



**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL N° 0001/2024 REFERENTE AO PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 1450/2024, QUE ENTRE SI CELEBRAM O SERVIÇO DE APOIO ÀS MICRO E PEQUENAS EMPRESAS DO ESTADO DE SÃO PAULO – SEBRAE-SP E TRUST INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA LTDA.**

**QUADRO INFORMATIVO DO INSTRUMENTO CONTRATUAL**

**OBJETO:** Locação Comercial do imóvel situado na Avenida Dionysia Alves Barreto, 99 – Vila Osasco, Osasco - SP, CEP 06086-050, para instalação do Escritório Regional Osasco do SEBRAE-SP;

**VIGÊNCIA:** 60 (sessenta) meses, contados a partir da entrega definitiva do imóvel, mediante lavratura, aceite e assinatura do Termo de Vistoria e Entrega das Chaves;

**VALOR MENSAL:** R\$ 54.154,03 (cinquenta e quatro mil, cento e cinquenta e quatro reais e três centavos).

**DAS PARTES E SEUS REPRESENTANTES**

**LOCATÁRIO: SERVIÇO DE APOIO ÀS MICRO E PEQUENAS EMPRESAS DO ESTADO DE SÃO PAULO - SEBRAE-SP**, com sede na Rua Vergueiro, nº 1.117, Paraíso, CEP: 01.504-001, São Paulo/SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 43.728.245/0001-42, neste ato representado por seu Diretor-Superintendente, **NELSON DE ALMEIDA PRADO HERVEY COSTA**, por seu Diretor Técnico, **MARCO ANTONIO SCARASATI VINHOLI**, e por seu Diretor de Administração e Finanças, **REINALDO PEDRO CORREA**, doravante denominado SEBRAE-SP.

**LOCADOR: TRUST INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA LTDA**, com endereço na Rua da Gavea, 91, Vila Maria, São Paulo - SP, CEP: 02121-020, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.205.944/0001-99, neste ato representado pelos sócios-administradores **RENATA LACOTISSE MAIO e PEDRO EMILIO TEIXEIRA MAIO**, nos termos do seu contrato social.

**DO FUNDAMENTO LEGAL**

Regulamento de Licitações e de Contratos do Sistema SEBRAE. e a Lei nº 8.245/1991 e suas respectivas atualizações.



## **CLÁUSULAS CONTRATUAIS**

### **1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

1.1. O presente contrato tem como objeto a Locação Comercial do imóvel situado na Avenida Dionysia Alves Barreto nº 99 – Vila Osasco, Osasco - SP, CEP 06086-050, inscrito no 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Osasco/SP, sob a matrícula 119.462 – Livro nº 2, cadastrado na Prefeitura de Osasco sob o número de imóvel 0803780000, para instalação do Escritório Regional Osasco do SEBRAE-SP.

1.1.1. Especificações do objeto: o imóvel comercial possui área construída total de 1.013,44m<sup>2</sup>, dividida em 5 pavimentos (subsolo, térreo, 1º, 2º e 3º andares), com 10 (dez) vagas de estacionamento, sendo 7 (sete) no subsolo e 3 (três) ao nível da rua.

### **2. CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

2.1. São obrigações do LOCADOR, sem prejuízo das demais obrigações legais e/ou contratuais:

2.1.1. Entregar o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, coisas e pessoas, nas condições físicas em que se encontra o mesmo.

2.1.2. Garantir, durante o período da locação, o uso manso e pacífico do imóvel locado.

2.1.3. Fornecer recibos detalhados de quitação ao LOCATÁRIO, com a indicação do valor e da natureza dos pagamentos efetuados.

2.1.4. Observar rigorosamente todas as cláusulas e as condições do presente contrato.

2.1.5. Entregar o imóvel com os impostos, as taxas e as contribuições devidamente regularizados com a municipalidade, até a data da entrega definitiva do imóvel ao LOCATÁRIO, ou seja, a entrega das chaves e do TERMO DE VISTORIA.

2.1.6. Em caso de alienação do imóvel objeto desta locação, o novo adquirente deverá respeitar o presente contrato locatício até o seu prazo final, em todos os termos e condições.

2.1.7. Entregar o imóvel com o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) vigente em até 90 (noventa) dias após a assinatura do contrato.

### **3. CLÁUSULA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

3.1. São obrigações do LOCATÁRIO, sem prejuízo das demais obrigações legais e/ou contratuais:

3.1.1. Pagar o IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) e demais impostos e/ou taxas municipais que porventura venham a incidir sobre o imóvel, proporcionais à área locada, enquanto vigorar a locação, mediante lavratura e aceite do TERMO DE VISTORIA e entrega definitiva das chaves.

3.1.2. Pagar as contas de energia elétrica e água do imóvel, a partir da posse definitiva do imóvel, sendo certo que deverá, em 60 (sessenta) dias, passar as mesmas para seu nome, comprovando as transferências ao LOCADOR, bem como os custos de manutenção do elevador.

3.1.3. Contratar o seguro do imóvel objeto deste contrato, podendo o mesmo ser um seguro patrimonial coletivo, porém em valor compatível com o valor comercial do imóvel locado, tendo como beneficiário o LOCATÁRIO, com vigência por todo o tempo da locação, devendo o mesmo, na eventualidade de ocorrência de incêndio ou qualquer outro sinistro, realizar as obras de restituição do imóvel ao estado em que o recebeu, iniciando a mesma no prazo de 60 (sessenta) dias, após o recebimento do seguro, uma vez que receberá diretamente os valores segurados para tanto e, em caso de perda total do imóvel, reconstruir o mesmo em sua totalidade deixando-o nas condições que o recebeu.

3.1.3.1. Comprovar, no prazo de 90 (noventa) dias, a inclusão do imóvel objeto desta locação em sua apólice de seguro patrimonial coletivo.

3.1.4. Não alterar a destinação do imóvel, salvo com autorização prévia e escrita do LOCADOR.

3.1.5. Em caso de eventual rescisão do contrato ou quando da entrega do imóvel, o LOCATÁRIO o entregará totalmente desocupado, livre de pessoas e em perfeitas condições de conservação, conforme termo de vistoria.

3.1.6. Quaisquer estragos ou danos ocasionados pelo LOCATÁRIO no imóvel deverão ser por ele indenizados, independentemente da multa prevista na Cláusula Décima Terceira.

### **4. CLÁUSULA QUARTA – DA PROTEÇÃO DE DADOS E DA CONFIDENCIALIDADE**



4.1. Fica o LOCADOR obrigado a cumprir as normas que asseguram a proteção de dados pessoais, obrigando-se a cumprir a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018), ou outra que a substituir, adotando as práticas de compliance exigidas para tal fim, sob pena de arcar com as perdas e os danos que eventualmente der causa.

## 5. CLÁUSULA QUINTA – DA COMPOSIÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL

5.1. O valor mensal da locação é de R\$ 54.154,03 (cinquenta e quatro mil, cento e cinquenta e quatro reais e três centavos).

5.2. O aluguel mensal estabelecido no item 5.1. poderá ser reajustado anualmente, a partir do 13º mês de locação, de acordo com o IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IBGE), desde que positivo, contados a partir do início da vigência do contrato ou, ainda, por outro índice que venha a substituí-lo em caso de extinção deste, sendo que a incidência do reajuste far-se-á sobre o valor vigente.

## 6. CLÁUSULA SEXTA - DA FORMA DE PAGAMENTO

6.1. O pagamento será realizado no dia 5 de cada mês subsequente ao mês vencido, por meio de depósito bancário, em conta indicada pelo LOCADOR na Declaração de dados bancários – Anexo I do contrato.

6.2. O LOCADOR concede ao LOCATÁRIO um período de 3 (três) meses de carência do aluguel, contados a partir do início da vigência do contrato.

6.2.1. A carência concedida não abrange o pagamento do IPTU, que deverá ser pago a partir da data da entrega das chaves.

6.3. O aluguel, pago após o prazo estipulado no item 6.1., será acrescido da multa de 2% (dois por cento). Se o atraso for superior a 30 (trinta) dias, ficará, ainda, sujeito a juros de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária do débito, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis.

## 7. CLÁUSULA SÉTIMA - DA VIGÊNCIA

7.1. A vigência do presente contrato de locação é de 60 (sessenta) meses, contados a partir da entrega definitiva do imóvel, mediante lavratura, aceite e assinatura do TERMO DE VISTORIA pelo LOCADOR e pelo LOCATÁRIO e ENTREGA DAS CHAVES, podendo ser prorrogado, por interesse das partes, mediante termo aditivo.



7.1.1. A vistoria será realizada após a assinatura do contrato, em data a ser acordada entre o LOCADOR e o LOCATÁRIO.

7.2. O LOCATÁRIO se obriga a restituir o imóvel locado no perfeito estado de funcionamento e conservação em que o recebeu, exceto pela pintura da área externa, conforme laudo fotográfico e discriminado, por meio do Termo de Vistoria inicial, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal, e inteiramente livre e desocupado.

## **8. CLÁUSULA OITAVA - DA VISTORIA**

8.1. O LOCATÁRIO fará o auto de vistoria do estado geral do imóvel, instalações elétricas e hidráulicas, bem como seus telhados, assinado por pessoa por ele indicada no início do contrato e no seu encerramento, onde será descrito o estado do imóvel.

8.2. As partes deverão realizar em conjunto a Vistoria do Imóvel para lavratura e aceite do TERMO DE VISTORIA, que deverá ser assinado por ambas as partes.

8.3. O TERMO DE VISTORIA fará parte integrante do presente contrato de locação de imóvel comercial para todos os fins de direito.

8.4. O LOCATÁRIO permite ao LOCADOR o exame e a vistoria do imóvel locado, quando esta julgar necessário, em dia e hora previamente acordados, a fim de verificar o seu estado de conservação, desde que comunique previamente e por escrito, com antecedência mínima de 03 (três) dias úteis, bem como no caso de o imóvel ser colocado à venda, a permissão para que interessados o visitem, devendo as partes em comum acordo, para tanto, fixar o respectivo horário, para que se realizem as visitas.

## **9. CLÁUSULA NONA – DA CONSERVAÇÃO, REFORMAS E BENFEITORIAS NECESSÁRIAS**

9.1. Ao LOCATÁRIO recaí a responsabilidade por zelar pela conservação, pela limpeza do imóvel e pela segurança.

9.2. A necessidade de benfeitorias necessárias, estas deverão ser informadas ao LOCADOR, mediante notificação, para que as efetuem imediatamente. Caso estes não iniciem a realização destas benfeitorias no prazo máximo de 72 (setenta e duas) horas após o aviso, o LOCATÁRIO poderá introduzi-las às suas expensas e ser indenizado mediante apresentação das despesas, valendo-se de 03 (três) orçamentos para sua

comprovação, no aluguel subsequente ao seu desembolso, não sendo este suficiente, em tantos quanto forem, e, não havendo aluguéis a serem pagos, em depósito em conta no prazo máximo de 30 dias.

9.3. As benfeitorias úteis e voluptuárias não serão indenizáveis, sendo de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO, sendo que finda a locação, as benfeitorias úteis ficarão incorporadas ao imóvel e as voluptuárias poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, que deverá ser entregue nas mesmas condições que recebido;

9.4. O LOCATÁRIO está obrigado a devolver o imóvel em perfeitas condições de limpeza e conservação, com exceção de pintura da parte externa, quando finda ou rescindida esta avença, conforme constante no TERMO DE VISTORIA e entrega definitiva das chaves.

9.5. O contrato de locação prevê a adequação do imóvel por parte do proprietário, conforme memorial descritivo e plantas de layout anexas a este Contrato. Dentre as adequações do proprietário, estão previstas as seguintes responsabilidades:

9.5.1. Execução de complemento de pele de vidro na fachada, bem como a automação da porta de entrada principal;

9.5.2. Demolições de drywall (forro, alvenaria e demais fechamentos);

9.5.3. Execução de divisórias de drywall, complementos de forro e demais fechamentos necessários;

9.5.4. Execução de divisórias de vidro caixilhadas;

9.5.5. Execução de divisória retrátil entre salas;

9.5.6. Fornecimento e instalação de portas de madeira padrão existente (conjunto completo com dobradiças, batentes e fechaduras);

9.5.7. Execução de sanitários, de uma copa, e de demais instalações de pontos hidráulicos em locais já previstos pela edificação, considerando adequações civis e hidrossanitárias, peças sanitárias, espelhos e acabamentos conforme projeto;

9.5.8. Execução do sistema de refrigeração, exaustão e renovação de ar, abrangendo o fornecimento e a instalação de equipamentos, adaptação das redes de drenagem e



frigorífica e levantamentos físicos dos ambientes. Inclui também cálculos de carga térmica e psicrométricos, além da instalação de redes de dutos, drenos e elétricas e a realização de testes e regulagens;

9.5.9. Execução de elétrica, considerando infraestrutura, tomadas/interruptores, caixas de passagem, cabeamento elétrico (2,5mm a 6,00mm – a depender da necessidade), adequações dos quadros de distribuição existentes; substituição de luminárias existentes por painel LED padronizados, conforme projeto com indicação de pontos de utilização e memorial descritivo fornecido pelo SEBRAE-SP, exceto garagem;

9.5.10. Execução de infraestrutura de rede de dados - sem cabeamento de dados, conforme projeto com indicação de pontos de utilização e memorial descritivo fornecido pelo SEBRAE-SP;

9.5.11. Fornecimento e instalação de soleiras e outros ajustes civis necessários;

9.5.12. Revisão de revestimentos e pisos, se necessário;

9.5.13. Pintura final (considerando área interna, externa, áreas técnicas e demarcação de vagas).

9.6. Todas as adequações deverão ser executadas com base no projeto de layout fornecido pelo SEBRAE-SP (ANEXO III) no prazo máximo de 90 dias a partir da assinatura do presente contrato.

9.7. Ficará à cargo do proprietário o correto dimensionamento das instalações.

9.8. Outros itens poderão ser alterados ou complementados no curso da adequação do imóvel, desde que de comum acordo entre as partes.

9.9. A partir da data de entrega definitiva das chaves do imóvel, será concedido ao SEBRAE-SP, 03 (três) meses de carência do aluguel, para adequações do imóvel, não havendo a obrigatoriedade de qualquer adequação para devolução do imóvel ao proprietário em seu estado primitivo.

9.10. O SEBRAE-SP deverá se responsabilizar por manter a prestação dos seguintes serviços, que relacionam desde adequações para acomodação, até a zeladoria:

- 9.10.1. Fornecimento e instalação de cabeamento de rede de dados, a partir dos itens disponibilizados no imóvel;
- 9.10.2. Manutenção dos aparelhos de ar-condicionado e sistema de exaustão e renovação de ar;
- 9.10.3. Manutenção do elevador;
- 9.10.4. Manutenção predial, como: pintura, elétrica, hidráulica e civil em geral;
- 9.10.5. Serviços de limpeza e segurança;
- 9.11. O SEBRAE-SP não se responsabilizará por qualquer necessidade de intervenção estrutural no imóvel ou intervenções junto aos imóveis vizinhos.

## **10. CLÁUSULA DÉCIMA – DA SUBLOCAÇÃO**

10.1. Fica o LOCATÁRIO autorizado a sublocar, ceder e/ou transferir parcialmente o imóvel objeto deste contrato de locação.

## **11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA DESAPROPRIAÇÃO**

11.1. Na hipótese de desapropriação, LOCADOR e LOCATÁRIO ficam exonerados de toda e qualquer responsabilidade, reservado a este último a faculdade de agir contra o poder expropriante quanto às reformas e demais benfeitorias realizadas no bem.

## **12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

12.1. O LOCADOR, em qualquer tempo, poderá alienar o imóvel, mesmo durante a vigência do presente contrato de locação e, por via de consequência, ceder os direitos contidos nele.

12.2. O LOCADOR deverá notificar o LOCATÁRIO para que este possa exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições em que for oferecido a terceiros.

12.3. Para a efetivação da preferência, o LOCATÁRIO deverá responder à notificação de maneira inequívoca no prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir do recebimento da



notificação enviada pelo LOCADOR. A resposta do LOCATÁRIO poderá ser formalizada por e-mail.

12.4. Não havendo interesse na aquisição do imóvel pelo LOCATÁRIO, este deverá permitir que interessados na compra façam visitas em dias e horários a serem combinados entre LOCATÁRIO e LOCADOR.

12.5. O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a proceder com a averbação do presente contrato de locação na matrícula do imóvel.

### **13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS PENALIDADES**

13.1. Fica estabelecido em comum acordo entre as partes, que o LOCATÁRIO se obriga a manter a locação por, no mínimo, 60 (sessenta) meses, contados a partir do início do prazo de vigência do contrato. Caso o LOCATÁRIO tenha interesse na rescisão antecipada de sua vigência, deverá comunicar ao LOCADOR, por escrito e com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, ficando obrigado ao pagamento de uma multa em favor do LOCADOR, no importe máximo de 5 aluguers mensais, a serem pagos proporcionalmente ao tempo da vigência contratual faltante ( $5 \text{ aluguers} / 60 \text{ meses} \times \text{pelo prazo que faltar para finalizar o contrato} = \text{valor devido}$ ), sendo que o aluguel a ser utilizado como base será o valor vigente à época.

13.2. Após os 60 (sessenta) primeiros meses de locação, o contrato poderá ser rescindido antecipadamente sem o pagamento da multa mencionada na Cláusula 13.1, mediante comunicação formal feita pelo SEBRAE-SP ao LOCADOR, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

13.3. O descumprimento deste contrato, bem como de quaisquer disposições legais que a ele se apliquem, por parte do LOCADOR ou do LOCATÁRIO, que não tenham multa específica prevista no contrato, importará no dever da parte faltante, de pagamento de multa equivalente a 03 (três) aluguers vigentes à época da infração contratual, com a faculdade para a parte inocente de considerar, simultaneamente, rescindida a locação, independentemente de qualquer notificação, interpelação judicial ou extrajudicial.

13.3.1. A multa em apreço será devida proporcionalmente ao período faltante para o cumprimento do contrato.



13.4. As disposições desta cláusula não excluem o direito das partes de pleitear perdas e danos adicionais.

#### **14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO CÓDIGO DE ÉTICA**

14.1. O LOCADOR compromete-se a respeitar, cumprir e fazer cumprir, no que couber, o “Código de Ética do Sistema SEBRAE” que se encontra disponível no site do SEBRAE no endereço eletrônico [www.sebrae.com.br](http://www.sebrae.com.br).

#### **15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA ANTICORRUPÇÃO**

15.1. As partes concordam que executarão as obrigações contidas neste contrato de forma ética e de acordo com os princípios aplicáveis ao Sistema SEBRAE, previstos no Regulamento de Licitações e Contratos, no que couber.

15.2. O LOCADOR assume que é expressamente contrária à prática de atos que atentem contra o patrimônio e a imagem do Sistema SEBRAE.

15.3. Nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção sob as leis nacionais, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste contrato, ou de outra maneira que não relacionada a este contrato, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma.

#### **16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

16.1. As despesas decorrentes deste contrato onerarão as verbas do LOCATÁRIO, consignadas em seu orçamento.

16.2. O não cumprimento de quaisquer obrigações contratuais ou legais sujeitarão as partes às penalidades previstas em lei e/ou regulamento interno e/ou contrato.

16.3. As partes, por seus representantes, manterão, com a possível frequência, contatos para solucionar as dúvidas que surgirem quanto ao exato cumprimento deste contrato, assegurando-se, desse modo, a plena harmonia dos interesses entre as partes.



16.4. As partes avençam que qualquer comunicação do presente contrato a ser realizada entre elas se dará por documento escrito devidamente protocolado.

16.4.1. A comunicação enviada ao LOCADOR deverá ser endereçada à TRUST INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA LTDA, com endereço na Rua da Gavea, 91, Vila Maria, São Paulo - SP, CEP: 02121-020, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.205.944/0001-99, Tel.: (11) 2369-6689, e-mail: pedroemilio@terra.com.br, aos cuidados de Pedro Emilio Teixeira Maio.

16.5. Concordam as partes que citações, intimações e notificações, decorrentes deste contrato, poderão ser feitas por meio de correspondência, com aviso de recebimento (AR), e-mail, ou, ainda, pelas formas previstas no Código de Processo Civil.

16.6. A tolerância ou a transigência das partes, quanto ao não cumprimento das obrigações contratuais aqui estabelecidas, será considerada ato de mera liberalidade, que não poderá ser invocada em benefício do LOCADOR, bem como não acarretará renúncia de direitos por parte do LOCATÁRIO, nem modificação ou novação dos termos deste contrato, os quais permanecerão válidos integralmente para obrigar as partes e para os demais fins de direito.

16.7. Ocorrendo a autorização expressa por parte do LOCADOR ao LOCATÁRIO para a execução de qualquer obra, reforma, ou adaptação, aquele não poderá exigir, quando da entrega das chaves em resolução do contrato, que o imóvel seja entregue em seu estado primitivo, não podendo em consequência, exigir qualquer indenização, desde que o imóvel, mesmo que adaptado, esteja nas mesmas condições de acabamento de acordo como fora recebido.

16.8. O presente contrato obriga as partes, seus herdeiros e sucessores, aplicando-se as disposições pertinentes da Lei e do Código Civil Brasileiro, bem como do Regulamento de Licitações e Contratos do Sistema SEBRAE, naquilo que couber.

## 17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO

17.1. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja ou venha a ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes do presente ajuste.



As Partes declaram que o presente instrumento, incluindo todas as páginas e eventuais anexos, todas formatadas por meio digital, representam a integralidade dos termos entre elas acordados.

E, por estarem de acordo, as partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida a plataforma de assinaturas do SEBRAE (<https://assinaturadigital.sebrae.com.br>), admitindo válidas as assinaturas realizadas eletronicamente.

São Paulo.

NELSON DE ALMEIDA PRADO HERVEY  
COSTA  
Diretor-Superintendente  
SEBRAE-SP

MARCO ANTONIO SCARASATI VINHOLI  
Diretor Técnico  
SEBRAE-SP

REINALDO PEDRO CORREA  
Diretor de Administração e Finanças  
SEBRAE-SP

RENATA LACOTISSE MAIO  
Sócia-administradora  
TRUST INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA  
LTDA

PEDRO EMILIO TEIXEIRA MAIO  
Sócio administrador  
TRUST INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA  
LTDA

**TESTEMUNHAS:**

Nome: Marcelo Furtunato da Silva  
CPF: 297.\*\*\*.\*\*\*-43

Nome: Debora Bezerra Santana  
CPF: 326.\*\*\*.\*\*\*-71



## ANEXO I

### DA DECLARAÇÃO DE DADOS BANCÁRIOS

Declaramos que o pagamento total do aluguel, deverá ser efetuado mediante crédito em conta corrente indicada abaixo, valendo o comprovante de depósito como recibo:

Nome do Banco: SAFRA

Número da agência: 0141

Número da conta corrente: 38503-2

Titular da conta: TRUST INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA LTDA – 26.205.944/0001-99

RENTA LACOTISSE MAIO

Sócia-administradora

TRUST INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA LTDA

PEDRO EMILIO TEIXEIRA MAIO

Sócio administrador

TRUST INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA LTDA



**ANEXO II**

**NOVO MODELO ESCRITÓRIO REGIONAL  
UNIDADE SEBRAE OSASCO**

MEMORIAL DESCRIPTIVO DE ARQUITETURA – R00 (OUT/2024)

## 1. INTRODUÇÃO

O presente Memorial Descritivo visa indicar as especificações para a reforma do novo modelo de Escritório Regional do SEBRAE-SP, unidade de Osasco, que correrão sob a responsabilidade do proprietário do imóvel.

## 2. LOCALIZAÇÃO

O Novo Modelo de Escritório Regional do SEBRAE – Unidade de Osasco estará localizado na Av. Dionysia Alves Barreto nº 99 – Vila Osasco – Osasco/SP.



**IMG. 1 – Mapa de Localização**

Fonte: Google Earth, 2024.

## 3. OBJETIVO

Determinar os serviços e acabamentos do novo modelo de escritório regional do SEBRAE-SP, seguindo a mesma concepção adotada nos demais escritórios já reformados, fornecendo ao proprietário do imóvel informações relevantes para a execução das obras, garantindo a padronização das instalações e dos acabamentos.

#### **4. SERVIÇOS INICIAIS**

Os serviços de demolição e remoção, eventualmente necessários, deverão ser realizados respeitando as indicações e as determinações do projeto básico fornecido.

#### **5. PAREDES E DIVISÓRIAS INTERNAS**

A premissa adotada prevê manutenção das paredes de alvenaria de perímetro existente e algumas alvenarias internas, com a construção de novas alvenarias e divisórias de compartimentação.

PAREDES
ALVENARIA ALTA DE BLOCOS CERÂMICOS, COM REBOCO NAS DUAS FACES. ESPESSURA TOTAL= 15cm. "EXISTENTE INTERNO"
DIVISÓRIA TIPO PISO/TETO EM VIDRO TEMPERADO DUPLO COM COLUNA ESTRUTURAL EM ALUMÍNIO EXTRUDADO PRETO. ESPESSURA TOTAL = 10cm
DIVISÓRIAS TIPO MEIA ALTURA (H=1,80m) EM VIDRO TEMPERADO DUPLO COM COLUNA ESTRUTURAL EM ALUMÍNIO EXTRUDADO PRETO. ESPESSURA TOTAL = 10cm
DIVISÓRIA RETRÁTIL MODELO DE MERCADO COM ESTRUTURA METÁLICA COMPOSTA DE TRILHOS DE ALUMÍNIO ANODIZADO COM PINTURA ELETROSTÁTICA BRANCA, PAINÉIS EM MDF COM REVESTIMENTO LAMINADO MELAMINICO PADRÃO BRANCO TEXTURIZADO, COM MANTA DE LÃ DE ROCHA INTERNA DE 64KM/M <sup>3</sup> PARA ISOLAMENTO ACÚSTICO E PESO MÉDIO DE 50KG/M <sup>2</sup>
DIVISÓRIA DUPLA (PISO TETO) 11cm DRY-WALL PAINEL GESSO ACARTONADO

#### **6. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**

O proprietário deverá revisar e adequar as instalações elétricas do imóvel para que essa atenda às necessidades do SEBRAE-SP, conforme projeto básico fornecido.

#### **7. FACHADA EM PELE DE VIDRO**

A fachada existente em pele de vidro deverá ser complementada conforme a necessidade atual.

#### **8. REVESTIMENTOS**

Os materiais listados abaixo seguem as especificações aprovadas pelo SEBRAE-SP.

## 8.1. FORROS E COBERTURA

<b>REVESTIMENTO DE FORRO</b>
<b>FORRO DE GESSO OU LAJE</b>
FORRO DE GESSO ACARTONADO COM TABICA METÁLICA LISA 5mm, PINTURA EM TINTA ACRÍLICA PREMIUM FOSCA BRANCA, REF.: SUVINIL, CORAL
LAJE APARENTE COM REGULARIZAÇÃO EM GESSO E PINTURA EM TINTA ACRÍLICA FOSCA BRANCA, REF.: SUVINIL, CORAL
<b>FORROS REMOVÍVEIS</b>
FORRO DE FIBRA MINERAL CALLA COM MEMBRANA ACUSTICAMENTE TRANSPARENTE, DIMENSÕES 625x625mm, REF.: ARMSTRONG CEILINGS - OU
FORRO DE FIBRA MINERAL SINFONIA REFLECTA – NRC 0,10. DIMENSÕES 625x625mm, REF.: OWA SONEX - OU
FORRO DE FIBRA MINERAL MASTER A, DIMENSÕES 625x625mm, REF.: ECOPHON

## 8.2. PISOS, SOLEIRAS E RODAPÉS

Os pisos existentes serão preservados, pois apresentam bom estado de conservação. Acessórios e componentes adicionais, como o piso tátil para acessibilidade, soleiras em novos ambientes e recomposições, deverão ser fornecidos e instalados pelo proprietário.

As paredes, internas e externas, incluindo muros de divisa, deverão receber acabamento de pintura.

<b>REVESTIMENTO DE PISOS</b>
PISO EM PINTURA ACRÍLICA NA COR CINZA, INCLUINDO A SINALIZAÇÃO DAS VAGAS NAS CORES AMARELO, AZUL E BRANCO
ELEMENTOS TÁTEIS DE ALERTA E OU DIRECIONAL, LINHA TÁTIL FÁCIL SOLTO, ELEMENTO TÁTIL ALERTA/ÁREA OCUPADA: 25x25cm CERÂMICA/CONCRETO FIXADO POR PARAFUSO COR PRETO. REF.: ANDALUZ ACESSIBILIDADE - OU
ELEMENTOS TÁTEIS DE ALERTA E OU DIRECIONAL, LINHA DISCREET INOX, E FIXADO POR COLA. REF.: TOTAL ACESSIBILIDADE

<b>REVESTIMENTO DE SOLEIRAS</b>
<b>Modelo</b>
SOLEIRA EM GRANITO, ONDE NECESSÁRIO, SEGUINDO O PADRÃO EXISTENTE

### 8.3. PAREDES

Pintura de paredes internas e externas na cor branco gelo com tinta acrílica premium.

Algumas paredes internas e eventuais detalhes de fachada, além de eventuais pilares do prédio, devem ser pintados com tinta acrílica premium na cor DIA DE CHUVA ref. Suvinil.

### 9. LUMINÁRIAS

As luminárias que serão instaladas deverão seguir as indicações do projeto básico disponibilizado pelo SEBRAE-SP.

Para fins de balizamento, as luminárias indicadas constam abaixo.

Modelo	
<b>LUMINÁRIAS DE EMBUTIR EM FORRO REMOVÍVEL – DIMENSÃO APROXIMADA 62X62CM</b>	
LUMINÁRIA LUXQUAD QUADRADA DE EMBUTIR EM FORRO DE GESSO COM BARRA DE LED 38W/40W BRANCO NEUTRO 4000K (± 200). CORPO EM ALUMÍNIO PINTADO DE BRANCO. MOLDURA EM ALUMÍNIO PINTADO DE BRANCO. DIFUSOR ACRÍLICO LEITOSO. DRIVER MODELO LUXDRIVER. CÓD.: QD62038W, REF.: LUXATEC	
LUMINÁRIA PLAFON QUADRADA 620x620mm 48W LED BRANCO NEUTRO, ARMAÇÃO EM PINTURA BRANCA. CÓD.: PS-Q48WBF- 62X62 REF.: ILUMINIM	
SMART DIRECT ME GESSO 40W - COM BARRA DE LED 40W BRANCO NEUTRO 4000K (± 200). CORPO EM CHAPA DE AÇO TRATADA COM ACABAMENTO EM PINTURA ELETROSTÁTICA NA COR BRANCA. MOLDURA EM ALUMÍNIO EXTRUDADO NA COR BRANCA. DIFUSOR TRANSLÚCIDO. CONSISTÊNCIA DE COR DE 3-STEPS DE MACADAM. UTILIZA DRIVER 1050MA. ACESSÓRIOS DE FIXAÇÃO ADICIONADOS A PARTE NO PEDIDO. REF.: ITAIM LIGHTING CONCEPT	
<b>LUMINÁRIAS DE EMBUTIR EM FORRO DE GESSO – DIMENSÃO APROXIMADA 20X20CM</b>	
SMART DIRECT ME GESSO 18W - LUMINÁRIA DE EMBUTIR EM FORRO DE GESSO COM BARRA DE LED 18W BRANCO NEUTRO 4000K (± 200). CORPO EM CHAPA DE AÇO TRATADA COM ACABAMENTO EM PINTURA ELETROSTÁTICA NA COR BRANCA. MOLDURA EM ALUMINIO ESTRUDADO NA COR BRANCA. DIFUSOR TRANSLÚCIDO. CONSISTÊNCIA DE COR DE 3-STEPS DE MACADAM. UTILIZA DRIVER 500MA. ACESSÓRIOS DE	

FIXAÇÃO ADICIONADOS A PARTE NO PEDIDO. REF.: ITAIM LIGHTING CONCEPT	
DORAH-E GQ - LUMINÁRIA QUADRADA DE EMBUTIR COM PLACA DE LED 24W BRANCO NEUTRO 4000K ( $\pm$ 200). ABA EM POLÍMERO INJETADO NA COR BRANCA. REFLETOR EM CHAPA DE AÇO COM PINTURA ELETROSTÁTICA NA COR BRANCA. DIFUSOR RECUADO TRANSLÚCIDO. CONSISTÊNCIA DE COR DE 3-STEPS DE MACADAM. UTILIZA DRIVER 700MA. REF.: ITAIM LIGHTING CONCEPT	
LUMINÁRIA LUXQUAD 225 LUNA DE EMBUTIR - LUMINÁRIA QUADRADA DE EMBUTIR COM PLACA DE LED 29W BRANCO NEUTRO 4000K ( $\pm$ 200). EM ALUMÍNIO PINTADO DE BRANCO. DIFUSOR RECUADO TRANSLÚCIDOS. CÓD.: QDLU225C35W REF.: LUXATEC	
<b>LUMINÁRIAS DE SOBREPOR 20X20cm.</b>	
LUMINÁRIA QUADRADA DE SOBREPOR 18W - 24W BRANCA NEUTRA 4000K, COM FECHAMENTO EM VIDRO JATEADO E ACABAMENTO COR BRANCO. DIMENSÃO APROX.: 30X30cm.	
PLAFON DE SOBREPOR LED SMART QUADRADO 4000K 18W - 24W BIVOLT ALUMÍNIO	
Luminária Painel Led Plafon De Sobrepor 18W - 24W Quadrado 4000K Luz Branco Neutra	

## 10. ESQUADRIAS

Os materiais e acabamentos das esquadrias, quando novos componentes forem instalados, devem seguir o mesmo padrão existente.

## 11. LOUÇAS E METAIS

Os componentes internos dos sanitários deverão ser atualizados, inclusive quanto ao atendimento das normas de acessibilidade vigentes.



## 12. SANITÁRIOS

Os sanitários existentes deverão ser reformados, incluindo a substituição dos revestimentos de parede.

Os sanitários novos deverão ser construídos nos moldes indicados pelo SEBRAE-SP, mantendo o padrão de acabamento adotado nos demais.

## 13. SISTEMA DE CLIMATIZAÇÃO DOS AMBIENTES (AR-CONDICIONADO)

O proprietário deverá fornecer e instalar o novo sistema de climatização dos ambientes, calculados por sua responsabilidade, com base nos ambientes existentes nos projetos básicos fornecidos pelo SEBRAE-SP.

Os equipamentos fornecidos deverão ser novos e deverão ser instalados corretamente, inclusive no que tange ao acabamento e à rede de drenos.

## 14. NORMAS CONSULTADAS

ABNT. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 9050 – Acessibilidade de pessoas portadoras de deficiências. Rio de Janeiro, 2015/2020.

ABNT. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 13532 Elaboração de projetos de edificações – Arquitetura. Rio de Janeiro, 1995.

ABNT. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 6492 Representação de projetos de arquitetura. Rio de Janeiro, 1994.

ABNT. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 7191 Execução de desenhos para obras de concreto simples ou armado. Rio de Janeiro, 1982.

ABNT. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 10067 Princípios gerais de representação em desenho técnico. Rio de Janeiro, 1995.

ABNT. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 8196 Desenho técnico - Emprego de escalas. Rio de Janeiro, 1999.

ABNT. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 10068 Folha de desenho - Leiaute e dimensões. Rio de Janeiro, 1987.

ABNT. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 10126 Cotagem em desenho técnico. Rio de Janeiro, 1987.



ABNT. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 5410Instalações elétricas de baixa tensão. Rio de Janeiro, 2004.

ABNT. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 5410Instalações elétricas de baixa tensão. Rio de Janeiro, 2004.

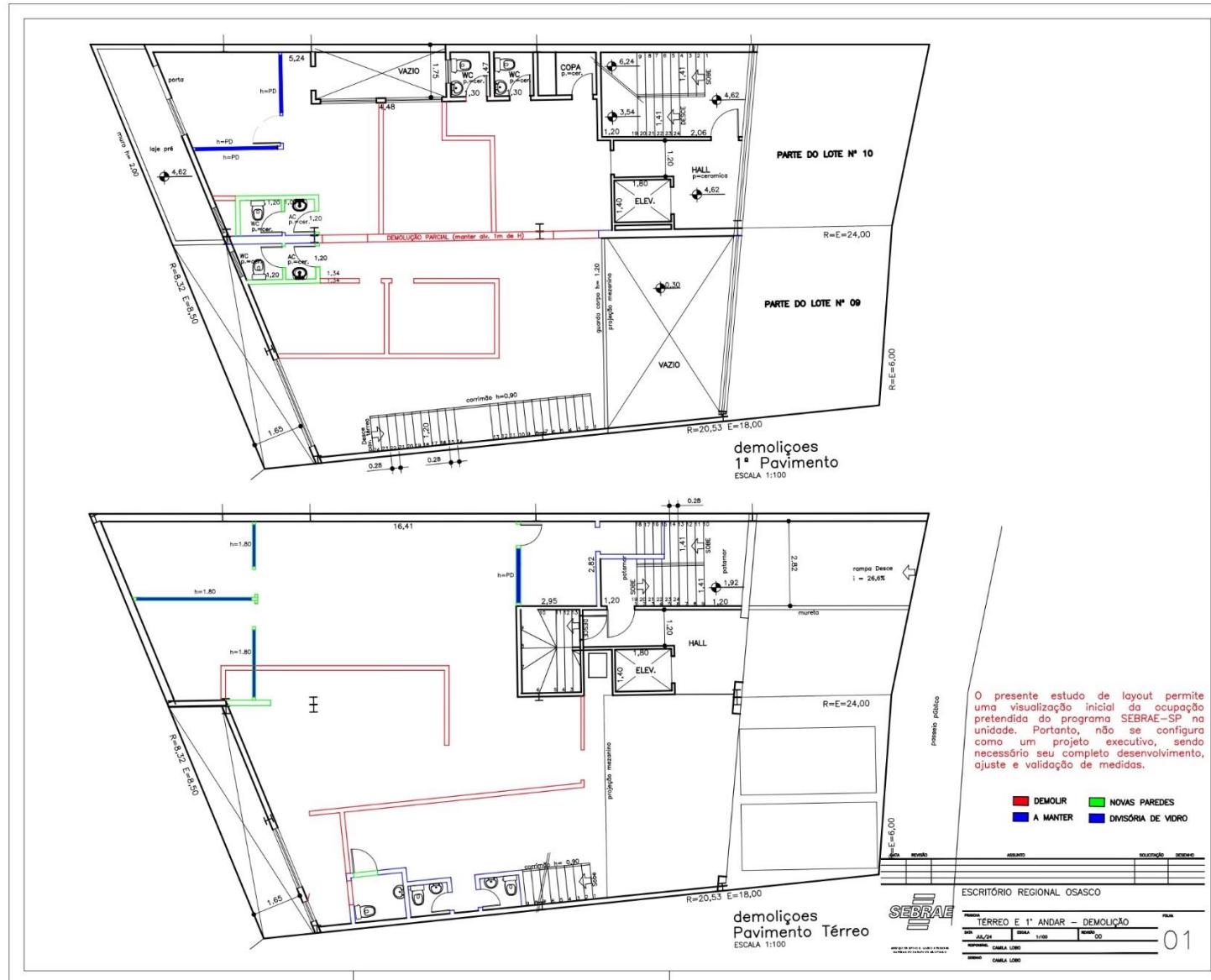
NORMA REGULAMENTADORA 10 - NR 10 – 2019

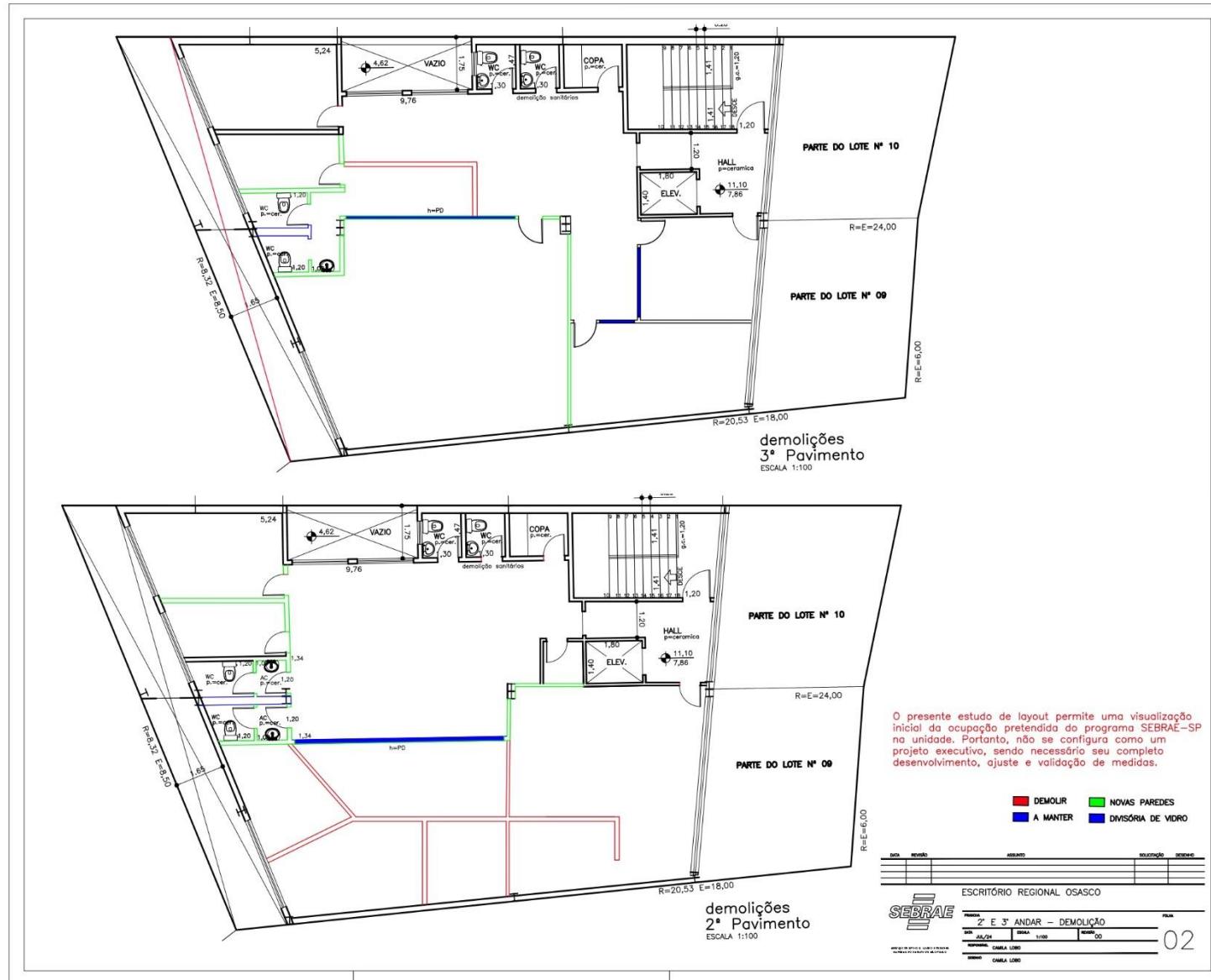
ABNT NBR ISO/CIE NORMA BRASILEIRA - Iluminação de ambientes de trabalho. Rio de Janeiro, 2013.

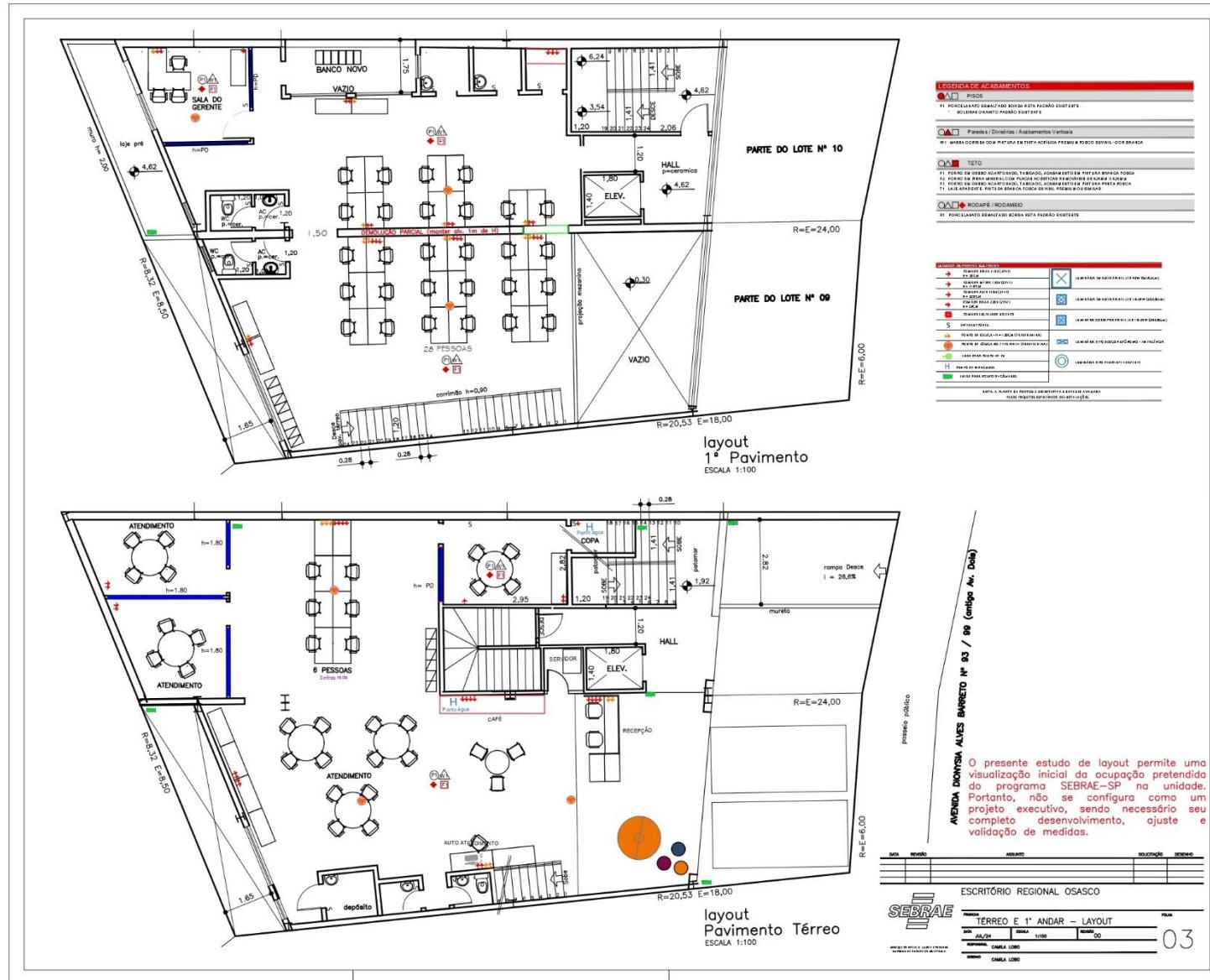


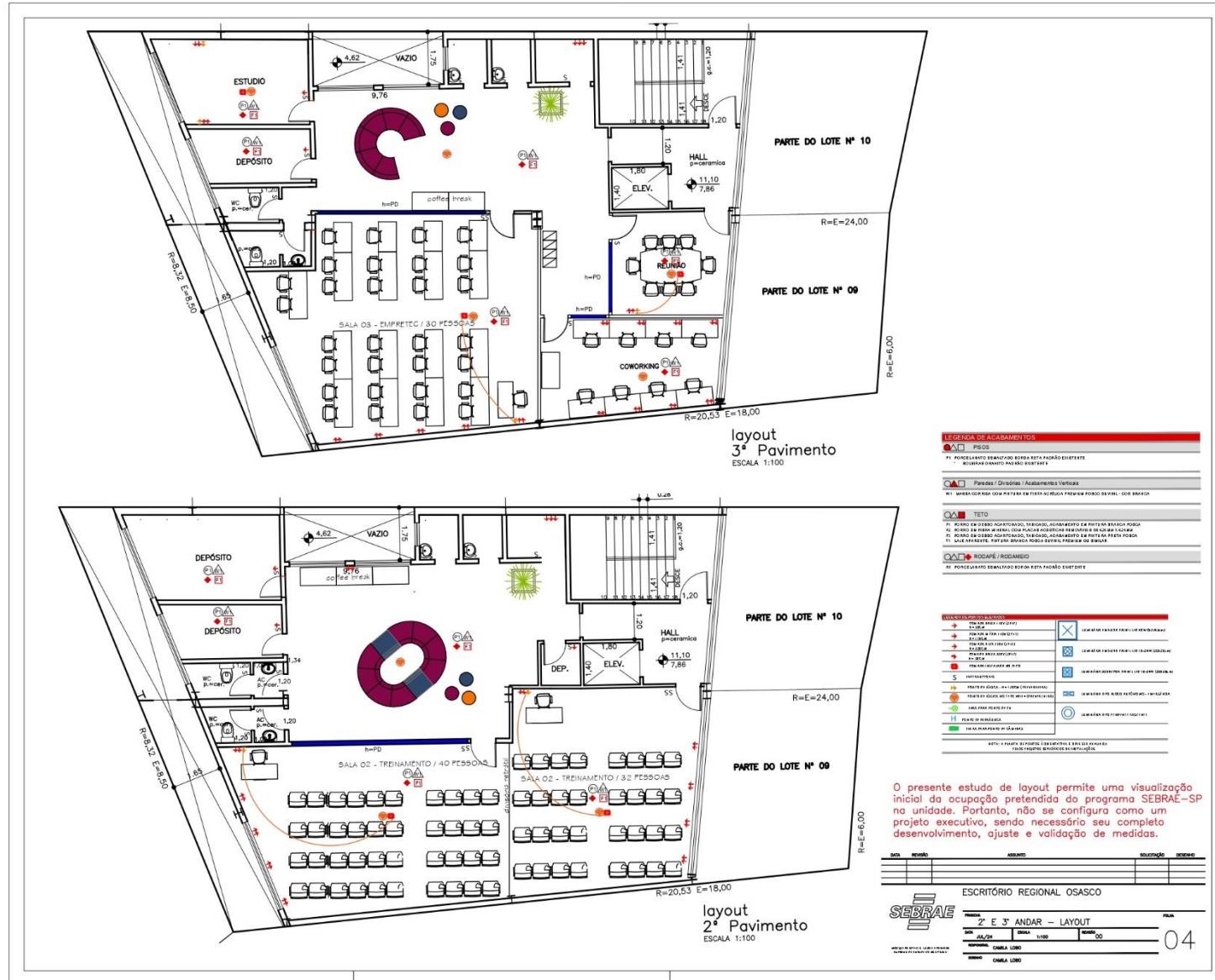
**ANEXO III**

**PROJETOS**

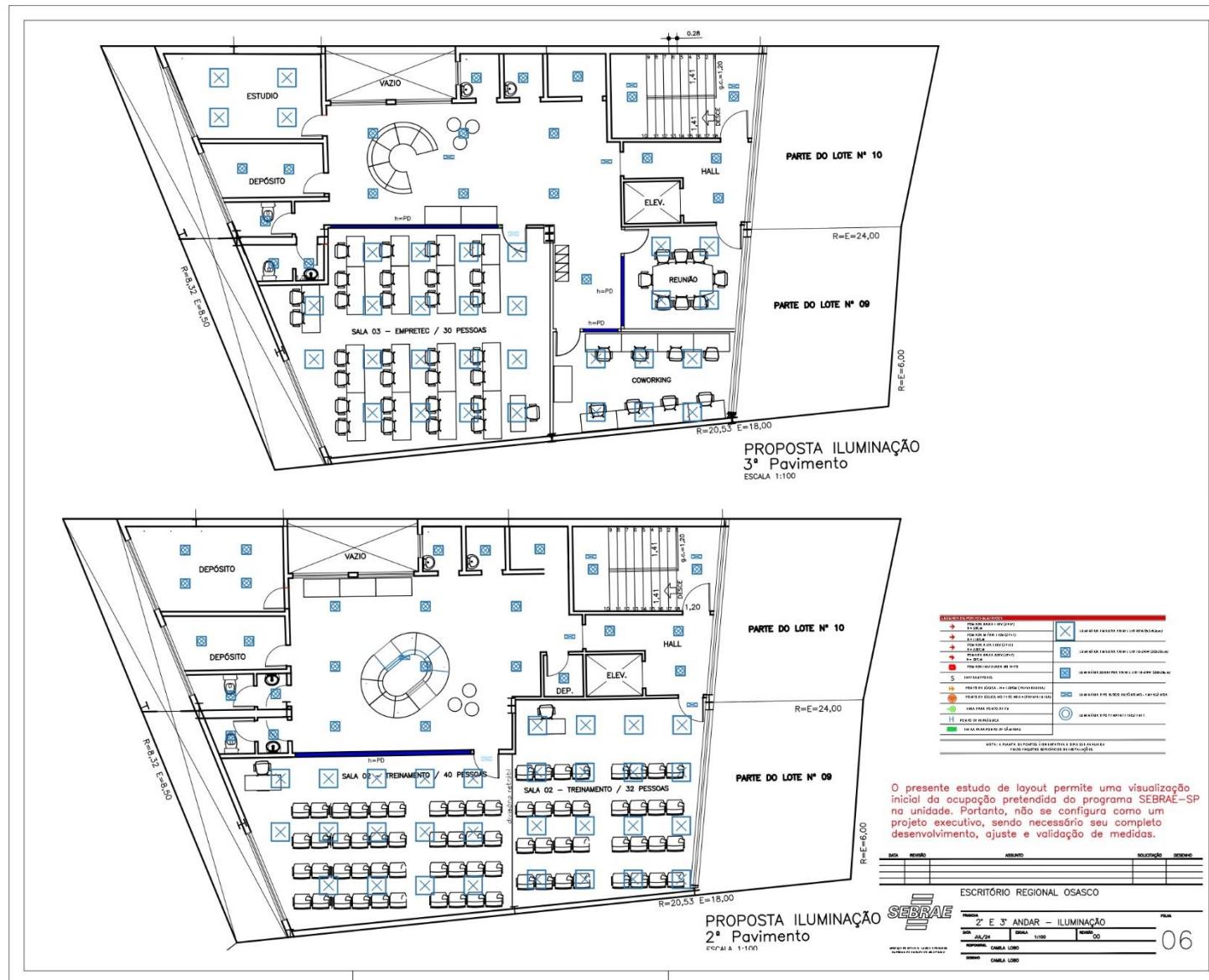












Contrato de Locação de Imóvel Comercial 0001/2024

Contrato de Escavação  
Processo nº 1450/24

Página 28 de 28

Page 20 of 20

5 A9 B7 1F 1E BE 45 75 1A 2E 03 23 CA 10 0D 10 22 0D 07 1E

# PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL Nº 0001 2024 PROC 1450 2024

O documento acima foi proposto para assinatura digital através da plataforma de assinaturas do SEBRAE. Para verificar a autenticidade das assinaturas clique neste link

<https://assinaturadigital.sebrae.com.br/verificadorassassinaturas/#/search?codigo=70-A9-B7-1F-1E-BE-43-73-1A-2E-65-23-CA-F6-6B-F0-22-8B-07-1D> acesse o site

<https://assinaturadigital.sebrae.com.br/verificadorassassinuras/#/search> e digite o código abaixo:

**CÓDIGO:** 70-A9-B7-1F-1E-BE-43-73-1A-2E-65-23-CA-F6-6B-F0-22-8B-07-1D

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status é(são):

✓ **Reinaldo Pedro Correa - 813.\*\*\*.\*\*-20** - 24/10/2024 14:14:06

**Status:** Assinado eletronicamente, mediante senha de rede, pessoal e intransferível

**IP:** 131.\*\*\*.\*\*\*.\*\*6

✓ **Marco Antonio Scarasati Vinholi - 326.\*\*\*.\*\*-62** - 24/10/2024 15:23:38

**Status:** Assinado eletronicamente, mediante senha de rede, pessoal e intransferível

**IP:** 131.\*\*\*.\*\*\*.\*\*6

✓ **Pedro Emilio - 100.\*\*\*.\*\*-61** - 24/10/2024 17:17:50

**Status:** Assinado eletronicamente, mediante senha de rede, pessoal e intransferível

**IP:** 177.\*\*\*.\*\*\*.\*\*8

✓ **Renata Maio - 284.\*\*\*.\*\*-76** - 24/10/2024 17:42:02

**Status:** Assinado eletronicamente, mediante senha de rede, pessoal e intransferível

**IP:** 187.\*\*\*.\*\*\*.\*\*1

✓ **Nelson de Almeida Prado Hervey Costa - 251.\*\*\*.\*\*-80** - 24/10/2024 19:32:03

**Status:** Assinado eletronicamente, mediante senha de rede, pessoal e intransferível

**IP:** 131.\*\*\*.\*\*\*.\*\*6

# PROTOCOLO DE TESTEMUNHA(S)

✓ **Marcelo Furtunato da Silva - 297.\*\*\*.\*\*-43** - 23/10/2024 16:37:03

**Status:** Assinado eletronicamente como testemunha, mediante senha de rede, pessoal e intransferível

**IP:** 131.\*\*\*.\*\*\*.\*\*6

✓ **Debora Bezerra Santana - 326.\*\*\*.\*\*-71** - 23/10/2024 18:25:10

**Status:** Assinado eletronicamente como testemunha, mediante senha de rede, pessoal e intransferível

**IP:** 131.\*\*\*.\*\*\*.\*\*6

