2 lâmpadas PL eletrônica, diâmetro igual ou aproximadamente 25 cm, corpo e refletor em alumínio, com pintura eletrostática externa a cor branco ou modelo indicado em projeto.

PINTURA FORRO

Deverá ser considerado no projeto e memorial, o lixamento completo de toda a superfície do forro com lixa manual até a obtenção de superfícies perfeitamente planas: aplicação de fundo com liquibase, aplicação de tinta látex PVA branco neve com rolo, com tantas demãos forem necessárias para um perfeito acabamento, sendo o mínimo de 3 (três) demãos, os intervalos para repintura deverão ser rigorosamente respeitados para evitar o enrugamento da tinta aplicada previamente e diminuição da vida útil da pintura, e todas as áreas deverão estar protegidas para evitar sujeira e contato com peças metálicas ou vidros. Os salpicos que não puderem ser evitados deverão ser removidos enquanto a tinta estiver úmida, devendo o serviço de pintura ser concluído somente após a limpeza criteriosa de todas as superfícies.

VII. SAÍDA DE EMERGÊNCIA

PINTURA PORTA

Portas Saída de Emergência: Pintura tinta esmalte semi - brilho cor gelo.

VIII. ELEVADORES

Os edifícios com mais de 1 (um) pavimento deverão prever elevadores que atendam a NBR (Acessibilidade e Cálculo de Tráfego).

IX. MARQUISE DE ENTRADA

Marquise em estrutura metálica revestida com ACM cor branca, cobertura em telha metálica termo-acústica e forro em gesso acartonado resistente a umidade.

X. CORTINAS

Deverão ser previstas cortinas tipo Rolô tecido cor branca em todos os caixilhos de salas de operações, reuniões, treinamento e administrativo.

Especificação: Cortina rolô, Tecido tipo Tela Solar, fator de abertura 3% a 5% na cor branca com acionamento manual, corrente de bolinhas de metal.



XI. AMBULATÓRIO**PISO**

Fornecimento e instalação de revestimento Paviflex 30x30cm – linha THRU – 3,2 mm - cor 966= Prata, rodapé hospitalar em nível com faixa de arremate em todos os ambientes, exceto sanitários.

Piso em porcelanato técnico nos sanitários, placas de 45x45cm, Dólmen Natural 45x45cm – Portobello ou Loft AL retif. 45x45cm Portinari ou Vivaldi Bianco 45x45 Eliane, assentadas com argamassa colante e rejuntada com massa para rejunte na cor palha – Rejuntabrás.

PAREDES

Pintura SUVINIL Acrílico F100 Toque de Seda branco neve. Aplicação de faixa de azulejo branco com altura de 30 cm sobre lavatórios.

Sanitários: Revestimento em placas de cerâmica Eliane 25x45cm Branco Acetinado ou cerâmica Portinari 25x40cm White Matte, assentados com argamassa colante e rejuntados com massa para rejunte na cor branco.

LAVATÓRIO E TAMPO

Lavatório pequeno DECA Linha Ravena L915 / Branco Gelo GE 17 nos consultórios.

Tampo em aço inox 1,00x0,60m, com cuba (40x40x30) Ref; RST Gabinete revestido laminado melaminico na sala de medicação.

METAIS

Torneira com sensor eletrônico tipo 90233 DRACO / Flexíveis / Válvulas / Sifão CRO Ref:Esteves nos lavatórios.

Torneira de cozinha DECA 158 C50 / Flexíveis / Válvulas / Sifão CRO Ref:Esteves no tampo da medicação.

Torneira para Lavatório de Mesa Pressmatic Deluxe/DOCOL/ Flexíveis / Válvulas / Sifão CRO Ref:Esteves no lavatório dos sanitários.

LUMINÁRIAS

Fluorescente compacta 2x18W (diam 233) Embutir VE 152 Montada com reator eletrônico Philips Ref: VICENZA ou Fluorescente 2x32W (244x1243) Embutir CAA 02 E Montada com reator eletrônico LEB Ref. LUMICENTER.

INSTALAÇÕES

Rede (1), tomadas ao lado da mesa do médico (3) h=0,30m

Tomada para negatoscópio ao lado da mesa do médico (1) h=1,40m

Tomadas de uso geral LINHA PIAL Plus.

Tomada e ponto de água para bebedouro. h=1,40m

Prever reforço no dry-wall para instalação dos ventiladores, lavatórios, ar condicionado, purificador de água de parede, gabinetes, etc..

XII. POSTES DE ALIMENTAÇÃO DAS PA's

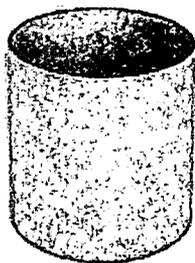
A alimentação de dados e energia de pa's será pelo forro, com a descida em postes localizados nas cabeceiras das espinhas. Deverão ser fixados em paredes ou pilares. Na ausência de paredes e pilares, ficarão na cabeceira livre da espinha e fixados no teto.

XIII. LIXEIRAS

Modelo de lixeiras padrão (A serem fornecidas pela obra):

Lixeira para supervisão e administrativo (1 por mesa)

Modelo	1000
Tampa	-
Dimensões	24x24cm
Capacidade	12 litros
Material	Polipropileno
Cor	Preto
Peso	0,5 kg



Lixeira para cabine sanitária (1 por peça)

Modelo	1062
Tampa	flip-top aço inox
Dimensões	24x50cm
Capacidade	25 litros
Material	Polipropileno
Cor	Preto

ATENÇÃO:

Versão R06



Lixeira para pia dos sanitários (1 por peça)

Modelo 1013
Tampa sem tampa
Dimensões 30x70cm
Capacidade 50 litros
Material fiberglass
Cor Preto



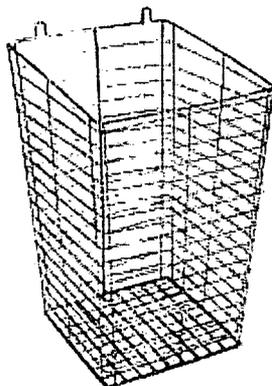
Lixeira para mobiliário do break (1 por porta)

Modelo 1023Q
Tampa sem tampa
Dimensões 30x27x50cm
Capacidade 60 litros
Material Aço galvanizado
Cor Cinza fosco

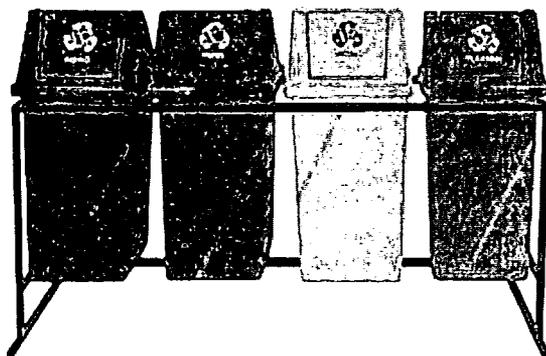


ATENÇÃO:

Versão R06



Lixeira Áreas Externas



Capacidade
65,00 LITROS

Material
POLIETILENO DE MÉDIA DENSIDADE
(PEMD)

Formato
QUADRADO / RETANGULAR

Dimensão
98,5 H x 40,5 (55,0) L x 160,0 C

OBSERVAÇÕES GERAIS

As salas médicas deverão ser fechadas em dry-wall ou alvenaria piso/teto com revestimento em pintura lavável com faixa de 30 cm em cerâmica acima dos lavatórios.

A bancada do ambulatório deverá ser em aço inox.

Deverá ser prevista instalação de mola hidráulica em todas as portas dos sanitários, copa, Break e Sala de Descompressão;

O local de fixação de louças, tampos e demais elementos quando instalados em dry-wall deverão ser devidamente reforçados, a fim de evitar queda ou perda do material, bem como dano ao usuário;

As paredes do Break deverão receber pintura com tinta lavável;

Os espelhos das escadas e demais degraus deverão receber aplicação do mesmo material instalado em seu respectivo piso/patamar.

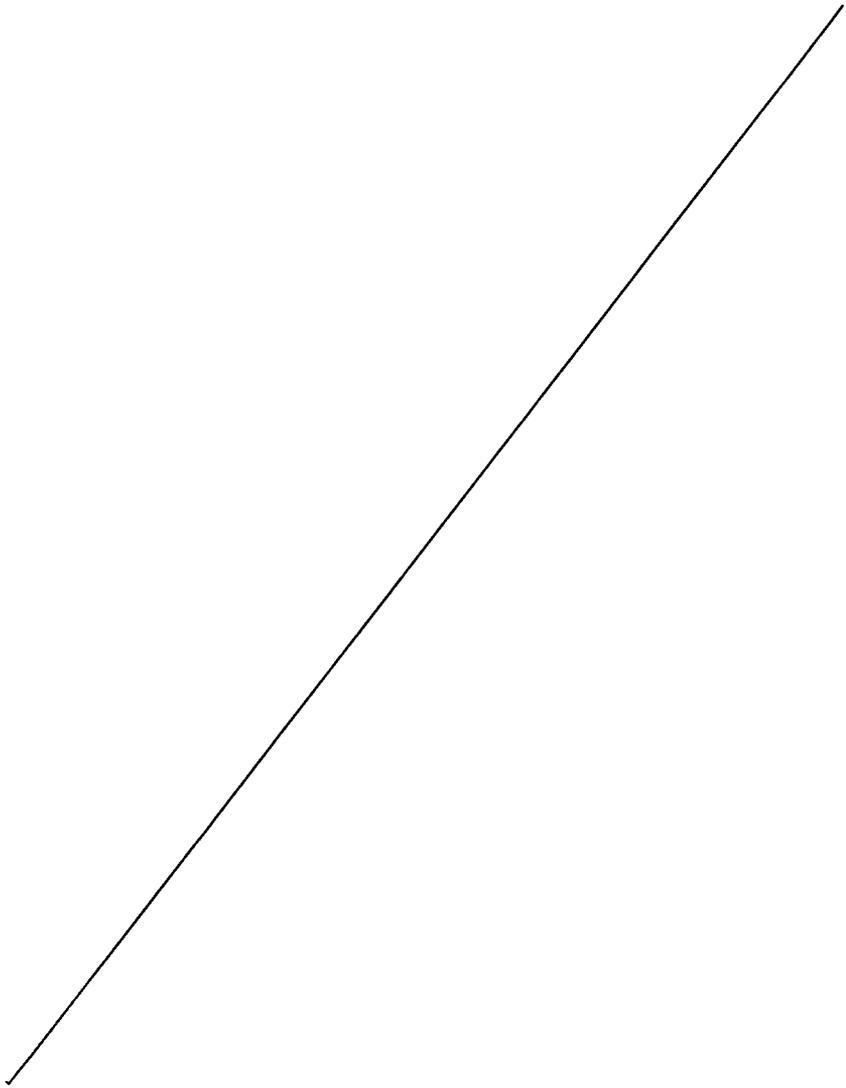
ATENTO:

Versão R06

Prever ponto de rede para máquinas Vending do break.



Anexo III – Check List de aceitação do imóvel



em branco



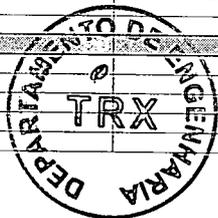
Obras:	
Contratada:	
Data:	
Revisão:	

Participantes	Empresa	Assinatura

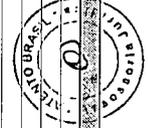
ÁREA	DESCRIÇÃO	PENDÊNCIAS RELEVANTES	PENDÊNCIAS PERMITIDAS	PERCENTUAL REALIZADO	DATA PARA CONCLUSÃO	OBS
GALPÃO						
GALPÃO - GERAL						
	Piso					
	Avenaria					
	Bases de equipamentos					
	Fechamento Painel Tilt Up					
	Coberturas Metálicas					
	Fechamento lateral em telha metálica					
	Iluminação					
	Instalações Elétricas					
	Instalações Hidráulicas					
	Instalações - Detecção e Alarme					
	Instalações - Combate a Incêndio					
	Esquadrias					
	Equipamentos especiais (niveladoras, etc)					
	Pintura interna					
	Pintura externa					
DEPÓSITO REFILO						
	Piso					
	Avenaria					
	Marquise metálica externa					
	Instalações Elétricas					
	Esquadrias					
	Pintura					
SANITÁRIO CAMINHONEIROS / EXPEDIÇÃO						
	Piso					
	Avenaria					
	Iluminação					
	Instalações Elétricas					
	Instalações Hidráulicas					
	Instalações - Combate a Incêndio					
	Louças e metais					
	Divisórias / Bancadas					
	Esquadrias					
	Pintura					
ÁREA DE UTILIDADES						
SUBESTAÇÃO / MANUTENÇÃO						
	Piso					
	Avenaria					
	Iluminação					
	Instalações Elétricas					
	Instalações - Detecção e Alarme					
	Esquadrias					
	Pintura					
ALMOXARIFADO / BRIGADA INCÊNDIO						
	Piso					
	Avenaria					
	Iluminação					
	Instalações Elétricas					
	Instalações - Combate a Incêndio					
	Esquadrias					
	Pintura					
ARQUIVO MORTO						
	Piso					
	Avenaria					
	Escada					
	Esquadrias					
	Iluminação					
	Instalações Elétricas					
	Instalações - Combate a Incêndio					
	Pintura					
OFICINA / LAVAGEM EMPILHADEIRAS / DEP. PEÇAS						
	Piso					
	Avenaria					
	Iluminação					
	Instalações Elétricas					
	Instalações - Combate a Incêndio					
	Pintura					
PREPARO DE COLA						
	Piso					
	Esquadrias					
	Iluminação					
	Instalações - Combate a Incêndio					
	Pintura					
CALDEIRA / CENTRAL UTIL. TRAT. ÁGUA						
	Piso					
	Avenaria					
	Iluminação					
	Instalações - Combate a Incêndio					
	Pintura					
DEPÓSITO DE BOBINAS						
	Piso					
	Avenaria					
	Cobertura Metálica					
	Fechamento lateral em telha metálica					
	Iluminação					



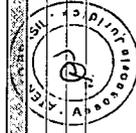
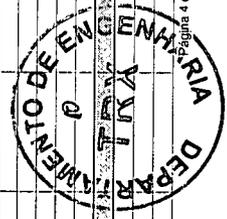
ÁREA	DESCRIÇÃO	PENDÊNCIAS RELEVANTES	PENDÊNCIAS PERMITIDAS	PERCENTUAL REALIZADO	DATA PARA CONCLUSÃO	OBS
	Instalações Elétricas					
	Instalações - Combate a Incêndio					
	Esquadrias					
	Pintura					
	MEZANINO INFERIOR					
	MANUTENÇÃO					
	Piso					
	Alvenaria					
	Esquadrias					
	Instalações Elétricas					
	Instalações Hidráulicas					
	Pintura					
	LABORATÓRIOS					
	Piso					
	Alvenaria					
	Forro					
	Esquadrias					
	Iluminação					
	Ar condicionado					
	Instalações Elétricas					
	Instalações - Combate a Incêndio					
	Pintura					
	MODELOS					
	Piso					
	Alvenaria					
	Forro					
	Esquadrias					
	Iluminação					
	Ar condicionado					
	Instalações Elétricas					
	Instalações - Combate a Incêndio					
	Pintura					
	ENTRADA SOCIAL/ ESCADA					
	Piso					
	Paredes					
	Forro					
	Escada					
	Esquadrias					
	Iluminação					
	Instalações Elétricas					
	Instalações - Combate a Incêndio					
	Pintura					
	SANTÁRIO MASCULINO					
	Piso					
	Alvenaria					
	Revestimento de parede					
	Forro					
	Esquadrias					
	Iluminação					
	Instalações Elétricas					
	Instalações Hidráulicas					
	Louças e metais					
	Divisórias / Bancadas					
	SANTÁRIO FEMININO					
	Piso					
	Alvenaria					
	Revestimento de parede					
	Forro					
	Esquadrias					
	Iluminação					
	Instalações Elétricas					
	Instalações Hidráulicas					
	Louças e metais					
	Divisórias / Bancadas					
	DML					
	Piso					
	Paredes					
	Forro					
	Esquadrias					
	Iluminação					
	Instalações Elétricas					
	Instalações - Combate a Incêndio					
	Pintura					
	DEPÓSITO DE CLICHÊS / ANEXO					
	Piso					
	Alvenaria					
	Forro					
	Esquadrias					
	Iluminação					
	Ar condicionado					
	Instalações Elétricas					
	Instalações - Combate a Incêndio					
	Pintura					
	DEPÓSITO DE TINTAS					
	Piso					
	Paredes					
	Esquadrias					
	Iluminação					
	Instalações Elétricas					
	Instalações - Combate a Incêndio					
	Pintura					
	MEZANINO SUPERIOR					
	STAFF 01 / ARQUIVO					
	Piso					
	Alvenaria					
	Forro					
	Esquadrias					
	Iluminação					
	Ar condicionado					
	Instalações Elétricas					
	Instalações - Combate a Incêndio					
	Pintura					
	REUNIÃO					
	Piso					
	Alvenaria					
	Forro					
	Esquadrias					
	Iluminação					



ÁREA	DESCRIÇÃO	PENDÊNCIAS RELEVANTES	PENDÊNCIAS PERMITIDAS	PERCENTUAL REALIZADO	DATA PARA CONCLUSÃO	OBS
	Ar condicionado					
	Instalações Elétricas					
	Instalações - Combate a Incêndio					
	Pinçura					
	CIRCULAÇÃO					
	Piso					
	Alvenaria					
	Forro					
	Esquadrias					
	Iluminação					
	Instalações Elétricas					
	Instalações - Combate a Incêndio					
	Pinçura					
	SANITÁRIO MASCULINO					
	Piso					
	Alvenaria					
	Revestimento de parede					
	Forro					
	Esquadrias					
	Iluminação					
	Instalações Elétricas					
	Instalações Hidráulicas					
	Louças e metais					
	Divisórias / Bancadas					
	COPA					
	Piso					
	Alvenaria					
	Forro					
	Esquadrias					
	Iluminação					
	Instalações Elétricas					
	Instalações Hidráulicas					
	Instalações - Combate a Incêndio					
	Louças e metais					
	Pinçura					
	DMIL					
	Piso					
	Alvenaria					
	Forro					
	Esquadrias					
	Iluminação					
	Ar Condicionado					
	Instalações Elétricas					
	Instalações - Combate a Incêndio					
	Pinçura					
	STAFF 02 / GERENTE / SECRETARIA / ARQUIVO					
	Piso					
	Alvenaria					
	Forro					
	Esquadrias					
	Iluminação					
	Ar Condicionado					
	Instalações Elétricas					
	Instalações - Combate a Incêndio					
	Pinçura					
	REUNIÃO					
	Piso					
	Alvenaria					
	Forro					
	Esquadrias					
	Iluminação					
	Ar Condicionado					
	Instalações Elétricas					
	Instalações - Combate a Incêndio					
	Pinçura					
	TI					
	Piso					
	Alvenaria					
	Forro					
	Esquadrias					
	Iluminação					
	Ar Condicionado					
	Instalações Elétricas					
	Deteção e alarme de incêndio					
	Pinçura					
	AUDITÓRIO					
	Piso					
	Alvenaria					
	Forro					
	Esquadrias					
	Iluminação					
	Ar Condicionado					
	Instalações Elétricas					
	Deteção e alarme de incêndio					
	Pinçura					
	ÁREA EXTERNA					
	Postes de iluminação					
	Estacionamento de carretas					
	Paisagismo					
	Fechamentos terreno - Alamedados / Grads / Pontões					
	Arramento / Pavimentação					
	Calçadas externas e vias de pedestres					
	Escada de acesso a Expediente					
	Depósito de inflamáveis					
	Cabine de entrada energia					
	Instalações de incêndio (anel e hidrantes)					
	VGAS					



ÁREA	DESCRIÇÃO	PENDÊNCIAS RELEVANTES	PENDÊNCIAS PERMITIDAS	PERCENTUAL REALIZADO	DATA PARA CONCLUSÃO	OBS
	Obras civis					
	Instalações Elétricas					
	Instalações Hidráulicas					
	Instalações de Incêndio					
	Bombas de Incêndio					
	Bombas de água					
	RESERVATÓRIO METÁLICO					
	Obras civis					
	Instalações Incêndio					
	CISTERNA					
	Obras civis					
	Instalações Elétricas					
	Instalações Hidráulicas					
	ETE					
	Obras civis					
	Instalações Elétricas					
	Instalações Hidráulicas					
	ETE					
	REFETÓRIO					
	SALÃO DE REFEIÇÕES					
	Piso					
	Alvenaria					
	Fôrro					
	Esquadrias					
	Iluminação					
	Air Condicionado					
	Instalações Elétricas					
	Instalações Hidráulicas					
	Bancadas					
	Plintura					
	COZINHA					
	Piso					
	Alvenaria					
	Revestimento de parede					
	Fôrro					
	Esquadrias					
	Iluminação					
	Instalações Elétricas					
	Instalações Hidráulicas					
	NUTRICIONISTA					
	Piso					
	Alvenaria					
	Fôrro					
	Esquadrias					
	Iluminação					
	Air Condicionado					
	Instalações Elétricas					
	Plintura					
	PREPARO DE MASSAS					
	Piso					
	Alvenaria					
	Revestimento de parede					
	Fôrro					
	Iluminação					
	Instalações Elétricas					
	Instalações Hidráulicas					
	ÁREA REFRIGERADA / PREPARO DE CARNES					
	Piso					
	Alvenaria					
	Revestimento de parede					
	Fôrro					
	Iluminação					
	Instalações Elétricas					
	Instalações Hidráulicas					
	LAVAGEM DE BANDEJAS / DEP. PANEIAS / LAVAGEM					
	Piso					
	Alvenaria					
	Revestimento de parede					
	Fôrro					
	Esquadrias					
	Iluminação					
	Instalações Elétricas					
	Instalações Hidráulicas					
	ESTOQUE / CAMARAS REFRIGERADAS					
	Piso					
	Alvenaria					
	Revestimento de parede					
	Fôrro					
	Esquadrias					
	Iluminação					
	Instalações Elétricas					
	Instalações Hidráulicas					
	VESTIÁRIO FEMININO					
	Piso					
	Alvenaria					
	Revestimento de parede					
	Fôrro					
	Esquadrias					
	Iluminação					
	Instalações Elétricas					
	Instalações Hidráulicas					
	Louças e metais					
	Divisórias / Bancadas					
	VESTIÁRIO MASCULINO					
	Piso					
	Alvenaria					
	Revestimento de parede					
	Fôrro					
	Esquadrias					
	Iluminação					
	Instalações Elétricas					
	Instalações Hidráulicas					
	Louças e metais					
	Divisórias / Bancadas					
	ÁREA DE SERVIÇO					
	Piso					
	Alvenaria					
	Revestimento de parede					



ÁREA	DESCRIÇÃO	PENDÊNCIAS RELEVANTES	PENDÊNCIAS PERMITIDAS	PERCENTUAL REALIZADO	DATA PARA CONCLUSÃO	OBS
	Forro					
	Esquadrias					
	Iluminação					
	Instalações Elétricas					
	Instalações Hidráulicas					
	Louças e metais					
CÂMARA DE LIXO						
	Piso					
	Alvenaria					
	Revestimento de parede					
	Forro					
	Esquadrias					
	Iluminação					
	Instalações Elétricas					
	Instalações Hidráulicas					
ABRIGO DE GÁS						
	Obras civis					
	Instalações					
ÁREA EXTERNA / GERAL						
	Pavimentação					
	Bancos de concreto					
	Cobertura metálica					
	Marquises					
	Pintura externa					
PORTARIA						
GUARITA / RECEPÇÃO						
	Piso					
	Alvenaria					
	Forro					
	Esquadrias					
	Ar Condicionado					
	Iluminação					
	Instalações Elétricas					
	Pintura					
WC DEFICIENTE FÍSICO						
	Piso					
	Alvenaria					
	Revestimento de parede					
	Forro					
	Esquadrias					
	Iluminação					
	Instalações Elétricas					
	Instalações Hidráulicas					
	Louças e metais					
TREINAMENTO						
	Piso					
	Alvenaria					
	Forro					
	Esquadrias					
	Ar Condicionado					
	Iluminação					
	Instalações Elétricas					
	Pintura					
R.H. / ATENDIMENTO / WC						
	Piso					
	Alvenaria					
	Revestimento de parede					
	Forro					
	Esquadrias					
	Ar Condicionado					
	Iluminação					
	Instalações Elétricas					
	Instalações Hidráulicas					
	Louças e metais					
	Pintura					
ENTREVISTA						
	Piso					
	Alvenaria					
	Forro					
	Esquadrias					
	Ar Condicionado					
	Iluminação					
	Instalações Elétricas					
	Pintura					
AMBULATÓRIO / WC						
	Piso					
	Alvenaria					
	Revestimento de parede					
	Forro					
	Esquadrias					
	Ar Condicionado					
	Iluminação					
	Instalações Elétricas					
	Instalações Hidráulicas					
	Louças e metais					
	Pintura					
	Divisórias / Bancadas					
REPOUSO						
	Piso					
	Alvenaria					
	Forro					
	Esquadrias					
	Ar Condicionado					
	Iluminação					
	Instalações Elétricas					
	Pintura					
MÉDICO / WC						
	Piso					
	Alvenaria					
	Revestimento de parede					
	Forro					
	Esquadrias					
	Ar Condicionado					
	Iluminação					
	Instalações Elétricas					
	Instalações Hidráulicas					
	Louças e metais					
	Pintura					





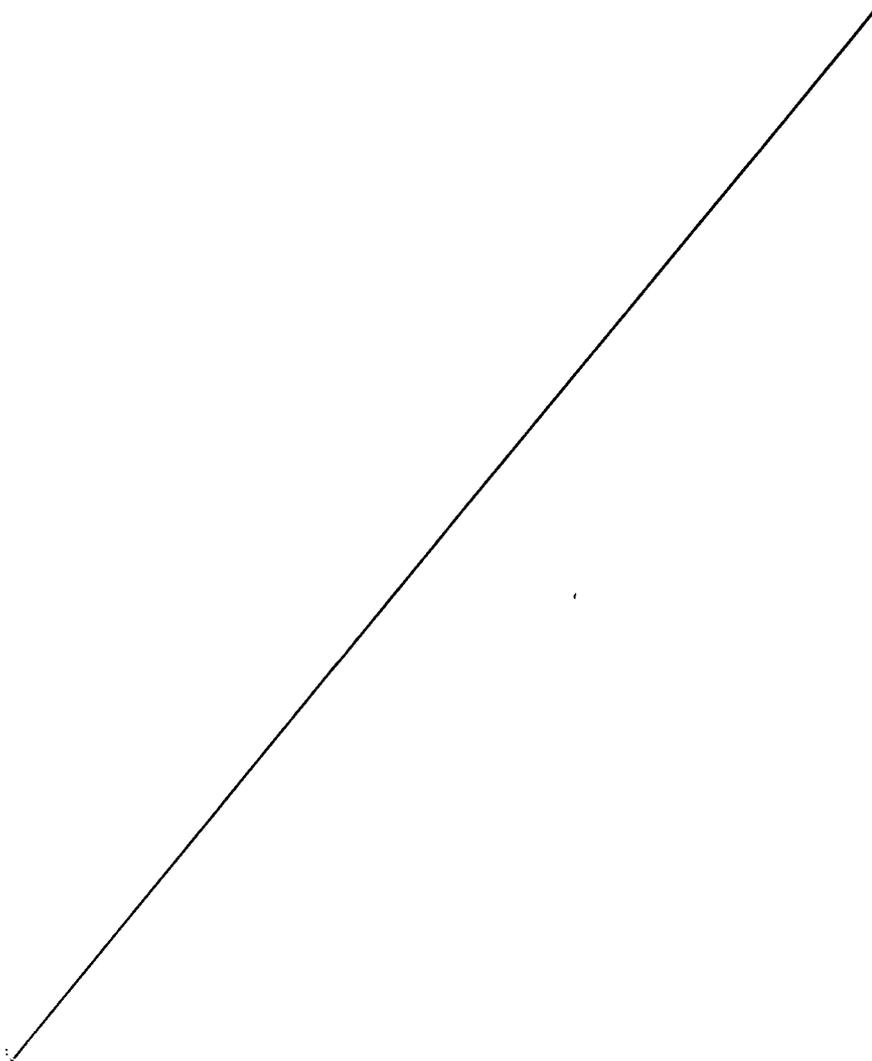
ÁREA	DESCRIÇÃO	PENDÊNCIAS RELEVANTES	PENDÊNCIAS PERMITIDAS	PERCENTUAL REALIZADO	DATA PARA CONCLUSÃO	OBS
VESTIÁRIO DE TERCEIROS						
	Piso					
	Alvenaria					
	Revestimento de parede					
	Ferro					
	Esquadrias					
	Iluminação					
	Instalações Elétricas					
	Instalações Hidráulicas					
	Louças e metais					
	Divisórias / Bancadas					
VESTIÁRIO MASCULINO						
	Piso					
	Alvenaria					
	Revestimento de parede					
	Ferro					
	Esquadrias					
	Iluminação					
	Instalações Elétricas					
	Instalações Hidráulicas					
	Louças e metais					
	Divisórias / Bancadas					
VESTIÁRIO FEMININO						
	Piso					
	Alvenaria					
	Revestimento de parede					
	Ferro					
	Esquadrias					
	Iluminação					
	Instalações Elétricas					
	Instalações Hidráulicas					
	Louças e metais					
	Divisórias / Bancadas					
ÁREA EXTERNA / GERAL						
	Equipamentos especiais (Balança)					
	Equipamento externo - Alamedados, portões e grade					
	Pintura externa					
	Laje de cobertura					
	Cobertura metálica					
	Estacionamento de carros					
	Calçada externa					
SALA ESTAR, BICICLETARIO / WC						
	Piso					
	Parades					
	Ferro					
	Esquadrias					
	Iluminação					
	Instalações Elétricas					
	Instalações Hidráulicas					
	Louças e metais					
	Pintura					
Representante: _____ Responsável: _____ Representante: _____ Responsável: _____						

Anexo IV – Cronograma referencial de eventos

Assinatura do contrato de Built to Suit.	03/12/13
Liberação do imóvel pela Empreendedora Locadora para início da obra	Até 06/01/14
Aprovação da Construtora pelas partes em conjunto	10/12/14
Data de Início das Obras	13/01/14
Entrega do CPD	13/04/14
Entrega de 1000 Pas	13/06/14
Entrega de As Built	23/07/14
Regularização Imobiliária	13/09/14



Anexo V – Planilha de Custos



em branco

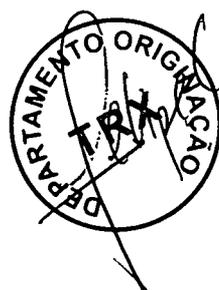
ATENTO - Feira de Santana - BA

Custos de Obra Direto e Indireto	Final
Taxa de Gestão e Administração do Empreendimento (2%)	R\$ 448.300,00
Assessoria Jurídica	R\$ 300.000,00
Consultorias e Aprovações	R\$ 100.000,00
Laudo Ambiental	R\$ 15.000,00
Custo de Obra	R\$ 22.000.000,00

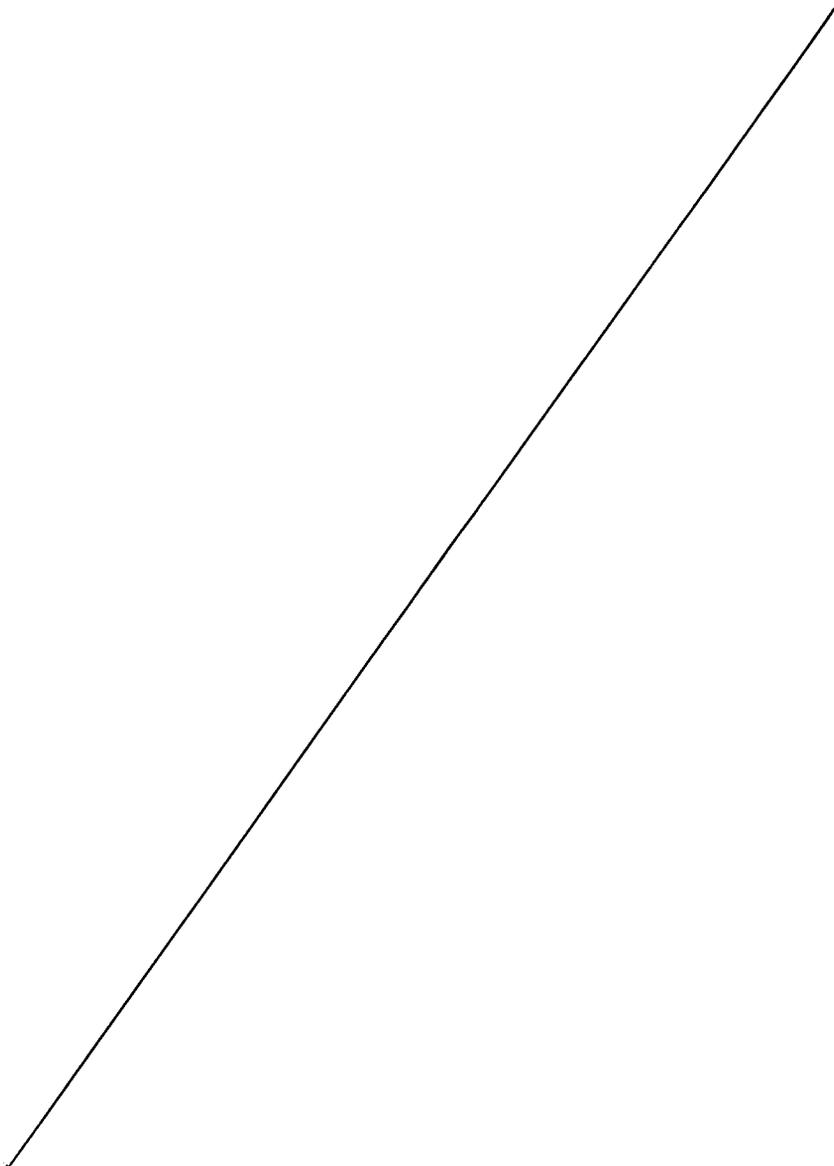
Custos do Imóvel Direto e Indireto	Final
Aquisição do Imóvel	a ser validado
ITBI e Emolumentos	a ser validado

Cálculo do Valor do Aluguel	Final
Custo do Imóvel	a ser validado
Custo de Incorporação	R\$ 22.863.300,00
Total dos Investimentos	R\$ 22.863.300,00
Valor do Aluguel Mensal (0,895%)	R\$ 204.626,54 *

* Valor indicativo a ser atualizado quando da definição do imóvel pelas partes.



Anexo VI Manual do Usuário.



em branco



NOME DO EMPREENDIMENTO
LOGO DA EMPRESA

MODELO DE MANUAL DO USUÁRIO

NOME DO EMPREENDIMENTO/LOCATÁRIO



NOME DO EMPREENDIMENTO
LOGO DA EMPRESA

CONSIDERAÇÕES GERAIS

Temos o prazer de entregar à V.Sa. o **Manual do Usuário** referente ao Empreendimento – **NOME DO EMPREENDIMENTO**, localizado à **ENDEREÇO DO EMPREENDIMENTO**, o qual foi construído com os mais elevados padrões de qualidade.

Com a finalidade de corresponder às expectativas de seus usuários, as fases de projeto e execução da edificação reuniram esforços de profissionais das mais diversas especialidades.

Desde o projeto até a entrega da obra, buscamos o atendimento às Normas Técnicas Brasileiras para garantir segurança e estabilidade, tendo ainda a preocupação de selecionar, entre as diversas opções do mercado, os materiais com melhor desempenho quanto à qualidade, conforto e padrão estético.

Este **Manual do Usuário** tem o intuito de auxiliá-lo na correta utilização e manutenção do imóvel, contendo as principais informações à respeito das técnicas construtivas utilizadas e equipamentos instalados.

A leitura atenta e integral deste material dará aos usuários uma visão global da obra executada sem contudo chegar a detalhes técnicos minuciosos para o qual será necessária a consulta aos projetos específicos.

A *TRX Investimentos Imobiliários S.A* coloca-se a disposição para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários não apenas sobre os assuntos descritos neste manual mas também questões que possam surgir na utilização do imóvel.

Departamento de Desenvolvimento Imobiliário
Departamento de Engenharia
Departamento de Gerenciamento de Propriedades



NOME DO EMPREENDIMENTO
LOGO DA EMPRESA

ÍNDICE

1. Dados do Empreendimento
2. Segmento
3. Localização
4. Desenhos de Referência
5. Implantação
6. Planta-Baixa
7. Cortes Gerais
8. Elevações
9. Quadro de Áreas
10. Quadro de Áreas
11. Empresas Parceiras
12. Empresas Parceiras
13. Construção
14. Gerenciamento
15. Projetistas
16. Consultores
17. Instaladoras
18. Principais Fornecedores
19. Relação de Acabamento e Especificações
20. Relação de Luminárias e Lâmpadas
21. Relação de Louças e Metais
22. Utilização e Operação de Equipamentos e Sistemas
23. Utilização e Operação de Equipamentos e Sistemas
24. Instalações Elétricas, Hidráulicas e Combate à Incêndio
25. Sistema de Ar Condicionado e Exaustão Mecânica
26. Sistema de Supervisão e Alarme de Incêndio
27. Manutenções Preventivas
28. Manutenção de Revestimentos e Acessórios
29. Alvenarias de blocos de concreto revestidas e/ou aparentes
30. Cobertura e Estrutura Metálica
31. Dry-Wall
32. Espelhos
33. Esquadrias de alumínio
34. Esquadrias de ferro e portões metálicos
35. Estrutura / Paredes
36. Fechaduras e ferragens
37. Forro de gesso acartonado
38. Forro mineral
39. Impermeabilização
40. Louças e metais
41. Luminárias e lâmpadas
42. Pannel de PVC
43. Pintura Látex
44. Piso de Alta Resistência em Placas
45. Piso Cerâmico
46. Piso Cimentado Liso ou
47. Piso vinílico



NOME DO EMPREENDIMENTO
LOGO DA EMPRESA

- 48. Redes de águas
- 49. Redes de drenagem
- 50. Redes de esgoto
- 51. Vidros
- 52. Prazos de Garantia
- 53. Projetos de Referência das Cargas Admissíveis Sobre a Estrutura
- 54. Responsabilidades e Garantias da Construtora
- 55. As Built



NOME DO EMPREENDIMENTO
LOGO DA EMPRESA

1. Dados do Empreendimento

Foto do empreendimento

Características:

Área de terreno – XX m²

Área construída Galpão - XX m²

Área construída Administração - XX m²

Área construída apoio - XX m²

A edificação foi projetada contemplando as premissas de FM Global e GBC Brasil (Certificação LEED)



NOME DO EMPREENDIMENTO
LOGO DA EMPRESA

Imagem do Ponto Google com o local da edificação

Na próxima página, inserir o projeto aprovado pela prefeitura como imagem no manual



NOME DO EMPREENDIMENTO
LOGO DA EMPRESA

Inserir Quadro de áreas do Projeto aprovado pela Prefeitura (se atentar com o quadro de áreas do contrato de locação)

Em caso de Condomínio, inserir o quadro de áreas da ABNT parte integrante do processo de Incorporação Imobiliária.



NOME DO EMPREENDIMENTO
LOGO DA EMPRESA

Empresas Parceiras

Construção
XX Engenharia

Gerenciamento
XX

Projetistas

Arquitetura
Renato

Drenagem, Terraplanagem e Pavimentação
Renato

Estrutura de Concreto
Ralph

Fundações e Contenções
Sei lá, fala um nome

Impermeabilização
XX

Instalações de Ar Condicionado
Frio Já

Instalações Elétricas
Hasegawa

Instalações Hidráulicas
Camila

Instalações de Combate à Incêndio
Fernanda Cavalari

Luminotécnica
Hermano

Piso Industrial
Diego

Consultores

Caixilhos
Alupart

Climatização
Fugivara

Estrutura de Concreto



NOME DO EMPREENDIMENTO
LOGO DA EMPRESA

Estrutura Metálica

Fundações e Contenções

Certificação LEED
Sustentax

FM Global

Instaladores

Instalação de Ar Condicionado

Instalações Elétricas, Hidráulicas e de Combate ao Incêndio

Automação

CFTV

Câmara frigorífica



NOME DO EMPREENDIMENTO
LOGO DA EMPRESA

Tabela de contatos (Nome da Empresa, endereço, nome da pessoa, telefone, email) de todos os fornecedores que trabalharam na obra



NOME DO EMPREENDIMENTO
LOGO DA EMPRESA

Relação de Acabamentos e Especificações

Tabela contendo

Prédio	Pavimento	Revestimento	Material	Acabamento de Superfície	Cor	Dimensões	Fornecedor	Referencia
Portaria	Térreo	Parede	Alvenaria revestida com massa única e acabamento em pintura latéx acrílica	Fosco Aveludado	Branco Ral 9010	5m x 3,60m	Suvinil	Suvinil Látex Maxx

Criar esta tabela para todas as áreas que será construída no imóvel, desde WC de deficiente, galpão, área de escritório, subestação, ETE, ambulatório, etc.

Será a maior quantidade de informação deste documento.

Relação de Luminárias e Lâmpadas

Tabela contendo

Prédio	Pavimento	Ambiente	Luminária	Lâmpada	Equipamento Auxiliar	Fabricante da Luminária	Referencia
Portaria	Térreo	WC	Luminária circular de sobrepor	Fluorescente tubular 28W. 220V	Reator eletrônico de alto fator de potencia	Philips	XPTO

O mesmo comentário da tabela acima de relação de acabamentoo

Relação de Louças e Metais

Tabela Contendo

Prédio	Pavimento	Ambiente	Material	Tipo	Linha	Código	Cor	Fabricante
Portaria	Térreo	Vestiário	Louça	Bacia convencional	Monte Carlo	P8	Branco gelo GE12	Deca

O mesmo comentário da tabela acima de relação de acabamentos



NOME DO EMPREENDIMENTO
LOGO DA EMPRESA

Utilização e Operação de Equipamentos e Sistemas

Instalações Elétricas, Hidráulicas e Combate à Incêndio

Para maiores detalhes sobre a operação deste sistema, verificar o Manual de Utilização elaborado pela empresa (empresa que realizou as instalações)

Sistema de Ar Condicionado e Exaustão Mecânica

Idem ao comentário acima

Sistema de Supervisão e Alarme de Incêndio

Idem ao comentário acima

Manutenções Preventivas



NOME DO EMPREENDIMENTO
LOGO DA EMPRESA

Todos os materiais empregados são de primeira linha, adquiridos de fornecedores tradicionais no mercado. A mão-de-obra empregada, quando de empreiteiros, seguiu normas estipuladas em contratos de forma a se preservar a qualidade de execução.

Os materiais estruturais (concreto e aço) foram todos submetidos a ensaios tecnológicos e atenderam às normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Todas as instalações foram previamente testadas antes de serem liberadas para etapas de serviços seguintes.

Compete ao usuário utilizar de forma correta e promover manutenção preventiva tanto dos revestimentos quanto dos acessórios e equipamentos, para que haja menor desgastes de materiais e peças, evitando-se a danificação e o envelhecimento precoce da edificação.

Nos termos da NBR 5674, a manutenção preventiva, compreende a manutenção rotineira, que é caracterizada pela realização de serviços constantes e simples que possam ser executados pela equipe de manutenção local, e a manutenção planejada, cuja realização é organizada antecipadamente, tendo por referência solicitações dos usuários, estimativas de durabilidade esperada dos componentes das edificações em uso ou relatórios de vistorias técnicas (inspeções) periódicas sobre o estado da edificação.

Com a finalidade de facilitar a identificação da periodicidade das manutenções preventivas anexamos o quadro publicado pelo SindusCon-SP (Sindicato da Indústria da Construção civil do Estado de São Paulo) e pelo SECOVI-SP (Sindicato de Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo) em sua última atualização ocorrida em Agosto de 2012.

Manutenção Preventiva		
ITEM	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Limpeza geral esquadria (zona urbana ou rural)	1 vez ao ano
	Limpeza geral esquadria (zona marítima ou industrial)	1 vez a cada 3 meses
	Limpeza dos orifícios dos trilhos inferiores	1 vez a cada 3 meses
	Limpeza da persiana de enrolar	1 vez a cada 3 meses
	Reapertar parafusos aparentes dos tetos	1 vez ao ano
	Regulagem do freio	1 vez ao ano
IMPERMEABILIZAÇÃO	Inspeccionar os rejuntamentos dos pisos cerâmicos, ralos e peças sanitárias	1 vez ao ano
	Inspeccionar a camada drenante do jardim	1 vez ao ano
ESTRUTURAS/ PAREDES	Repintar áreas privativas	A cada 3 anos
	Repintar áreas comuns	A cada 3 anos
	Repintar fachada da edificação	A cada 3 anos
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS/ LOUÇAS/ METAIS	Verificar os ralos e sifões das louças, tanques e pias.	A cada 6 meses
	Trocar os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores de lavatório e de bidê e registros de pressão	A cada ano
	Limpar os aeradores (bicos removíveis).	A cada 6 meses
	Limpar e verificar regulagem do mecanismo de descarga	A cada 6 meses
	Verificar gaxeta, anéis o-ring e estanqueidade dos registros de gaveta e dos registros de esfera	A cada 3 anos
	Verificar anéis o-ring dos registros de pressão, misturador de lavatório e de bidê	A cada ano
	Verificar o diafragma da torre de entrada e a comporta do mecanismo de caixa acoplada	A cada 3 anos
	Verificar a estanqueidade da válvula de descarga, torneira automática e torneira eletrônica	A cada 5 anos
	Limpar o crivo do chuveiro	A cada ano
	Reapertar todas as conexões	A cada ano
INSTALAÇÃO ELÉTRICA	Testar o disjuntor DR	A cada 6 meses
	Quadro de Distribuição de Circuitos	Reapertar conexões e verificar estado dos contatos plásticos, substituindo as peças que apresentem desgaste
Tomadas, Interruptores e Pontos de Luz		

NOTA: Recomendamos a contratação de empresa especializada para realizar a manutenção preventiva



NOME DO EMPREENDIMENTO
LOGO DA EMPRESA

Manutenção de Revestimento e Acessórios

Alvenarias de blocos de concreto revestidas e/ou aparentes

Paredes executadas, conforme locais indicados nos projetos, com alvenaria de blocos de concreto assentados e revestidos com argamassa pronta.

Não faça demolições nem construa novas alvenarias sem a consulta aos desenhos do “as built” e eventualmente sem a assistência de um especialista da Racional Engenharia.



NOME DO EMPREENDIMENTO
LOGO DA EMPRESA

Cobertura e Estrutura Metálica

Manutenção Preventiva

A manutenção das estruturas metálicas, rufos, arremates, capas, telhas metálicas e demais componentes do prédio metálico deve ser realizada de maneira periódica, para assegurar características dimensionais e de estética, proporcionando, assim, durabilidade dos elementos constituintes.

Como alerta, no caso de locação da edificação, deve-se ter cuidado para que, no contrato de locação, sejam explicitadas as condições de uso da edificação, como cargas que podem ser dispostas no piso ou que tipo de materiais químicos podem ser armazenados.□

As verificações de manutenção preventiva são:

- Retirada do limo, vegetação e materiais diversos;□
- Manutenção das boas condições de escoamento de água pluvial.
- Limpeza das fachadas e coberturas.

O uso normal supõe, para os telhados, circulação reduzida nas coberturas com todas as precauções para evitar as deformações permanentes com sobrecargas excessivas ou a queda de materiais perfurantes.

Inspeções

Para este item tem-se a divisão das atividades em verificação e manutenção dos elementos constituintes da obra. Como citado anteriormente, a verificação dos elementos constituintes deve ser periódica, sendo recomendada a cada 6 (seis) meses. Abaixo apresenta-se os principais itens que devem ser observados em uma vistoria sistemática:

Estrutura Metálica

- ✓ Observar o estado geral da pintura de chumbadores, contraventamentos, correntes, placas de ligação e terças;
- ✓ Identificar focos de corrosão de barras, chumbadores, contraventamentos, correntes, placas de ligação e terças;
- ✓ Observar deformações de barras, contraventamentos, correntes e terças;
- ✓ Identificar falta de aperto de chumbadores, parafusos de estrutura metálica, (correntes, terças, conexões);
- ✓ Identificar estado de fixação de barras, correntes e terças; - Verificar tensionamento nas barras de contraventamentos;
- ✓ Caso forem identificados quaisquer problemas, deve-se comunicar, o mais breve possível, a Fabricante do telhado.

Telhas, Rufos e Arremates



NOME DO EMPREENDIMENTO
LOGO DA EMPRESA

- ✓ Observar o estado geral da pintura de arremates, barras, calhas, condutores de água, fixadores de telhas, parafusos, rufos e telhas;
- ✓ Identificar focos de corrosão de arremates, barras, calhas, fixadores, de telhas, parafusos, rufos e telhas;
- ✓ Observar deformação de calhas, rufos e telhas; Identificar falta de aperto de fixadores de telhas;
- ✓ Identificar estado de fixação de arremates, calhas, condutores de água, fixadores de telhas, rufos e telhas;
- ✓ Identificar vedação de arremates, calhas, condutores de água, telhas, rufos e cumeeiras;
- ✓ Caso forem identificados quaisquer problemas que não citados, deve-se comunicar, o mais breve possível, a Fabricante da Estrutura (ex. Medabil);
- ✓ Quando houver ar condicionado instalado na edificação deve-se instalar um cano de PVC ou um cano de ferro na saída do dreno da máquina de ar condicionado até a caixa de coleta mais próxima, fazendo com que a água desemboque dentro das mesmas, evitando-se assim, a corrosão da telha de fechamento da obra.

Limpeza

A limpeza de quaisquer materiais que compõem o prédio metálico produzido pela **Fabricante da Estrutura**, deverá ser realizada com a utilização de detergentes não alcalinos, panos ou estopa.

É proibida a utilização de produtos contendo amoníaco, nitro dissolventes, massa de polimentos, bem como, palhas de aço ou elementos que possam enferrujar ou agredir as camadas de verniz aplicadas nas chapas metálicas, telhas, rufos laterais, pingadeiras, cumeeiras, arremates em geral, estruturas, etc.

Calhas Internas e Externas e Caixas de Coleta

A limpeza deve ser executada a cada seis meses, primeiro varrendo toda sujeira ou entulhos trazidos pelo vento, tais como papel, folhas de árvores e plásticos, em direção as caixas de coleta e recolhendo-a, antes das mesmas, com uma pазinha.

Após lavar e varrer simultaneamente com água o interior das mesmas, sempre utilizando vassoura com cerdas plásticas e tomando o cuidado de não danificar a vedação interna na região dos transpasses, durante o processo de limpeza.

É extremamente proibido o trânsito dentro ou sobre as calhas. □ A não observância da limpeza periódica pode acelerar o processo de corrosão das calhas e não estarão cobertas pela garantia **Fabricante da Estrutura**.

Arremates, Rufos e Capas em Geral □ A limpeza de arremates, rufos e capas deve ser realizada a cada doze meses utilizando água e esponja.

Iluminação Zenital



NOME DO EMPREENDIMENTO
LOGO DA EMPRESA

Quanto à iluminação zenital deve-se proceder à limpeza a cada seis meses, utilizando água com sabão neutro e esponja. □

Primeiro lavar somente com água para retirar a sujeira mais grossa, após limpar com esponja e água com sabão neutro e novamente água, a fim de remover o excesso de sabão que possa ficar depositado sobre as placas de policarbonato e telhas da cobertura.

Proibido pisar ou se apoiar nos elementos que compõe a iluminação zenital.

Limpeza Decorrente de Fagulhas ou Parafusos Auto-Brocantes □

Para realizar a limpeza de possíveis pontos de corrosão decorrentes de fagulhas durante qualquer processo ou outra operação que propicie a formação de limalhas inclusive, devido a fixação de parafusos auto-brocantes deve-se proceder removendo os pequenos pontos de corrosão utilizando massa de polimento automotiva no 2 (mais grossa) e estopa, e, após a remoção do ponto, limpar a região com pano e solvente. Massa automotiva no 2 só é permitida utilização no caso acima citado.

Limpeza da Cobertura e Fechamentos Laterais Metálicos

Antes de descrever qualquer tipo de serviço a ser executado sobre a cobertura é preciso ressaltar que: todo tráfego sobre a cobertura deverá ser feito diretamente sobre as telhas.

Não é permitido pisar ou caminhar sobre calhas, rufos e acabamentos e, sempre que existirem, preferencialmente sobre passarelas. □ Para a cobertura metálica e fechamentos laterais proceder à limpeza a cada 24 meses, utilizando água e vassoura com cerdas de plástico ou com máquina de pressão profissional com ou sem detergente.

Estas verificações podem ser executadas por técnicos da **Fabricante da Estrutura**, com os custos orçados na data da visita. Além disso, todo e qualquer tipo de material (parafusos, sacos, papel, madeira, peças metálicas, etc.) deverão ser retiradas da cobertura. O contato destes materiais com a telha pode provocar processo acelerado de corrosão.

Limpeza da Estrutura □ Quando a superfície a ser limpa for pequena, deve-se lavar com solvente ou escovas de náilon, seguida de secagem com panos limpos. É essencial limpar e secar muito bem para evitar que a sujeira se espalhe por uma área maior que a anterior.

Para limpezas generalizadas ou em grandes áreas, devemos empregar, preferencialmente, desengraxantes ou detergentes neutros biodegradáveis adequados, e usar água neutra para lavagem abundante e remoção das sujeiras presentes.

Recomendamos a lavagem com água ou detergente a alta pressão, ou seja, de (1.000-10.000 P.S.I). Podendo ser ou não esta água de lavagem aquecida com temperatura de 40-60°C, dependendo da característica da contaminação (muito ou pouco aderida).

Recomendações □

Para que evite problemas de infiltração e se mantenha condições de estética e durabilidade do prédio metálico, recomenda-se:

- ✓ Limpeza e lavagem da estrutura sempre que a mesma apresentar acúmulo de sujeira;
- ✓ Inspeção visual da estrutura, em relação à pintura, a cada seis meses, realizando os reparos necessários;



NOME DO EMPREENDIMENTO
LOGO DA EMPRESA

- ✓ Realização de inspeção visual dos parafusos, procurando identificar parafusos frouxos. Caso seja encontrado, estes devem ser apertados conforme tabela de torque. (tabela 3);
- ✓ Para parafusos de fixação de telhas verificar que não existam parafusos soltos ou arruelas de neoprene rompidas. Os parafusos soltos deverão ser apertados e arruelas soltas deverão ser substituídas.

Retoques de Pintura para Telhas e Estrutura Metálica

Estrutura Metálica

A estrutura pintada deve ser observada a cada 6 (seis) meses e se por ventura ocorrer algum ponto de corrosão deverá ser tratada imediatamente a superfície das peças.

Preparação da Superfície

- a) limpeza da superfície de estrutura metálica em estado de corrosão – pequenas e grandes áreas: Para superfícies danificadas e em estado de corrosão, sejam elas grandes ou pequenas áreas, recomendamos a retirada da oxidação através de limpeza manual (escovas, raspadores, lixas e palhas de aço) ou mecanizadas (escovas rotativas pneumáticas ou elétricas). Todas as camadas grossas e frouxas devem ser removidas, juntamente com a ferrugem pulverulenta. Deve-se ter o cuidado ao usar escovas, pois estas dão polimento à camada de ferrugem remanescente e ao metal base. Usar preferencialmente lixadeiras.

Remover as impurezas e resíduos deixados pelo lixamento com lavagem com água e detergente, enxaguando com água comum. Aguardar secagem ou secar a superfície com panos limpos.
- b) limpeza de pequenas superfícies danificadas e sem corrosão: Limpar as superfícies das peças a serem reparadas através de panos limpos para a remoção de ferrugem superficial, óleos e graxas, removendo todas as impurezas da superfície, caso necessário, utilize escova manual ou espátula para remover as ferrugens mais profundas por baixo da tinta ou galvanização.
- c) limpeza de grandes superfícies danificadas e sem corrosão:

Para superfícies danificadas sem problemas de corrosão, recomenda-se a retirada da ferrugem superficial, óleos e graxas e demais impurezas da superfície, através de limpeza manual ou mecânica.

Após, remover as impurezas e resíduos superficiais, através da lavagem com água comum. Aguardar secagem ou secar a superfície com panos limpos.

Retoque de Pintura Para qualquer tipo de tinta que for utilizada deve-se verificar as instruções de uso do fabricante fixadas na embalagem ou solicitar ao fabricante o boletim técnico da tinta que for aplicada.

- a) sobre galvanização a fogo – pequenas e grandes áreas: Para superfícies galvanizadas a fogo, após a preparação do substrato deve-se aplicar uma galvanização a frio a base de zinco C.R.Z.

Antes de usar o C.R.Z., agite o frasco ou misture o conteúdo da lata até obter uma mistura homogênea.



NOME DO EMPREENDIMENTO
LOGO DA EMPRESA

Aplique diretamente sobre o metal seco (spray) ou para uma maior resistência ao meio ambiente, aplicar uma camada espessa (lata), através de trincha ou pincel sobre toda a superfície a ser galvanizada. A aderência ocorre por processo eletroquímico.

O tempo de secagem ao toque é de 5 minutos e ao manuseio de 30 minutos. Contém 85% de zinco puro na película seca.

Caso haja necessidade, aplicar uma segunda demão somente 24 horas da primeira demão.

Se necessário, pode-se dar uma demão acabamento alquídico (tinta sintético) na cor desejada para pequenas áreas e para grandes áreas deve-se aplicar uma demão de fundo primer epóxi a base de isocianato (15 micron) e aguardar no mínimo 4 horas para intervalo de repintura e posteriormente aplicar uma demão acabamento alquídico (tinta sintética) na cor desejada.

- b) sobre pintura líquida ou pó – pequenas e grande áreas: □ Aplicar, às superfícies que serão reparadas, uma camada de tinta de película contínua, de espessura uniforme e isenta de poros, sem quebras, curvas, manchas, descontinuidades, escorrimentos e outros defeitos como forma de manter a proteção da peça.

As tinturas a serem utilizadas:

*Sobre pintura líquida ou pó – pequenas áreas: A tinta utilizada para retoque deve ser acabamento alquídico de secagem rápida, o qual é um primer/acabamento sintético monocomponente, na cor desejada, apresentando proteção anticorrosiva fosfato de zinco, indicado para baixa agressividade física e química. Aplicar duas demãos com uma camada mínima de 50-75 micrometros de espessura de filme seco por demão (equivalente a 88-132 micrometros de espessura de filme molhado).

O produto é fornecido em uma única embalagem. Misturar o conteúdo, assegurando que nenhum pigmento fique no fundo do vasilhame. Proporção de diluição de 10% no máximo para tinta a base de acabamento alquídico (esmalte sintético). Aplicar a tinta através de pistola para grandes áreas e pincel ou rolo com lã de carneiro ou sintética para pequenas áreas. O uso de pincéis deverá ser realizado em áreas inacessíveis. Usar rolos para retoques ou repinturas parciais ou ainda quando houver perda excessiva, equalização ou aumento da espessura da camada de tinta.

O rolo mais utilizado tem largura de 150mm, sendo eventualmente utilizado o de 50mm para superfície de menos dimensão. O rolo deve ser mergulhado na tinta depositada em bandeja, a qual possui uma região para retirada de excesso, espalhando-se a tinta na superfície que esta pintando, em sentido cruzado. Entre duas faixas adjacentes deve ser dada uma sobreposição de 50mm.

*Sobre pintura líquida – grandes áreas: A tinta utilizada para retoque deve ser primer/ acabamento epóxi na cor e espessura do filme seco desejada, ou acabamento alquídico (esmalte sintético) a qual atende somente as camadas menores de filme seco. A tinta pode ser aplicada através de pistola e em pontos especiais de difícil acesso, utilizar pincel.

*Sobre pintura pó – grandes áreas: A tinta a ser utilizada para retoque deve ser um fundo primer epóxi a base de isocianato (camada de 15 microns) e posteriormente aplicar acabamento alquídico (tinta sintética), a qual atende somente camadas de espessura fina do filme seco. A tinta pode ser aplicada através de pistola e em pontos especiais de difícil acesso, utilizar pincel.

Quaisquer pontos de espessuras insuficientes ou áreas em que a aplicação se apresentar deficiente, devem ser reparadas e deixadas a secar antes da aplicação seguinte.



NOME DO EMPREENDIMENTO
LOGO DA EMPRESA

Quando da aplicação, a homogeneização deve ser realizada no recipiente original, não devendo a tinta ser retirada do mesmo enquanto todo o sedimento pigmentado não for incorporado ao veículo.

Se a homogeneização for manual, esta deve ser realizada com uma espátula larga de modo a soltar o material do fundo do recipiente, até homogeneizar o pigmento com o veículo até que a composição se torne uniforme.

A homogeneização deve ser perfeita, não devendo aparecer veios ou faixas de cores diferentes e a aparência final deve ser uniforme.

Quando houver necessidade de diluição para facilitar a aplicação, deve ser usado o diluente especificado, não devendo ser ultrapassada a quantidade máxima especificada. O diluente deve ser incorporado à tinta durante o processo de homogeneização.

Reforçar todos os cantos vivos e áreas de soldas para evitar falhas nestes locais.

Caso ocorra reparo em peças que serão montadas em contato entre si (uma com a outra), deverão ser repintadas antes da sua montagem, de modo a prover completa proteção nas áreas de encosto das peças. Após o reparo verificar se a película de tinta está isenta de falhas como: escorrimento, enrugamento, fendilhamento, bolhas, crateras e descascamentos.

Repintura das Telhas Pré-Pintadas Após anos de exposição ao Sol, à chuva e à poluição, com o tempo poderá ser necessária a recuperação do acabamento pré-pintado das telhas. Para tanto, as instruções a seguir devem ser cuidadosamente observadas de forma a se obter um resultado final aceitável, porém sempre tendo-se em mente que uma pintura realizada em campo jamais poderá apresentar a mesma qualidade e acabamento do sistema pré-pintado. Ainda assim, uma repintura cuidadosa feita em campo poderá estender a vida útil das telhas ainda por muitos anos. Caso seja necessário recortar as telhas de fechamento lateral e principalmente na cobertura, deve-se entrar em contato com o Departamento de Assistência Técnica do **Fabricante da Estrutura**

a) preparo da superfície das telhas:

O primeiro passo é realizar uma cuidadosa inspeção da superfície a ser pintada, no caso deve-se buscar os pontos de oxidação que possam eventualmente ter surgido ao longo dos anos. Caso existam, devem ser tratados conforme o procedimento a seguir. Em seguida, as telhas devem ser lixadas com lixa fina (recomendado lixa grão 400 a base de água), já que o propósito não é o de remover a pré-pintura original de fábrica, mas apenas remover os depósitos de tinta calcinadas, sujeira e tornar a superfície da peça áspera o suficiente para permitir a boa ancoragem da tinta que será posteriormente aplicada.

Após o lixamento, as telhas devem ser lavadas com água e sabão neutro, se possível com máquina de pressão. Resíduos de tinta, sujeira e mesmo de gordura provenientes das mãos dos operários devem ser removidos, caso contrário poderá ocorrer empolamento ou destacamento da tinta nova. Da mesma forma, as telhas devem ser enxaguadas com água em abundância, não devendo haver nenhum vestígio do sabão utilizado.

b) pintura:

A pintura deve ser feita com as peças secas e logo após a sua limpeza. O uso de pistola é recomendável, e embora possa ser utilizado esmalte acrílico automotivo, melhores resultados serão obtidos com esmalte poliuretano alifático bicomponente para repinturas. Aplicado sobre fundo selador bicomponente de zinco promotor de aderência.



NOME DO EMPREENDIMENTO
LOGO DA EMPRESA

Depois que as peças estiverem limpas e secas, a superfície deve receber uma camada de fundo selador bicomponente a base de zinco (5 micras de espessura seca), que leva aproximadamente 30 minutos para secar.

O acabamento final é feito então com o esmalte acrílico bicomponente (40 micras de espessura seca). O tempo de secagem do esmalte para manuseio é de 3 horas e a cura final ocorre 72 horas. Esta etapa é a que requer maiores cuidados com a aplicação no que se refere ao aspecto estético.

Algumas recomendações necessárias:

Antes de fazer a pintura de acabamento, procure familiarizar-se com os produtos e equipamentos utilizados. Um teste prévio irá ajudar o operador a obter um melhor resultado, particularmente se o trabalho for realizado com pistola.

A umidade, o vento e a poeira também interferem no resultado final, portanto escolher o momento adequado para o serviço é igualmente importante. Uma distância pequena entre a pistola e a superfície da telha pode fazer com que a tinta escorra, assim como uma distância excessiva produz um aspecto granuloso na pintura.

Não coloque as mãos sobre a superfície da telha antes da pintura.

Também é possível a aquisição dos componentes indicados em boas revendas de tintas com máquinas “post-mix”, a partir das quais pode-se obter uma tonalidade muito próxima à da cor original da telha mediante amostra ou código internacional da cor desejada.

A aplicação da tinta deve ser com pincel, pistola ou rolo.

Condições Específicas de Aplicação da Pintura em Estrutura e Telhas Não deve ser feita nenhuma aplicação de tinta:

- Quando a umidade relativa do ar for superior a 85%;
- Quando o tempo estiver para chuva;
- Quando a temperatura for inferior a 10°C;
- Excessiva diluição da tinta afetará o aspecto do filme final e desempenho;
- Reforçar os cantos vivos para evitar falhas prematuras de corrosão nestes locais.

Precauções de Segurança

As recomendações e precauções de segurança seguem abaixo:

- O manuseio, a diluição e o uso de tintas durante a pintura e secagem, deverão realizar-se longe de chamas, faíscas ou calor excessivo e em locais ventilados por tratar-se de produtos inflamáveis;

- Contato com a pele pode causar irritações;

- Se ingerido, induza o vômito, no caso de contato com os olhos, lave-os abundantemente com água. Em qualquer um dos casos procure um médico imediatamente.

- Não fume na área de trabalho;

- Certifique que as instalações elétricas estejam perfeitas e que não provoquem faíscas;



NOME DO EMPREENDIMENTO
LOGO DA EMPRESA

- Não usar diluente para a limpeza da pele, mãos e partes do corpo. Para limpar as mãos usar álcool, e em seguida lavar com água, sabão ou pastas de limpeza. Usar creme protetor reconstituente da pele;
- Na pulverização do produto, use sempre máscara com filtros adequados. Proteja-se dos gases com equipamento de respiração;
- Use sempre óculos de proteção, luvas e roupas de trabalho adequadas e que cubram o máximo do corpo;
- Em caso de incêndio, usar extintores de CO₂, espuma ou pó químico. Não é recomendado o uso de água para extinguir o fogo produzido pela queima de tintas.
- O armazenamento de tintas e diluentes devem ser mantidos em locais ventilados, protegidos do intemperismo. A temperatura poderá oscilar entre 10°C a 35°C;
- Recomenda-se o uso de creme para proteger a pele durante a aplicação de tintas;
- Ocorrendo sintomas de intoxicação pela inalação de vapores de solvente, remover a pessoa imediatamente do local de trabalho para locais ventilados. Em caso de desmaio, chamar imediatamente um médico, não induzir o vômito.

Reparo de Face-Felt

As possíveis causas de problemas com face-felt e ações corretivas, seguem abaixo:☐

- Se o papel Kraft se soltou das cantoneiras, terças de cobertura e ou fechamento e banzos superiores, deve-se utilizar cascolar e colar o próprio pedaço de manta que se soltou das cantoneiras, terças e ou banzos;
- Caso o papel Kraft possua rasgos e ou furos decorrentes de vazamentos e ou mal instalação recorte as pontas que estão soltas e danificadas e emende nas mesmas novos pedaços, colando umas nas outras através de cola cascolar e após fazer o acabamento com fita adesiva venture tape.
- Quando o papel Kraft apresentar rasgos e ou furos decorrentes de serviços executados por terceiros pode-se utilizar a fita adesiva venture tape dependendo do tamanho do furo ou rasgo e ou colar um novo pedaço do próprio papel Kraft, utilizando cola cascolar e nas bordas fazer o acabamento com a fita adesiva ventura tape.

Reparo em peças metálicas danificadas por forças de impacto elevado

Caso ocorram problemas de peças metálicas danificadas por forças de impacto elevado, à estrutura danificada deverá ser isolada e, providenciado um sistema de escoramento para a mesma até que, a **Fabricante da Estrutura** verifique uma solução para o problema existente.

Manutenção parafusos da estrutura

Os parafusos de fixação das estruturas principais deverão ser reapertados a cada 36 meses.

Os parafusos de alta resistência devem ser apertados de forma a obter uma força mínima de proteção adequada a cada diâmetro e tipo de parafuso usado, como indicador na Tabela 1.O aperto deve ser aplicado pelo método da chave calibrada. Se necessário, em função das condições de acesso ao parafuso e das folgas para manuseio da ferramenta, o aperto deve ser dado girando-se a cabeça do parafuso e



NOME DO EMPREENDIMENTO
LOGO DA EMPRESA

impedindo a porca de girar. A Tabela 1 também apresenta os torques recomendados para os diversos diâmetros de parafusos.

TABELA 1 - Torques Recomendados para ligações (conforme AISC/89)

Diâmetro do Parafuso		ASTM A 325				ASTM A 490			
		Tração Recomendada de Calibragem		Torque Recomendado		Tração Recomendada de Calibragem		Torque Recomendado	
Polegada	Mm	tf	KN	Kgf x m	Ibf x ft	tf	KN	Kgf x m	Ibf x ft
3/8"	9.5								
1/2"	12.7	5.7	56	14	101	7.0	69	18.6	135
5/8"	16	9.0	89	27	195	11.3	111	36.6	265
3/4"	19	13.3	131	48	347	16.7	164	63.4	459
7/8"	22.2	18.6	182	79	572	23.1	227	102.6	743
1"	25.4	24.2	238	118	853	30.2	297	152	1102
1 1/8"	28.6	26.7	262	145	1049	38.2	375	213	1541
1 1/4"	31.8	33.8	333	205	1483	48.5	476	310	2247
1 3/8"	35	40.4	399	270	1953	57.5	564	403	2915
1 1/2"	38.1	49.1	483	355	2568	70.6	692	535	3869

As ligações são consideradas como ligações de "contato" sendo dimensionadas para deslize e tração.

As chaves devem ser reguladas para fornecer uma protensão pelo menos 5% superior à protensão mínima da Tabela 1. As chaves devem ser calibradas pelo menos uma vez por dia de trabalho, para cada diâmetro de parafuso a instalar. Elas devem ser recalibradas quando forem feitas mudanças significativas no equipamento ou quando for notada uma diferença significativa nas condições de superfície dos parafusos, porcas e arruelas. A calibração deve ser feita através do aperto de três parafusos típicos de cada diâmetro, retirados do lote de parafusos a serem instalados ou reapertados, em um dispositivo capaz de indicar a tração real no parafuso.

Na calibração deve ser verificado que, durante a instalação dos parafusos na estrutura, a calibragem escolhida não produz uma rotação porca ou da cabeça do parafuso, a partir da posição de pré-torque, superior à indicada na Tabela 2. Caso sejam usadas as chaves manuais com torquímetro, quando o torque for atingido as porcas deverão estar em movimento de aperto. Durante a instalação de vários parafusos na mesma ligação, aqueles já apertados previamente devem ser testados com a chave, e reapertados caso tenham "folgado" durante o aperto de parafusos subsequentes, até que todos os parafusos atinjam o aperto desejado.



NOME DO EMPREENDIMENTO
LOGO DA EMPRESA

TABELA 2 – Rotação da porca a partir da posição de pré-toque

Comprimento do parafuso (medido da parte inferior da cabeça à extremidade)	Disposição das faces externas das partes parafusadas		
	Ambas as faces normais até o eixo do parafuso	Uma das faces normal até o eixo do parafuso e a outra face inclinada não mais que 1:20 (sem arruela biselada)	Ambas as faces inclinadas em relação ao plano normal até o eixo do parafuso não mais que 1:20 (sem arruelas biseladas)
Inferior ou igual a 4 diâmetros	1/3 de volta	1/2 de volta	2/3 de volta
Acima de 4 diâmetros, até no máximo 8 diâmetros, inclusive	1/2 de volta	2/3 de volta	5/6 de volta
Acima de 8 diâmetros, até no máximo 12 diâmetros	2/3 de volta	5/6 de volta	1 volta

Os elementos de fixação utilizados na estrutura são:

Parafusos comuns: Norma SAE J429K – Gr2 e ASTM A307;

Parafusos de alta resistência: Norma ASTM A325, ASTM A490, Norma SAE J429k – Gr5 e Gr8 (Pesado). □Obs.: Em nenhuma bibliografia consultada, tais como NBR880, AISC, ASW, AISI, e outros autores como Ildony Bellei não consta nenhum procedimento para manutenção de torque em parafusos para ligações em estruturas metálicas sujeitas a cargas estáticas e não sujeitas à vibração.

Uma vez montada a estrutura metálica e torquado os parafusos, os mesmos não podem sofrer alterações de aperto ao longo do tempo, podendo ser realizada apenas uma inspeção visual e verificar se existe algum parafuso não apertado.

Os parafusos A490 e os parafusos A325 não podem ser reutilizados. O reaperto de parafusos previamente apertados e que se afrouxarem durante o aperto de parafusos vizinhos não é considerado como reutilização.

As ligações de estruturas metálicas são consideradas como ligações de “contato” sendo dimensionadas para cisalhamento e tração.

Tráfego de pessoas sobre a cobertura

Quanto ao tráfego de pessoas sobre a cobertura devem-se tomar as seguintes precauções: a) Para tráfego de pessoal de manutenção, inspeção, vigilância, bombeiros, aconselhamos efetuar a instalação de passarelas metálicas, a fim de que a carga seja devidamente distribuída sobre as abas superiores das telhas de maneira uniforme, evitando-se com isso amassamento das abas e do fundo da calha e das telhas. Não é aceitável o trânsito de pessoas sobre o sistema e cobertura sem a utilização de passarelas;

b) Cuidados com a queda de objetos pontiagudos que possam acionar puncionamento e corte nas telhas e demais objetos que possam ocasionar amassamentos e infiltrações;

c) Em hipótese alguma devem-se utilizar rufos laterais, rufo de topo, coroamento e cumeeiras como passarelas, pois os mesmos são dimensionados com a função de elementos de vedação e não estrutural;

d) Não utilizar sapatos ou botas com elementos metálicos ou cortantes quando tiver acesso às coberturas;



NOME DO EMPREENDIMENTO
LOGO DA EMPRESA

e) Deve-se evitar trânsito nos dias de chuva ou com superfície úmida, bem como em momentos de ventania forte ou de trovoadas;

f) É proibido o trânsito de pessoas sobre as linhas de iluminação zenital.

Utilização e estocagem de materiais e equipamentos sobre a cobertura

Sempre que houver a necessidade de se estocar ou apoiar algum material ou equipamento sobre cobertura, solicitamos uma consulta prévia ao nosso setor de Engenharia, no qual daremos as informações e orientações necessárias à realização deste serviço. A carga a ser implantada não deve ultrapassar a sobrecarga prevista no projeto da estrutura de sustentação da cobertura, a qual deve ser informada pela empresa responsável pelo dimensionamento e fabricação e montagem da referida estrutura.

O deslocamento de materiais e equipamentos sobre a cobertura deverão ser feitos através da utilização das passarelas, com a autorização da **Fabricante da Estrutura**. Não é aceitável a utilização de cordoalhas de cobre nu sobre a cobertura executada pela **Fabricante da Estrutura**, uma vez que o mesmo é altamente agressivo ao telhado zincado de alumínio ou zinalume.

Serviços executados sobre a cobertura

Sobre o Telhado

Quando houver a necessidade de executar algum serviço sobre a cobertura, tomar os cuidados mencionados nos itens anteriores, com relação ao tráfego de pessoas, estocagem de materiais e equipamentos, bem como, evitar a execução de cortes e soldas em materiais metálicos que proporcionam a impregnação das telhas com resíduos metálicos (respingos de soldas, argamassas, limalhas de aço, partículas metálicas em geral, etc...), ou ainda, manter objetos metálicos estocados sobre as telhas, o que provocará corrosão galvânica ou corrosão branda acelerada.

Os responsáveis pela Manutenção do prédio metálico deverão controlar, através de relatório, o nome das pessoas que tiverem acesso à cobertura indicando o nome do funcionário e da empresa, área de atuação, data, período e locais acessados utilizando-se da planta chave com respectivos eixos. A estas pessoas deverão ser repassadas as informações mínimas relativas aos cuidados com segurança e deslocamentos sobre o telhado.

Acessórios Complementares

A **Fabricante da Estrutura** desenvolveu um sistema completo de acessórios para propiciar a realização de qualquer tipo de interferência para com a cobertura, como por exemplo: - Passagens de tubulação e equipamentos;

- Fixação de cabos para malha de aterramento de descargas atmosféricas;
- Passarelas metálicas; * - Smoke-vent;
- Sistema de ventilação natural;
- Suportes de aterramento para pára-raios;
- Iluminação zenital.

Com o intuito de se evitar qualquer dano ao sistema de cobertura, oriundo de execução de serviços incompatíveis com o produto do **Fabricante da Estrutura**, e para maior durabilidade da mesma, solicitamos consultar-nos sobre as condições a serem utilizadas para qualquer sistema na cobertura, onde poderemos apresentar-lhes as melhores soluções para as situações mencionadas.



NOME DO EMPREENDIMENTO
LOGO DA EMPRESA

A inclusão destes elementos por empresas não autorizadas pela **Fabricante da Estrutura** implicará no cancelamento da garantia.

Ações corretivas

As ações corretivas, mesmo das patologias mais comuns, devem ser feitas por profissionais habilitados e especializados. As principais ações corretivas estão apresentadas na Tabela 3.

TABELA 3 – Itens de Manutenção	
Pintura Riscada	Arremates, barras, calhas, chumbadores, condutores de água, contraventamentos, correntes, fixadores de telhas, parafusos, placas de ligação, rufos, telhas, terças. <ul style="list-style-type: none"> • Lixar o local com lixa de água; • Aplicar tinta de acabamento;
Corrosão	Arremates, barras, calhas, chumbadores, condutores de água, contraventamentos, correntes, fixadores de telhas, parafusos, placas de ligação, rufos, telhas, terças. <ul style="list-style-type: none"> • Retirar o foco de corrosão com lixa; • Aplicar uma demão de primer; • Aplicar duas demãos de tinta de acabamento;
Deformações	Barras, calhas, contraventamentos, correntes, rufos, telhas, terças. Consultar o Departamento de Assistência Técnica para determinar as causas das deformações e buscar uma solução.
Falta Aperto	Chumbadores, correntes, fixadores de telhas, parafusos. Consultar Departamento de Assistência Técnica para determinar as causas das folgas observadas e buscar uma solução.
Folga na Fixação	Arremates, barras, chumbadores, condutores de água, contraventamentos, correntes, fixadores de telhas, rufos, telhas, terças. Consultar Departamento de Assistência Técnica para determinar as causas das folgas observadas e buscar uma solução.
Falta de Vedação	Arremates, calhas, condutores de água, fixadores de telhas, rufos, telhas. Reparar as juntas.
Instalação de elementos novos não previstos	Obrigatório o contato com a equipe técnica da Medabil Sistemas Construtivos S.A. para obter autorização.
Danos às estruturas metálicas	Obrigatório o contato com a equipe técnica da Medabil Sistemas Construtivos S.A. para obter apoio técnico.

Dry-wall

As paredes Dry-wall, são construídas de uma estrutura metálica fixada no piso e teto, recobertas com painéis de gesso acartonado.

Tal técnica permite a construção, alteração ou demolição rápida, com o mínimo de entulho.

No espaço criado entre os painéis de gesso, pode-se executar instalações elétricas e hidráulicas.

Para fixação de objetos (prateleiras, quadros e outros) nessas paredes, deve-se utilizar buchas apropriadas.



NOME DO EMPREENDIMENTO
LOGO DA EMPRESA

Espelhos

No caso de Espelhos, procedimentos incorretos podem comprometer o revestimento de proteção e ocasionar o aparecimento de manchas decorrentes da oxidação, contribuindo para a rápida deterioração dos mesmos.

As práticas recomendadas para a manutenção e limpeza são:

- a) Limpe os vidros & espelhos com água quente, aplicada com um pano. É o procedimento mais simples e seguro, mas tenha cuidado para não deixar que as bordas do espelho permaneçam úmidas após a conclusão da limpeza.
- b) Nunca use produtos ácidos ou alcalinos para a limpeza de vidros & espelho após sua instalação. Esses produtos podem atacar e comprometer a superfície, as bordas e até o revestimento posterior do espelho. Nunca use produto de limpeza abrasivo (lixas por exemplo) em qualquer superfície.
- c) Se optar por produtos de limpeza de vidro, prefira os neutros, que não contém amoníaco ou vinagre. Nunca borrife qualquer produto de limpeza diretamente no espelho. Em vez disso, aplique em um pano macio e limpe os vidros.
- d) Ao limpar o vidro, use sempre panos macios e isentos de poeira, para reduzir as chances de riscar sua superfície.
- e) Fique atento para a secagem total de todas as juntas e bordas do espelho. Certifique-se de que nenhum resíduo de produtos de limpeza tenha permanecido em contato com a borda ou com o revestimento posterior do espelho.
- f) Um ambiente ventilado inibe a condensação de umidade, que pode ser corrosiva e prejudicial à conservação dos vidros & espelhos.

Esquadrias de alumínio

Para garantir a durabilidade das esquadrias, seguir as recomendações:

- a) Limpe periodicamente com uma flanela ou pano seco, para remoção de poeira;
- b) Nos cantos de difícil acesso, use pincel de pêlos macios; □- Para remover fuligem, limpe com água quente e seque com pano macio;
- c) Lave com água e sabão ou detergente diluído com água, enxague para remover detritos de pássaros ou sujeiras acumuladas por períodos mais longos. Uma pequena quantidade de álcool (5 à 10% de álcool) na água será de grande auxílio. Não utilize álcool como material de limpeza frequente;
- d) Não utilize sob qualquer hipótese solvente tipo Varsol, Querosene ou Thiner;
- e) Caso ocorram respingos de cimento, gesso, ácido ou tinta, remova imediatamente com um pano úmido e logo após, passe flanela seca.

Esquadrias de ferro e portões metálicos

A cada **18 meses**, recomenda-se que sejam aplicadas duas demãos de esmalte sintético nas esquadrias de ferro expostas ao tempo.

A pintura deve ser antecipada de tratamento adequado nos eventuais pontos de início de corrosão.



NOME DO EMPREENDIMENTO
LOGO DA EMPRESA

Estrutura/ Paredes

Estrutura

A estrutura do prédio é constituída por elementos que visam garantir a estabilidade e segurança da construção e pode ser de concreto armado convencional, metálica ou outros sistemas construtivos.

É projetada e executada dentro das Normas Brasileiras, e durante sua execução tem seus materiais componentes submetidos a um controle tecnológico, garantindo assim, a conformidade com o projetos.

Paredes

As paredes tem como finalidade a vedação da edificação. Em seus elementos de vedação, podem estar embutidas as tubulações hidráulicas, elétricas e de gás. As paredes podem ser feitas de alvenaria, dry-wall ou outro sistema construtivo. □

Observação:

Os materiais utilizados na estrutura, alvenaria e revestimento das paredes são de natureza diversas, possuindo diferentes coeficientes de elasticidade, de resistência e dilatação térmica.

Assim sendo, diante de variações bruscas da temperatura ambiente, da acomodação natural da estrutura causada pela ocupação gradativa do edifício, bem como, quando submetidos às cargas específicas, podem se comportar de forma diferente, o que poderá eventualmente acarretar o aparecimento de fissuras (pequenas rupturas) localizadas no revestimento das paredes, fato este que NÃO compromete de forma alguma a segurança da edificação.

No caso de paredes internas, são consideradas aceitáveis e normais, as fissuras não perceptíveis a distância de pelo menos 1 metro.

Com relação às paredes externas, as eventuais fissuras que surgirem e não provocarem infiltração para o lado interior da edificação são consideradas aceitáveis e normais.

Cuidados de Uso

NÃO retirar total ou parcialmente quaisquer elementos estruturais, pois pode abalar a solidez e segurança da edificação;

NÃO sobrecarregar as estruturas e paredes além dos limites normais de utilização previstos no projeto, pois esta sobrecarga pode gerar fissuras ou até comprometer os elementos estruturais e de vedação;

Antes de perfurar paredes, consulte projetos e detalhamentos do imóvel, evitando deste modo a perfuração de tubulações de água, energia elétrica ou gás, nelas embutidas;

Antes de perfurar paredes, certifique também se o local escolhido não contém pilares e vigas, e nesta situação, siga as instruções do Manual do Usuário;

Para melhor fixação de peças ou acessórios, use apenas parafusos com buchas especiais.



NOME DO EMPREENDIMENTO
LOGO DA EMPRESA

Fechaduras e ferragens

Deve-se proceder a limpeza dos metais ou ferragens apenas com pano úmido, pois qualquer produto químico poderá acarretar na remoção da camada protetora (verniz aplicado eletrostaticamente) do latão, ocasionando assim a sua oxidação.

Evitar o uso de qualquer produto abrasivo, como sapólio, solvente, produto clorado, polidor ou esponja de aço, de modo a não atacar o verniz das fechaduras.

Lubrificar periodicamente as dobradiças com uma pequena quantidade de lubrificante “WD” ou similar.

Para evitar empenamentos de dobradiças e parafusos, verificar para que estes estejam sempre firmes e que nenhum objeto se interponha sob as portas.

Forro de gesso acartonado

Para evitar que os forros falsos de gesso se quebrem, não provoque qualquer tipo de impacto direto sobre os mesmos.

Os forros de gesso não são dimensionados para suportar peso, portanto não se deve pendurar vasos ou outros objetos pesados sob o mesmo.

Devido ao vapor de água proveniente do banho, os forros de gesso dos vestiários tendem a escurecer com o tempo e devem ser pintados a cada 6 (seis) meses para que mantenham a boa aparência.

Forro mineral

A limpeza do revestimento das placas pode ser feita através de esponja umedecida com água e sabão neutro.

Este produto não poderá receber nenhum tipo de aplicação com produtos umedecidos, podendo manchar o revestimento.

Não recomendamos a pintura do revestimento das placas de forro, ficando a cargo e responsabilidade do cliente esta aplicação.

Impermeabilização

Pelas características técnicas específicas das impermeabilizações executadas, recomendam-se cuidados especiais por ocasião de alterações que possam influir nas condições de impermeabilidade das superfícies tratadas: instalações de antenas, postes de iluminação, substituição de pisos, colocação de batentes de portas nos pisos, etc.

Se a camada de impermeabilização for perfurada terá que ser totalmente recomposta. Caso o usuário queira efetuar alguma mudança nas áreas impermeabilizadas, recomenda-se consultar a empresa responsável pelos serviços de impermeabilização que poderá proporcionar uma consultoria técnica adequada.

Inspecionar periodicamente os rejuntamentos dos pisos, paredes, soleiras, peças sanitárias, pois através das falhas dos mesmos, poderá ocorrer infiltração de água;



NOME DO EMPREENDIMENTO
LOGO DA EMPRESA

Caso haja danos à impermeabilização, não executar os reparos com materiais e sistemas diferentes do aplicado originalmente, pois a incompatibilidade pode comprometer o bom desempenho do sistema;

No caso de defeitos de impermeabilização e de infiltração de água, não tente você mesmo resolver o problema;

Louças e metais

Os acabamentos dos registros podem ser trocados pelo mesmo ou por outro modelo, desde que seja do mesmo fabricante, sem que haja necessidade de troca da base.

Não apertar os registros além do necessário para evitar danos nas vedações internas. Evite batidas nos tubos flexíveis (rabicho) que alimentam os lavatórios, pois são peças sensíveis e as batidas podem ocasionar vazamentos.

Deve-se proceder a limpeza dos metais sanitários apenas com um pano úmido, pois qualquer produto químico poderá acarretar na remoção da película protetora do metal. No caso de cromados, estes devem ser limpos com água e sabão neutro e, eventualmente, com produto específico para dar brilho e lustro.

Nunca utilize para limpeza produtos abrasivos, como esponja de aço ou similares.

Para a limpeza das louças sanitárias, deve ser evitado o uso de detergentes agressivos, ácidos ou soda cáustica, bem como escovas e produtos concentrados de amoníaco, que atacam o esmalte das peças.

A limpeza destes revestimentos poderá ser feita com sabão em pó neutro, utilizando pano úmido ou esponjas.

Luminárias e lâmpadas

Para maiores detalhes sobre as especificações das luminárias e lâmpadas vide **Tabela de Luminárias deste manual**.

Painel de PVC

Limpeza e Manutenção

Não use equipamentos, materiais ou produtos abrasivos ou corantes como esponjas ou escovas duras, escovas ou palhas de aço, lixas, espátulas, facas etc... que irão mecanicamente, riscar ou lixar a superfície dos painéis.

Produtos para Limpeza Utilize apenas água e sabão neutro, dispensando qualquer produto químico.
Pintura Látex

Na limpeza diária, as paredes não devem ser esfregadas, e nunca deve-se aplicar álcool sobre tinta látex (Acrílico ou PVA).

Para tirar o acúmulo de pó, pode se passar uma flanela seca e macia.

**** Importante:** Não utilizar produtos abrasivos para limpeza, tais como fibras abrasivas de limpeza, sapóleo, bombril, palhas de aço que descaracterizem o produto acabado.

Limpar somente com esponja macia (lado amarelo) e sabão ou detergente neutro.



NOME DO EMPREENDIMENTO
LOGO DA EMPRESA

Com o tempo, a pintura escurece um pouco, devido à exposição constante à luz natural e poluição. Não fazer retoques em pontos isolados. Em caso de necessidade deve-se pintar toda a parede ou cômodo.

Piso de alta resistência em placas

A manutenção é fundamental tanto para conservação e beleza, quanto para aumento da durabilidade e sucesso da implantação.

Materiais necessários

- Detergente neutro;
- Removedor;
- Selador acrílico;
- Cera acrílica impermeabilizante.

Manutenção Diária

A manutenção diária do piso deve ser feita da seguinte forma:

- ✓ Com o uso do Mop pó, retirar toda a sujidade depositada na superfície do piso. A eficiência no mopeamento diário, garantirá maior durabilidade do tratamento do piso;
- ✓ Lavar o piso com detergente neutro diluído (conforme indicação do fabricante), utilizando máquina auto lavadora ou enceradeira com disco bege ou branco ou mesmo manualmente com a utilização do Mop água;
- ✓ Enxaguar bem e secar, sem deixar resíduos do produto de limpeza;
- ✓ Após limpeza do piso pode-se usar enceradeira comum ou High Speed para realçar o brilho
- ✓ sem aplicação de cera. O uso deste tipo de máquina não é obrigatório, contudo facilita o trabalho cotidiano, mantém o brilho do piso e aumenta a durabilidade do tratamento.

Nota Importante: A colocação de contentores, tapetes vinílicos tipo 3M, nas entradas do estabelecimento, é de fundamental importância para manter limpo o estabelecimento e também aumentar a vida útil do tratamento.

Periodicidade do enceramento

Faz-se necessário o encerramento do piso, para repor o que foi desgastado pelo tráfego e pela manutenção diária, sempre que for observado a falta de brilho. A periodicidade desta reposição varia de ambiente para ambiente e deverá ser feita de forma visual. A simples aplicação de uma, ou se necessário, 02 demãos de cera acrílica impermeabilizante protegerá e devolverá o brilho perdido.

Em áreas de alto tráfego esta periodicidade pode se dar de 01 a 03 vezes por mês. A aplicação da cera deve ser efetuada depois que o procedimento de limpeza de toda área for concluída. O tráfego nos locais de manutenção deve ser interrompido e somente liberado após secagem completa da cera (aproximadamente 40 minutos).



NOME DO EMPREENDIMENTO
LOGO DA EMPRESA

Remoção e Reimplantação do Tratamento

A remoção das diversas camadas de cera acumuladas durante os vários meses é necessária sempre que o resultado das manutenções periódicas não estiver sendo satisfatório, ou seja, piso fosco e manchado.

Procedimentos básicos:

- ✓ Varrer ou passar mop pó em toda área a ser tratada;
- ✓ Lavar o piso com removedor diluído (ver instrução no rótulo do fabricante do produto) utilizando máquina lavadora ou enceradeira industrial com disco preto até a completa remoção das camadas de cera;
- ✓ Enxaguar bem e secar totalmente a área a ser tratada para evitar o efeito “powdering”
- ✓ citado acima;
- ✓ Após completa secagem, aplicar os produtos de tratamento na mesma seqüência indicada no item 14-b.

A cada remoção / reimplantação, o piso ficará com o aspecto de novo, pois toda sujidade fica acumulada nas camadas de cera e não nas placas.

Em hipótese alguma, deve-se usar produtos ácidos para limpeza ou remoção de manchas e outras sujidades.

Informações Adicionais Importantes

- Cuidados especiais devem ser tomados afim de evitar o manchamento das placas, tais como: não deixar sobre o piso, madeira molhada, madeirite, materiais ferrosos, guimba de cigarro, materiais ácidos, graxas, óleos, produtos químicos em geral, etc., inclusive após a aplicação do selador e do impermeabilizante. Se acidentalmente for colocado ou cair sobre o piso algum destes produtos, limpar imediatamente com detergente neutro e enxaguar com água em abundância para evitar a penetração do produto;
- Por ser fabricado com produtos minerais naturais, as placas de pisos estão sujeitas à ocorrência de pequenas variações de tonalidade, principalmente nos casos de reposição de placas e complemento de pedidos. Isso ocorre devido a variação na cor do mineral usado, tonalidade do cimento, tempo de cura, umidade das placas, ação dos produtos de limpeza sobre o piso existente. Desta forma nos eximimos de quaisquer reclamações neste sentido.
- Não recomendamos armazenar o piso exposto diretamente ao sol, mas sempre à sombra; Umidade e Cura: Principalmente em pisos de tonalidade branca, é comum percebermos o surgimento de pontos de umidade nas extremidades das placas e no rejunte. Estes pontos de umidade fazem com que as bordas das placas e o rejunte adquiram uma tonalidade mais escura durante um curto período de tempo. O tempo para secagem total depende das condições climáticas e da ventilação do local. Esta umidade origina-se do contrapiso, da argamassa de assentamento e da água utilizada no processo de polimento. Após completa evaporação da umidade, a tonalidade das placas ficará uniforme. Durante este processo é necessário uma manutenção mais ativa, conforme orientação dada no item 14 deste informe. A não realização da orientação facilitará a concentração da sujeira nas partes úmidas.



NOME DO EMPREENDIMENTO
LOGO DA EMPRESA

Piso Cerâmico

Para fazer a limpeza, basta utilizar água (de preferência quente) e detergente neutro, espalhando com abundância e esfregando com escova de cerdas macias. A utilização de palha de aço ou qualquer outro material agressivo pode riscar, danificar e retirar o brilho do porcelanato ou do esmalte do revestimento.

Deve-se enxaguar com muita água limpa e secar o piso com toalha seca e limpa. No caso de haver sujeiras impregnadas, como restos de rejunte e cimento que não saíram na primeira limpeza é recomendada a utilização de produto adequado. Este produto é específico para esse fim, basta consultar a embalagem para saber como fazer a diluição, se necessário.

Não se deve utilizar produtos que contenham ácido fluorídrico em sua fórmula (como ácido muriático e xampu para pedras) bem como produtos para retirar ferrugem de tecidos ou limpadores que dão brilho em metais. Eles podem causar danos irreversíveis ao produto. Cabe lembrar que os porcelanatos polidos são mais suscetíveis a riscos, por isso, merecem maior cuidado.

Piso Cimentado Liso ou Áspero

As superfícies deverão ser limpas e lavadas com solução de ácido muriático, na proporção de uma parte de ácido para cinco partes de água.

Piso vinílico

Relacionamos abaixo, as instruções de limpeza, conservação e manutenção recomendadas pela **Fabricante do Piso**

Recomendações Gerais

- Para conservar o aspecto do piso é importante um bom tratamento.
- A frequência de limpeza e conservação depende do sistema aplicado e do uso do local.
- Nos ambientes com tráfego intenso o sistema aplicado deve ser com máquina. □
- A limpeza regular é mais econômica e eficiente que uma limpeza profunda e esporádica.
- Não utilizar solventes e derivados de petróleo.
- A aplicação de cera na linha Pavifloor é opcional, recomenda-se apenas efetuar o polimento com enceradeira industrial e disco vermelho e spray buffing (Fórmula Becker).
- Uso de cera não obrigatório.

Tratamento Inicial Após a Instalação

- Caso o ambiente onde o piso será instalado estiver em construção ou reforma, o piso deverá ser protegido com uma lona plástica ou material adequado.
- Retirar dejetos, eliminar o pó e areia, utilizando uma vassoura, mop pó ou aspirador de pó.
- Eliminar marcas de adesivo ou outras, utilizando DETERGENTE NEUTRO com esponja de limpeza leve. □
- Limpar cuidadosamente o piso com DETERGENTE NEUTRO com mop água ou pano úmido e rodo. □



NOME DO EMPREENDIMENTO
LOGO DA EMPRESA

- Recomenda-se aplicar o polimento para áreas com tráfego intenso, em ambientes com manutenção pouco freqüente ou para recuperar o brilho.

Barreira de Contenção

- Uma barreira de contenção eficaz na porta irá reter a maior parte da sujeira e partículas abrasivas.☐-
- Para essa finalidade o ideal é utilizar o tapete CLEAN UP.

Tratamento Manual

- Varrer o piso com mop pó ou vassoura de pêlo.☐
- Limpar o piso com DETERGENTE NEUTRO diluindo 01 tampa (50 ml) em 10 litros de água ou se existir cera no piso, utilizar o REMOVEDOR diluindo 05 tampas (50 ml) para 01 litro de água. Esfregar o piso nas áreas mais sujas com vassoura macia ou esponja de limpeza, e caso existam manchas localizadas difíceis de sair, utilizar o removedor novamente.
- Enxaguar utilizando pano limpo e rodo e deixar secar totalmente.☐- Efetuar o polimento com enceradeira industrial, disco vermelho e spray buffer para realçar o brilho.
- *Opcional: Aplicar de uma a quatro camadas finas da CERA ACRÍLICA com pano úmido e rodo ou mop cera, uniformemente, deixando secar no mínimo 30 minutos entre cada camada. Esperar pelo menos duas horas e certificar-se de que o piso está totalmente seco antes de liberar o local para o tráfego. Este procedimento de tratamento não é obrigatório, porém se aplicado, aumenta a vida útil do piso.*

Manutenção do Tratamento Manual Diário

- Varrer o piso com mop pó ou vassoura de pêlo.☐
- Limpar o piso com DETERGENTE NEUTRO diluindo 01 tampa (50 ml) em 10 litros de água, utilizando pano e rodo ou mop água.

Periódico

- Varrer o piso com mop pó ou vassoura de pêlo.☐
- Limpar o piso com DETERGENTE NEUTRO FADEMAC seguindo as recomendações para o tratamento manual.☐-
- Após secar, efetuar o polimento seguindo as recomendações para o tratamento manual.
- *Opcional: Aplicar uma ou duas camadas finas da CERA ACRÍLICA FADEMAC seguindo as recomendações para o tratamento manual. Este procedimento de tratamento não é obrigatório, porém se aplicado, aumenta a vida útil do piso.*

Tratamento com Máquina de Limpeza

- Varrer com Mop pó ou vassoura de pêlo.☐-
- Lavar o piso com DETERGENTE NEUTRO diluindo 01 tampa (50 ml) em 10 litros de água, utilizando enceradeira e disco verde ou se existir cera no piso, utilizar o REMOVEDOR diluindo 05 tampas (50 ml) para 01 litro de água, utilizando disco preto.☐- Recolher a água com aspirador de líquidos ou enxaguar o piso com água limpa e mop água. - Após secar, efetuar o polimento com enceradeira industrial, disco vermelho e spray buffer para realçar o brilho.☐
- *Opcional: Aplicar de uma a quatro camadas finas da CERA ACRÍLICA com mop cera, uniformemente, deixando secar no mínimo 30 minutos entre cada camada. Esperar pelo menos*



NOME DO EMPREENDIMENTO
LOGO DA EMPRESA

duas horas e certificar-se de que o piso está totalmente seco antes de liberar o local para o tráfego. Este procedimento de tratamento não é obrigatório, porém se aplicado, aumenta a vida útil do piso.

Manutenção do Tratamento com Máquina de Limpeza □ Diário

- Varrer o piso com mop pó ou vassoura de pêlo. □
- Limpar o piso com DETERGENTE NEUTRO diluindo 01 tampa (50 ml) em 10 litros de água, utilizando pano e rodo ou mop água.

Periódico

- Limpar o piso com DETERGENTE NEUTRO seguindo as recomendações para o tratamento com máquina de limpeza.
- Após secar, efetuar o polimento seguindo as recomendações para o tratamento com máquina de limpeza.
- *Opcional: Aplicar uma ou duas camadas finas da CERA ACRÍLICA seguindo as recomendações para o tratamento com máquina de limpeza. Este procedimento de tratamento não é obrigatório, porém se aplicado, aumenta a vida útil do piso.*

Redes de águas pluviais

As redes de águas pluviais são compostas não somente pela rede de tubulações, como também por: calhas, canaletas, bocas de lobos e caixas de passagens as quais deverão ser inspecionadas e limpas periodicamente. □

Recomendamos a inspeção quinzenal das mesmas (ou após as chuvas torrenciais) e limpeza no mínimo uma vez ao mês.

Redes de drenagem

O subsolo é provido de sistema de captação, com rede de tubos apropriados para condução da água do lençol freático às caixas de passagem e poços de bombas de recalque.

Recomendamos que os poços e caixas sejam abertos e inspecionados quinzenalmente e limpos mensalmente.

Para manutenção das bombas recomendamos a contratação de empresa especializada.

Redes de esgoto

A rede de esgoto industrial é composta por canaletas, caixa de passagem, caixa separadora de água e óleo e poço com bombas de recalque.

Recomendamos que os poços e caixas sejam abertos e inspecionados quinzenalmente e limpos mensalmente.

Para manutenção das bombas recomendamos a contratação de empresa especializada.



NOME DO EMPREENDIMENTO
LOGO DA EMPRESA

Vidros

Evite contato com materiais que possam riscar ou degradar a face do vidro.

Primeiro, enxágüe abundantemente com água limpa, para retirar qualquer poeira abrasiva, depois proceda a limpeza habitual.

Utilize produtos de limpeza compatíveis com os outros materiais utilizados na fachada.

A limpeza de manchas e respingos de tintas deverá ser feita com removedor adequado, tomando-se as precauções necessárias, a fim de não danificar as partes pintadas das esquadrias e caixilhos.

A limpeza deve ser periodicamente com produtos neutros. Não utilize materiais abrasivos ou que contenham flúor, nem instrumentos de limpeza que possam riscar ou danificar o vidro. Após a lavagem, seque totalmente a superfície.

Bastam duas limpezas anuais.

A periodicidade, no entanto, está relacionada diretamente com a poluição e as características do ambiente externo.

Nunca utilizar produtos abrasivos em geral e agentes químicos agressivos.

Nunca utilize esponjas de aço.

Prazo de Garantia

Com a finalidade de facilitar a identificação dos prazos de garantia, anexamos os quadros publicados pelo SindusCon-SP e pelo SECOVI-SP em sua 2ª Edição - junho/2003 para o “Manual do Proprietário”.

Os prazos constantes nos quadros do Termo de Garantia-Aquisição, foram estabelecidos em conformidade com as regras legais e em vista do estágio atual de tecnologia de cada um dos componentes e/ou serviços empregados na construção. Assim sendo, os prazos referidos em tais documentos, correspondem a prazos totais de garantia.



NOME DO EMPREENDIMENTO
LOGO DA EMPRESA

SISTEMA	NO ATO DA ENTREGA	ESPECIFICADO PELO FABRICANTE (*)	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS	
Equipamentos Industrializados	Aquecedor Individual	Desempenho do equipamento		Problemas com a instalação				
	Geradores de água quente	Desempenho do equipamento		Problemas com a instalação				
	Banheira de Hidromassagem / SPA	Casco, motobomba e acabamento dos dispositivos		Problemas com a instalação				
	Instalações de interfone	Desempenho do equipamento		Problemas com a instalação				
	Air condicionado individual ou central	Desempenho do equipamento		Problemas na infra-estrutura e tubulação, exceto equipamentos e dispositivos				
	Evaustão mecânica	Desempenho do equipamento		Problemas com a instalação				
	Antena Coletiva	Desempenho do equipamento		Problemas com a instalação				
	Círculo Fechado de TV	Desempenho do equipamento		Problemas com a instalação				
	Elevadores	Desempenho do equipamento		Problemas com a instalação				
	Motobomba/ Filtro (recirculadores de água)	Desempenho do equipamento		Problemas com a instalação				
	Automação de portões	Desempenho do equipamento		Problemas com a instalação				
	Sistemas de proteção contra descargas atmosféricas	Desempenho dos equipamentos		Problemas com a instalação				
	Sistema de combate a incêndio	Desempenho do equipamento		Problemas com a instalação				
	Porta Corta-Fogo	Regulagem de dobradiças e maçanetas	Desempenho de dobradiças e molas					Problemas com a integridade do material (Portas e batentes)
	Pressurização das Escadas	Desempenho do equipamento		Problemas com a instalação				
	Grupo Gerador	Desempenho do equipamento		Problemas com a instalação				
	Sauna Úmida	Desempenho do equipamento		Problemas com a instalação				
	Sauna Seca	Desempenho do equipamento		Problemas com a instalação				
	Iluminação de Emergência	Desempenho do equipamento		Problemas com a instalação				
	Sistema de Segurança	Desempenho do equipamento		Problemas com a instalação				

Anexo VII – Modelo de Carta de Fiança

[Local e data].

Ao

[beneficiário]

Ref.: Carta de Fiança n.º _____

Prezados Senhores,

Pela presente carta de fiança, o Banco [...], com sede na [...], inscrito no CNPJ/MF sob n.º [...], assume perante a [beneficiário], inscrita no CNPJ/MF sob n.º [...] (“[beneficiário]”), a partir desta data, na qualidade de fiador e principal pagador da empresa [afiançada], com sede na [...], inscrita no CNPJ/MF sob n.º [...] (“Afiançada”), até o valor de R\$ [...] ([...]), o compromisso pelo cumprimento de todas as obrigações pecuniárias por ela assumidas no Contrato [...], firmado entre a Afiançada e a [beneficiário] em [...] (“[...]”), em especial a obrigação [...].

Assim, até o limite acima fixado, comprometemo-nos a satisfazer perante a [beneficiário], no prazo de 02 (dois) dias úteis, a contar do recebimento da sua comunicação escrita protocolizada no [...], a obrigação afiançada que não for devidamente cumprida pela Afiançada na data aprazada, desde que dentro do mencionado prazo a Afiançada não apresente determinação judicial obstando este Banco de efetuar o pagamento da obrigação inadimplida.

Esta fiança vigorará pelo prazo de um ano a contar da presente data, quando a sua eficácia jurídica expirar-se-á de pleno direito.

Fica estabelecido, desde já, que a exigibilidade da presente fiança cessará de pleno direito, após decorrido o prazo de 10 (dez) dias, contados da data do vencimento da obrigação garantida, sem que a Beneficiária tenha notificado o Fiador para efetuar o pagamento da obrigação afiançada e inadimplida.

O Banco [...] renuncia aos benefícios de ordem e divisão previstos nos artigos 827, 837, 838 e 839 do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/02) e no artigo 595 do Código de Processo Civil Brasileiro.

D



CONTRATO PERSONALÍSSIMO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

A despeito do prazo de validade desta fiança, o Banco [...] reconhece que a obrigação afiançada terá a duração de [...] anos, razão pela qual a presente carta de fiança será renovada anualmente, às expensas da Afiançada. Dessa forma, em até 30 (trinta) dias antes do vencimento da presente carta de fiança, a Afiançada deverá apresentar à [beneficiário] o comprovante de renovação da presente carta, sob pena de caracterização de inadimplemento contratual da Afiançada, ficando a Beneficiária autorizada a: (i) executar a presente Fiança e depositar o valor em nome dela Beneficiária como depósito em garantia substitutiva à presente Fiança; ou (ii) rescindir o contrato [...] e executar a presente Fiança.

O Foro da Comarca de São Paulo será o competente para processar e julgar as questões oriundas desta fiança.

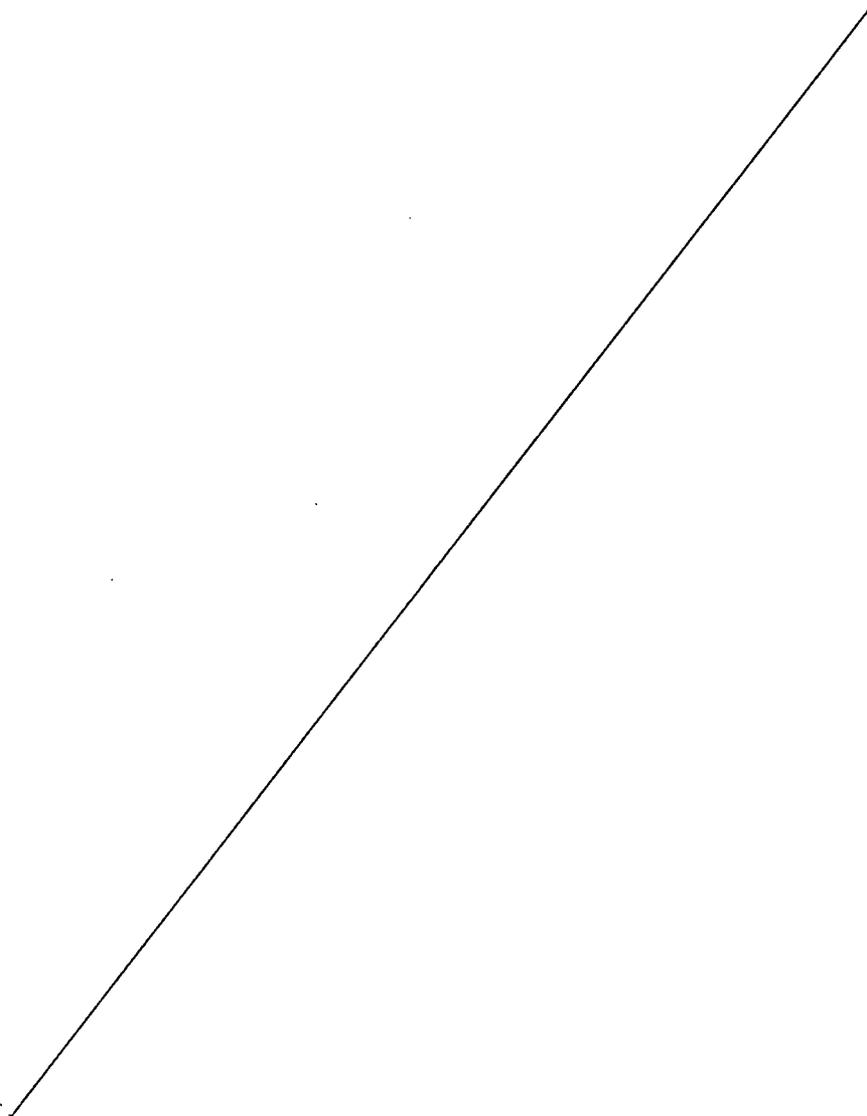
Cordialmente.

Banco [...].

D



Anexo VIII – Matriz Fluxo Operacional e Financeiro da Obra



em branco



Anexo VIII

MATRIZ FLUXO OPERACIONAL E FINANCEIRO DA OBRA

ITEM	CONSOLIDADO ATENTO
Seguro Performace Bond	10% a 15%
Faturamento Direto (fornecedores direto para Investidor)	70% faturamento direto (mínimo 50%), exceto M.O. Reembolsos quinzenais de pequenas compras, com faturamento mínimo de R\$ 3.000,00
Medição	Quinzenal e/ou Mensal
Prazo Pagamento	15 dias da Medição
Retenção Final do Valor da Obra	5%
Adiantamento	10%
Documentos	Termo de Aceite da Obra pela Atento + Habite-se, AVCB, "as built" e Quitação INSS
Elevador	Sim, desde que não impacte o início do período locatício, pode-se negociar liberação proporcional da retenção.
Gerenciador de Obra	SIM
Cadastro com fornecedores Faturamento Direto	SIM
Securitização	SIM
Pagamentos Água e Luz	Até final da construção, desde que não haja consumo de outros.