
Anexo I - Especificações Técnicas e Serviços Vinculados à Locação

O presente anexo integra o contrato de locação e tem por finalidade consolidar as especificações técnicas, funcionais e operacionais vinculadas ao imóvel a ser disponibilizado ao Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, nos termos da proposta apresentada pelo LOCADOR, do Estudo Técnico Preliminar (ETP) e do Edital do Chamamento Público que embasou a presente contratação.

As exigências aqui descritas refletem o conjunto de condições indispensáveis para o adequado funcionamento das atividades institucionais do LOCATÁRIO, bem como os parâmetros técnicos mínimos a serem observados no imóvel locado. Para fins de organização e clareza, as disposições estão sistematizadas em três blocos:

- (i) os requisitos específicos de infraestrutura e adequação funcional voltados ao atendimento exclusivo das necessidades do CADE;
- (ii) os requisitos gerais do edifício, cuja observância é obrigatória e se estende às demais entidades públicas que eventualmente compartilhem a ocupação do imóvel;
- (iii) os serviços permanentes de responsabilidade do LOCADOR ou da administração condominial, inclusive os relativos à operação, manutenção predial e atendimento a chamados técnicos.

O cumprimento integral dos requisitos ora descritos constitui obrigação contratual do LOCADOR, nos termos das cláusulas pactuadas, e sua inobservância poderá ensejar as sanções previstas no contrato e na legislação aplicável.

1. Requisitos Específicos do Cade

Para o Cade, especificamente, foi estabelecida a metragem de área computável de 4.737,74m². (DOCSEI 1575469)

Entende-se como Área Computável "parcela de área útil que se divide em área de escritório e área de apoio. Área de Escritório: aquelas destinadas ao trabalho de servidores, empregados, colaboradores, estagiários e terceirizados, que reúnem as áreas para o trabalho individual e coletivo, necessárias ao desempenho das atividades administrativas às quais se destina o imóvel; Áreas de Apoio: aquelas que dão suporte às atividades desenvolvidas no imóvel, tais como auditórios, copas, sanitários, vestiários, guaritas, salas de motoristas, espaços multiuso, espaços de convivência, refeitórios, salas de arquivos correntes, estações de autoatendimento voltado ao público, reprografia, depósitos voltados à atividade administrativa e à manutenção predial, etc."

Entende-se como Área Não Computável a "área útil que, por atender demanda específica do órgão/entidade, legislação ou norma atinente à edificação, não é contabilizada para fins de

análise do padrão de ocupação do imóvel, dividindo-se em áreas técnicas e áreas específicas; Áreas Técnicas: aquelas destinadas à circulação vertical ou horizontal que conectam os ambientes e pavimentos que compõem a edificação e à infraestrutura do imóvel, tais como hall, foyers, corredores, escadas, saídas de incêndio, elevadores, reservatórios, barriletes, shafts, switches, medidores, subestação, gerador, quadros técnicos, sala cofre, garagens etc.; e Áreas Específicas: aquelas necessárias para atender demandas específicas do órgão/entidade, para além de suas atividades administrativas, área de espera para atendimento ao público, restaurante, edificações voltadas majoritariamente para abrigar garagens, arquivos permanentes, laboratórios e arsenais."

Além disto, há os seguintes requisitos, que se enquadrariam nesta área.

1. Sala de entrevista

- - com a possibilidade de divisão interna em, no mínimo três espaços: uma sala de recepção, uma sala de observantes e uma sala de observados;
- - o espaço deve ter banheiro próprio;
- - a sala de observantes será separada da de observados por espelho investigativo, para permitir a observação unilateral;
- - as divisões internas da sala devem permitir a devida discricção e o adequado isolamento acústico entre as salas dos observantes e dos observados, de modo que os últimos não possam identificar a presença dos primeiros no ambiente.

2. Gabinetes

Disponibilização de banheiros privativos para gabinetes em número mínimo de 8, cuja localização será indicada de acordo com o layout.

3. Plenário do Cade

Conforme especificação constante do Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento (1021259), unidades com população entre 250 a 500 pessoas admitem auditórios com inclinação e mobiliário fixo que comporte até 20% da população do imóvel. O Plenário do Cade abrangerá área de aproximadamente 230 m² (duzentos e trinta metros quadrados) e terá capacidade de ocupação de, aproximadamente, 120 (cento e vinte) pessoas. Além disso, é importante que o Plenário disponha de, no mínimo:

- - área da mesa do Conselho (plenária) e área da plateia, com inclinação e mobiliário fixo;
- - conforto de acústica, de iluminação e de climatização para o adequado acompanhamento das sessões de julgamento;
- - capacidade para instalação de sistema de videowall;

- - área destinada à equipe de operação de áudio e vídeo;
- - área destinada à imprensa;
- - acesso garantido por 2 (duas) portas em laterais distintas da sala, para garantir que a área da plateia seja acessada sem necessidade de passar pela área plenária, o que é exigível por questões de confidencialidade. Além disso, permite também o livre trânsito pela área plenária sem afetar a área plateia.
- - área contígua, para servir de apoio e de entrada privativa.

4. *Biblioteca*

A Biblioteca Agamenon Magalhães abrangerá área de aproximadamente de 90 m² (noventa metros quadrados) e estrutura para instalação de estantes bem como de baias individuais de estudo, além de espaço para os servidores e colaboradores alocados na unidade. É essencial que seja possível manter o espaço com adequado isolamento acústico e climatização.

5. *Protocolo*

O imóvel deve dispor de área de aproximadamente 15,55 m² para a instalação de protocolo, preferencialmente no térreo. O espaço deve permitir fácil e seguro acesso ao público.

6. *Arquivo*

O imóvel deve dispor de pavimento de aproximadamente 30 m² (trinta metros quadrados) adequado para a instalação de arquivo deslizante. Considerando a implementação do SEI, a demanda por arquivo reduziu consideravelmente, se comparada com a necessidade delineada quando da mudança para a atual sede. Além disso, o Cade terceirizou a gestão de arquivos, por meio da contratação de empresa especializada nesse serviço, de modo que se mantém a necessidade de espaço destinado para a guarda de documentos nas fases corrente e intermediária, tão somente.

7. *Sala Segura*

O imóvel deve dispor de pavimento de aproximadamente 45 m² (quatro e cinco metros quadrados) e altura máxima de 3,2 m (três metros e duzentos centímetros) adequado para a instalação de sala segura, o qual se destina a hospedagem de todos os equipamentos de infraestrutura de datacenter e os principais ativos de Tecnologia da Informação e Comunicação - TIC. O espaço é totalmente independente em termos de alimentação de energia e deve comportar um gerador de energia exclusivo (equipamento do Cade), climatização e sistema de segurança, por exemplo. Em síntese, a área se destina à proteção dos servidores de rede, bem como dos equipamentos eletrônicos e mídias magnéticas contra-fogo, água, umidade, gases corrosivos, campos magnéticos e radiações, roubo, vandalismo, arrombamento e acesso indevido.

8. Espaço de convivência

É desejável que o novo imóvel disponha de área destinada a espaços de convivência e de desconpressão, que reúnam múltiplas atividades, para fins de realização de eventos de integração, dentre outras necessidades associadas, por exemplo a agenda de qualidade de vida no trabalho.

9. Ambiente para oficinas de trabalho

Além disso, o espaço deve possibilitar a criação de ambientes destinados a auditórios planos, oficinas de trabalho, treinamentos, eventos e outras atividades, bem como área para a realização de refeições de uso geral e compartilhado, de acordo com a normatização pertinente, sobretudo a NR 24.

10. Salas de apoio logístico

Para além das áreas já estabelecidas acima, é importante considerar que o Cade necessita de disponibilização de espaço para a instalação de salas de apoio logístico: depósitos, Sala de Patrimônio, Almoxarifado, Sala de recebimento e Sala de desfazimento.

2. Requisitos gerais

Há, também, os requisitos gerais do imóvel, que, igualmente, foram especificados na proposta atualizada da empresa (DOCSEI 1575469) e que foram mencionados no chamamento público.

**** Localização e Acessibilidade**

- **Localização do imóvel:** Setor de Autarquias Norte Q 5 A - Asa Norte, Brasília - DF, 70040-912.
- A menos de 2 km da Rodoviária do Plano Piloto, vias pavimentadas, livre de alagamentos, com acesso fácil a comércio, restaurantes e rede bancária.
- 1,4 Km de distância da Rodoviária;
- 400 m de distância a uma parada de ônibus da via L2 Norte;
- 250 m de distância de uma parada de ônibus no eixinho L Norte;
- Ampla oferta de transporte público e escoamento viário, tendo em vista o alto número de servidores, agentes terceirizados e público em geral frequentando diariamente as dependências das entidades interessadas
- Rede de fibra ótica da Infovia metropolitana disponível.

Características do Imóvel

- Padrão de acabamento nos termos mínimos exigidos pela NBR 12721.

- Imóvel Triple A;
- Pavimentos contíguos com vãos livres para estações de trabalho em uma única torre permitindo a montagem de estações de trabalho em amplos vãos livres
- Sem compartilhamento com residências, shoppings, supermercados ou similares.
- Atendimento com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas:
 - a) Companhia Energética de Brasília – CEB;
 - b) Neoenergia;
 - c) Concessionárias de telefonia e dados;
 - d) Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB;
 - e) Serviço de Limpeza Urbana do Distrito Federal – SLU;
- Uso do BIM para todo o ciclo de vida do empreendimento (desde o projeto até a operação e manutenção predial), em conformidade com o Decreto Nº 11.888, de 22 de janeiro de 2024.
- Centro de convenções com capacidade total para 300 pessoas com salas modulares;
- Sistema de iluminação em LED integrado com a iluminação natural;
- Fachada com vidros de alta performance;
- Paisagismo projetado pelo renomado escritório Burle Marx;
- Projeto arquitetônico de autoria de Bernardes Arquitetura e Crosara Arquitetura;
- 05 subsolos de garagem com aproximadamente 1.905 vagas integradas ao sistema de controle de acesso;
- Auditório com capacidade para cerca de 400 pessoas com sistema audiovisual para atender seminários, workshops, apresentações e projeções, com foyer. Cabine central de controle e cabines para tradução simultânea;
- Centro de Convenções para capacidade de 300 pessoas modulado.
- Lobby de entrada imponente com 1.108 m2 e pé direito com 7 metros de altura;
- Sistema de tratamento e reúso de águas cinzas;

**** Requisitos Técnicos do Imóvel**

Área Física

- Acessos distintos para público e serviços, área de carga e descarga e saída de emergência.

- Estrutura de concreto com laje maciça de 25cm, melhorando a acústica do ambiente e facilitando a instalação de divisórias;
- Pavimentos corporativos com pé direito livre de 2,70m;
- Previsão para piso elevado, proporcionando maiores opções de layouts;
- Vidros da fachada com espessura entre 12mm a 14mm, para melhora do conforto termoacústico;
- Fachada biofílica com a presença de arbustos que melhoram o conforto térmico e o bem-estar dos usuários bem como da vizinhança local.

Normas e Legislação

- Atendimento ao Código de Edificações do DF, NR-24 e NBR 9050.
- Norma de acessibilidade (NBR 9050:2015).
- Segurança institucional, pessoal e documental.
- Cumprimento dos requisitos de sustentabilidade previstos na Lei nº 14.133, de 2021, no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, da Consultoria-Geral da União, e na legislação de regência;
- Certificações sustentáveis, entre elas LEED, Procel (Nível de Eficiência A) e/ou Fitwell.

Elevadores e Mobilidade

- 35 Elevadores conforme NBR 207, NM 313, NBR 5665, de última geração, sendo:
 - a. 8 elevadores de baldeação com capacidade para 13 passageiros;
 - b. 4 elevadores VIPs (acesso a todos os andares) com capacidade para 26 passageiros;
 - c. 20 elevadores com capacidade para 26 passageiros;
 - d. 1 elevador de carga (ÚNICO de Brasília) e emergência com capacidade para 2,4toneladas com pé direito de 2,90;
 - e. 1 elevador acessível da cobertura para o heliponto com capacidade para 8 passageiros;
 - f. 1 elevador acessível no auditório com capacidade para 8 passageiros.
- Heliponto e carga mínima de 2,60 x 3,40 m, com capacidade para pouso do helicóptero Presidencial Super Puma.

Sustentabilidade e Eficiência

- Sistemas sustentáveis: eficiência energética, economia de água.
- Selo Procel Edifica e luminárias eficientes.
- Certificação LEED BD+C V.4.0 Core and Shell - Nível Gold Etiqueta PBE EDIFICA - Nível A Fitwel - 2 estrelas

Uso Racional da Água:

- Torneiras e chuveiros com baixa vazão de água;
- Bacias sanitárias com duplo acionamento (3/6 litros) com abastecimento por água não potável;
- Espécies nativas e adaptadas a região, com baixo consumo hídrico;
- Sistema de irrigação por gotejamento com abastecimento por água não potável.

Eficiência Energética:

- Sistema de Ar Condicionado eficiente com controle de temperatura individualizado por área térmica, isolamento térmico de tubos e dutos, além do uso de gases refrigerantes com baixo potencial de degradação da camada de ozônio;
- Alta eficiência nos equipamentos de iluminação interna e externa;
- Automatização da iluminação, proporcionando: melhoria do controle da iluminação, aumento da flexibilidade de configuração de cenários, redução dos custos e facilidade na manutenção;
- Geração anual estimada de 167,2 MWh/ano de Energia Fotovoltaica in loco.

Saúde e Bem Estar

- Sala de Descanso com área para prática de atividade física;
- Lactário;
- Refeitório;
- Espaço Infantil;
- Vestiários Masculinos e Femininos;
- Horta e Espécies Frutíferas;
- Praça urbana integrada com o empreendimento.

Estacionamento

- 1 vaga a cada 50 m² de escritório.

- Vagas privativas cobertas
- Bicicletário para 200 bicicletas.
- Vagas para motocicletas
- Vagas com carregadores elétricos.

Especificações dos estacionamentos:

- Número de subsolos: 05
- Número total de vagas para automóveis: 1.771
- Número total de vagas automóveis elétricos: 114
- Número total de vagas para VIP: 20
- Número total de vagas para ambulância: 01
- Número total de vagas de carga e descarga: 3
- Número total de vagas para motos: 126
- Número total de vagas para bicicletas: 235 Total de vagas veículos automóveis: 1.905
- Bicicletário com 235 vagas para os usuários fixos e 16 vagas para visitantes;
- 114 vagas para veículos elétricos.

**** Layout e Arquitetura**

- Entrega com leiautes aprovados pelo CADE e executados pela Lotus;
- Sinalização completa de todas as áreas administrativas e comuns (escritórios, escadas, elevadores, extintores, garagem, copa, banheiros, etc.) conforme leiaute aprovado e de acordo com os nomes e siglas das unidades administrativas do CADE.
- Sinalização em vias de acesso ao prédio com indicação para as unidades do CADE.
- Materiais de primeira qualidade (esquadrias, drywall, pisos, forros, etc.).
- Piso elevado nas áreas operacionais.
- Laje maciça e *shafts* nos pilares das áreas privativas contribuem para a flexibilidade do layout;
- Forro de fibra mineral ou gesso acartonado.
- Características acústicas e de isolamento sonoro.
- Balcão de recepção para 2 recepcionistas.

- Revestimento cerâmico nas áreas molhadas.
- Banheiros acessíveis e compatíveis com a lotação.
- 1 copa por pavimento.
- Reservatórios de água potável e reúso (2 de cada tipo).

**** Instalações Elétricas**

- Conformidade com NBR 5410/2004 - Instalações Elétricas de Baixa Tensão; NBR ISO/CIE 8995-1/2013 Iluminação de Ambientes de Trabalho; NBR NM 280/2011, NBR 13248/2014, NBR 7.288/1994 e NBR 7286/2015;
- Medidores individuais.
- 2.500 pontos elétricos, sendo 2.000 estabilizados.
- Sistema UPS e grupo gerador dimensionados.
- Carga por estação: 300W.
- Instalações Elétricas de Baixa Tensão (Iluminação e Tomadas);
- Medição individual de energia para as áreas ofertadas, por meio de relógio medidor;
- Instalações executadas de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica local e repartições públicas locais competentes, bem como as prescrições das normas da ABNT, em particular:
- Proteção contra descargas atmosféricas;
- Os circuitos para tomadas de uso geral, iluminação, pontos para aparelhos de ar-condicionado e tomadas para equipamentos de rede, voz e dados independentes entre si, distribuídos para atendimento às necessidades das instalações, bem como às estações de trabalho, conforme ambientes do leiaute a ser aprovado pelo CADE;
- Instalação elétrica contemplando: alimentação dos quadros de edificação derivada diretamente da subestação; circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas; circuitos preparados para rede estabilizada, para microcomputadores, copiadoras, impressoras e servidores de rede; local apropriado para instalação de circuitos alimentadores para nobreaks de propriedade da Administração; sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis/microcomputadores/central telefônica, apresentado resistência máxima de 5 (cinco) ohms, integrados com a malha de terra do sistema de força; capacidade de expansão da carga futura do sistema elétrico de no mínimo 20% (vinte por cento);

- Disponibilização na área ocupada pelos órgãos participantes de 2.500 pontos elétricos, sendo 2.000 provenientes da rede elétrica estabilizada;
- A execução do projeto de instalação da rede elétrica pela Lotus de acordo com o leiaute aprovado pelo CADE;
- Instalação de tomadas de usos específicos e gerais de acordo com projeto e leiaute aprovado pelo CADE;
- A carga estimada de cada estação de trabalho em 300 W;
- Instalação com sistema UPS (uninterruptible power supply) em quantidade e dimensionamento suficientes para suportar toda a carga das estações de trabalho, além das salas técnicas que abrigarão as infraestruturas dos sistemas de CFTV (circuito fechado de TV), controle de acesso, rede lógica/telefonía IP e sistemas semelhantes essenciais ao bom funcionamento do CADE;
- Instalação com grupo motor gerador em quantidade e dimensionamento suficientes para suportar toda a carga do ambiente a ser ocupado, além das áreas comuns do prédio;
- Atendimento aos requisitos mínimos referentes ao selo Etiqueta Procel para Edificações Energeticamente Eficientes, do Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica Procel Edifica: utilização de luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatível com o ambiente; sensor de presença nos locais de uso temporário; sistema de ar-condicionado nos locais necessários com selo de Nível de Eficiência PROCEL A.

**** Rede Lógica e Telefonía IP**

- Execução do projeto de instalação da rede lógica com fio e sem fio e telefonía IP e instalação realizado pela Lotus, com cabeamento estruturado observando os regramentos da NBR 14565:2019, observando leiaute a ser aprovado pelo CADE;
- Conexão do ativo de rede lógica do edifício ao ponto de acesso da Infovia
- 1.250 pontos lógicos instalados;
- Categoria 6 ou superior de fibra óptica (10 Gbps).
- Rede com redundância e compatível com padrões internacionais.
- Possibilidade de conexão com a rede de fibra ótica da Infovia metropolitana do Governo Federal em Brasília;
- Instalação da rede sob piso elevado com cabeamento estruturado conforme NBR 14565:2019;

- Permissão da rede lógica de ligação em rede de estações de trabalho, impressoras, telefones e equipamentos semelhantes, considerando toda a infraestrutura de cabeamento UTP (mínimo categoria 6), racks, patch panels, roteadores, switches e outros que forem necessários;
- O sistema de cabeamento estruturado prevendo quantitativo mínimo de dois pontos por estação de trabalho, além dos demais pontos que atenderão as áreas comuns como, por exemplo, salas de reuniões;
- Disponibilização na área ocupada pelo CADE ao menos, 1.250 (um mil e duzentos e cinquenta) pontos lógicos;
- Possuir os seguintes requisitos de Tecnologia da Informação:

a) Cabeamento horizontal;

b) Cabeamento vertical;

c) Rede elétrica estabilizada (110V);

d) Rede elétrica não estabilizada (220V);

e) No-break (para salas técnicas de switches e servidores);

f) Ar-condicionado dedicado (para salas técnicas de switches e servidores);

g) Salas técnicas: Para entrada do backbone e alocação do switch central e switch de distribuição (nos andares para alocação dos switches de borda);

h) Racks, contendo patch panels, nas salas técnicas para instalação de switches;

- Suporte para atender os seguintes requisitos de Tecnologia da Informação, quais sejam: grupo gerador e sala de servidores;
- Os projetos e a execução do cabeamento estruturado (Dados/Voz) em acordo com as normas da ABNT, e normas oficialmente recomendadas de outras entidades, como as seguintes: NBR 14565:2012, ANSI/TIA-568-C, 568-C.0, 568-C.1, 568-C.2 e 568-C.3;
- O cabeamento óptico (backbone), terá suporte mínimo de velocidade de transmissão de 10 Gbps, promovendo a interligação entre os switches da camada de distribuição e os diversos switches da camada de acesso localizados nos diversos pavimentos do edifício;
- O cabeamento lógico horizontal, que se enquadra entre os patch panels e as tomadas lógicas, serão constituído por cabos do tipo UTP (Unshielded Twisted Pairs), assegurando velocidades de transmissão de Gigabit Ethernet e ATM 622 Mbps, aderentes às normas EIA/TIA TSB 36 ISO/IEC 11801, no mínimo, Categoria 6. A distância entre a tomada de telecomunicações e a terminação do cabeamento horizontal (patch panel) com no máximo 90 (noventa) metros;

- Todos os cabeamentos serão lançado em eletrocalhas sob os pisos elevados, sobre os forros modulares rebaixados ou em canaletas de PVC. O cabeamento lógico não percorrerá os mesmos dutos, calhas e prateleiras dos cabos de energia elétrica.

**** Sistemas de Segurança**

CFTV

- Projeto e execução pela Lotus, com equipamentos e armazenamento suficientes, conforme o leiaute a ser aprovado pelos órgãos participantes do Chamamento Público aderentes.
- Sistema de videomonitoramento dimensionado em número suficiente de equipamentos e capacidade de armazenamento adequado para o edifício comercial com ambiente de escritório;
- Controle eletrônico de acesso:
- Sistema de controle de acesso de pessoas às instalações privativas dos órgãos participantes com catracas, mediante leitura biométrica e/ou de crachás de identificação, ou outro sistema compatível, com emissão de relatórios, com a execução das instalações do sistema pela Lotus, conforme o leiaute a ser aprovado pelos órgãos participantes do projeto;
- Portão ou cancela automatizada para o controle de acesso de veículos oficiais e particulares mediante leitura por RFid e/ou de crachás de identificação, ou outro sistema compatível, com emissão de relatórios;

**** Climatização**

- Sistema de ar-condicionado com gás refrigerante ecológico, preferivelmente nos sistemas de água gelada, VRF ou split executado o projeto de instalação do sistema pelo locador, conforme o leiaute a ser aprovado pelo CADE.
- Controle individual por ambiente que possibilitará o controle de temperatura atendendo toda a área útil, ecologicamente correto e com plano de manutenção preventiva atualizado, operando de forma eficiente, possibilitando o desligamento geral ou parcial do sistema em ambientes que estejam desocupados ou com baixa ocupação, com controle de temperatura por ambiente de forma obrigatória;
- Eficiência energética e plano de manutenção.

**** Serviços Condominiais:**

- **Administração:** administração condominial, abrangendo a gestão administrativa, financeira, trabalhista, contábil e operacional do condomínio. Abrange a gestão administrativa, a qual engloba a execução de representação legal do condomínio perante

órgãos públicos e privados, elaboração e envio de circulares, comunicados e atas, bem como realização de assembleias, incluindo convocação, apoio presencial (quando necessário), elaboração de pautas e atas e também atendimento aos condôminos e síndico, presencialmente, por telefone ou meios digitais. Gestão da parte financeira do condomínio, com a operacionalização da emissão e envio dos boletos de cobrança da taxa condominial, controle de receitas e despesas, previsão orçamentária anual e acompanhamento mensal e as eventuais cobranças administrativa de inadimplentes e encaminhamento de processos judiciais, quando necessário. Realiza também a gestão trabalhista do condomínio em relação ao pessoal (porteiros, zeladores, faxineiros etc.), incluindo admissão, demissão, folha de pagamento, encargos sociais, férias, 13º salário, etc., em observação à legislação trabalhista e previdenciária vigente e ainda, elaboração de relatórios mensais de encargos e obrigações.

A administração do Condomínio também realiza a gestão contábil do condomínio como um todo a partir da execução da escrituração contábil mensal e elaboração de demonstrativos financeiros, prestação de contas mensal ao síndico e aos condôminos, com relatórios claros e detalhados e a guarda e organização de documentos fiscais e contábeis.

Por fim, executa também a gestão operacional no sentido de dar apoio na contratação de prestadores de serviços (manutenção, segurança, limpeza, entre outros), com análise de orçamentos e contratos, acompanhar a execução dos serviços terceirizados e gerir manutenções preventivas e corretivas nas áreas comuns.

- **Serviço de Apoio e Gestão:** apoio e gestão de condomínio na organização e condução das assembleias gerais (convocação, pautas, atas e registros), auxílio na elaboração e execução do regimento interno e convenção condominial, atendimento aos condôminos para esclarecimento de dúvidas e encaminhamentos administrativos e apoio em processos de contratação e acompanhamento de prestadores de serviços e fornecedores. Abrange também o suporte operacional na realização de visitas técnicas periódicas ao condomínio para levantamento de necessidades e verificação da execução dos serviços contratados, no acompanhamento de rotinas de limpeza, portaria, segurança, jardinagem e manutenção, na intermediação entre o síndico e os fornecedores para facilitar a execução das atividades do dia a dia e no apoio na elaboração de cronogramas de manutenção preventiva. Presta também os serviços de consultoria administrativa e planejamento, além de fazer o acompanhamento da rotina condominial, de modo a otimizar os processos internos e promover a eficiência da gestão condominial.
- **Serviço de Coordenação Operacional:** foco na supervisão das rotinas operacionais, manutenção predial, serviços terceirizados e atendimento às demandas de empresas e usuários condôminos, realizando supervisão e coordenação de equipes terceirizadas, na inspeção e rotinas operacionais ligadas ao empreendimento, atendimento à empresas condôminas, dando suporte às necessidades operacionais das unidades empresariais instaladas no condomínio, atuando também no gerenciamento de ocorrências e

demandas e na produção de relatórios e em uma comunicação clara e objetiva com empresas condôminas, zelando pela padronização e cumprimento das normas internas.

- **Serviço de Limpeza:** limpeza e conservação das áreas comuns do condomínio, com fornecimento de mão de obra, materiais e equipamentos necessários para a execução das atividades, abrangendo as áreas comuns do condomínio, tais quais: Halls de entrada e andares, escadas, elevadores e corredores, banheiros das áreas comuns, garagens e estacionamentos, portarias e guaritas, jardins e áreas externas pavimentadas e lixeiras e áreas de coleta de resíduos com frequência e o número de funcionários que atendam à rotina e dimensão do condomínio, prevendo as escalas de trabalho (dias da semana, horários, folgas), a substituição imediata em caso de faltas ou afastamentos e o controle de atividades executadas.
- **Serviço de Portaria e Recepção:** fornecimento de mão de obra qualificada, uniformizada e treinada, para atuação nas dependências comuns do condomínio empresarial, garantindo o controle de acesso, segurança, acolhimento e atendimento a visitantes e condôminos. O trabalho é realizado nas portarias, onde são realizados os controles de acessos; na recepção, para atendimento ao público e engloba procedimentos operacionais tais quais: registro de ocorrências e elaboração de relatórios de plantão; apoio à evacuação em casos de emergência e sinistros, conforme plano de contingência; aplicação e fiscalização do cumprimento das normas internas do condomínio; abertura e fechamento de portões e portas de acesso conforme horários definidos. O serviço será prestado full time, ou seja, 24 horas por dia, 7 vezes por semana.
- **Serviços de Elevadores:** manutenção preventiva e corretiva de elevadores instalados nas dependências do condomínio empresarial, tais como visitas periódicas mensais ou conforme frequência contratada, inspeção e ajuste de todos os sistemas mecânicos, elétricos, eletrônicos e hidráulicos, lubrificação de componentes e substituição de itens de desgaste natural, testes de segurança e funcionamento dos sistemas de frenagem, sensores e alarmes, limpeza dos equipamentos, casa de máquinas e poços dos elevadores. Inclui também o atendimento emergencial, fornecimento de peças (quando aplicável) e cumprimento das normas técnicas e de segurança vigentes e ainda realiza o suporte técnico e documentação quando da emissão de relatórios mensais de manutenção e inspeção técnica, no apoio na renovação do certificado de funcionamento dos elevadores junto aos órgãos competentes, na manutenção de livro de registro atualizado no local (manual ou eletrônico) e no assessoramento das vistorias de órgãos públicos ou seguradoras.
- **Serviços de Sistema de Controle Predial e Manutenção:** operação e manutenção preventiva e corretiva de sistemas de controle predial (BMS - Building Management System), bem como de sistemas elétricos, hidráulicos, mecânicos e estruturais do condomínio, visando garantir a continuidade operacional e a segurança das instalações. As atividades que se englobam nesse item são basicamente junto ao sistema de

automação e controle predial (BMS) através do monitoramento contínuo dos sistemas integrados (iluminação, climatização, bombas, elevadores, CFTV, alarmes, controle de acesso, etc.), do diagnóstico de falhas e intervenções corretivas em tempo real, no gerenciamento de energia (medição, consumo, eficiência), no registro e análise de eventos de sistema e emissão de relatórios periódicos e nas atualização e parametrização do software de controle conforme necessidades do condomínio. Além disso, operacionaliza as manutenções preventivas e corretivas da infraestrutura predial na inspeção e manutenção de sistemas elétricos (painéis, quadros, tomadas, luminárias), revisão de sistemas de detecção e combate a incêndio (sprinklers, alarmes, extintores, hidrantes), manutenção de grupo gerador e sistemas de no-break (UPS) e no apoio na manutenção de sistemas de TI predial (rede estruturada, cabeamento, etc.). Disponibiliza ainda operações técnicas prediais, com profissional técnico no local (operador de manutenção, eletrotécnico, mecânico predial, etc.), abertura e acompanhamento de ordens de serviço, com histórico de atendimento e no atendimento de demandas emergenciais e correções imediatas. Tem ainda como obrigação a confecção de relatórios e a responsabilidade da gestão e manutenção das questões técnicas vinculadas à atividade.

- **Serviços de Automação, Monitoramento, CFTV e Controle de Acesso:** fornecimento, instalação, integração, operação e manutenção de sistemas de automação predial, monitoramento eletrônico por CFTV, controle de acesso e segurança eletrônica nas dependências do condomínio empresarial. A prestação do serviço inclui itens como o sistema de CFTV (Circuito Fechado de TV), com o projeto e instalação das câmeras de segurança, gravação contínua ou por detecção de movimento com armazenamento digital de no mínimo 30 dias, acesso remoto e em tempo real por dispositivos autorizados e manutenção preventiva e corretiva dos equipamentos e cabeamentos estruturados. Instalação e gerenciamento do sistema de controle de acesso, sistema de automação e integração predial, sistema de alarme e sensores de intrusão no edifício, com as respectivas manutenções preventivas e corretivas dos equipamento que compõe cada um dos sistemas envolvidos.
- **Serviço de Manutenções Cíveis, Elétricas, Hidráulicas, SPDA E SDAI:** estabelece os critérios técnicos para a execução dos serviços de manutenção preventiva e corretiva nas áreas civil, elétrica, hidráulica, SPDA e SDAI, garantindo a funcionalidade, segurança e conformidade com as normas técnicas vigentes, abrangendo todas as edificações e instalações sob responsabilidade condominial, incluindo áreas internas e externas, sistemas e equipamentos associados.
- **Serviços de Limpeza de Caixa d'Água:** serviço especializado de limpeza, desinfecção e inspeção técnica de caixas d'água e reservatórios (superiores e inferiores) do condomínio empresarial, conforme normas de saúde pública e segurança sanitária, respeitando as

etapas de limpeza e acessando todo o sistema de reservatório relacionado, com a emissão dos respectivos relatórios sobre a execução do serviço.

- **Serviços de Limpeza de Caixa de Gordura:** limpeza, remoção, coleta e descarte adequado dos resíduos acumulados em caixas de gordura instaladas nas dependências do condomínio empresarial, de acordo com as normas ambientais e sanitárias vigentes, incluindo as manutenções referente à caixa de gordura e a emissão dos respectivos relatórios sobre a execução do serviço.
- **Serviços de Limpeza de Fachada:** limpeza e manutenção das fachadas externas do condomínio empresarial, incluindo a remoção de sujeiras das superfícies externas, remoção de sujeiras urbanas, tais como poluição, limpeza de manchas e outros tipos de resíduos acumulados, limpeza de vidros com técnicas específicas, além da limpeza de marquises, beirais, calhas e brises, removendo a sujeira acumulada e verificando eventuais entupimentos de drenagem, preservando as características estéticas e estruturais do imóvel.
- **Serviços de Recarga de Extintores:** a recarga, manutenção e inspeção periódica de extintores de incêndio instalados nas dependências do condomínio empresarial, em conformidade com as normas técnicas e de segurança vigentes. Os itens mencionados incluem a inspeção da pressão de cada extintor, substituição de lacres, válvulas e pinos de segurança de acordo com a necessidade, a verificação do prazo de validade dos agentes extintores, testes de funcionamento e a emissão de documentação do relatório detalhado das atividades realizadas, com o registro fotográfico e a certificação de conformidade.
- **Serviços de Teste de Mangueiras de Incêndio:** retirada das mangueiras de incêndio dos hidrantes para testes, inspeção visual de integridade e validade, execução de testes hidrostáticos conforme as normas vigentes e emissão de laudo técnico e etiquetagem individual das mangueiras após a aprovação ou eventual necessidade de substituição.
- **Serviços de Controle de Pragas:** execução de serviços de controle de pragas urbanas (como roedores, insetos, pombos e outros vetores) no condomínio empresarial, com foco na prevenção e erradicação de infestações, conforme normas sanitárias e ambientais vigentes. Realização da prestação do serviço a partir da identificação das pragas, aplicação e execução de métodos de controles químicos, físicos, mecânicos e biológicos, realização de ações preventivas, treinamento de funcionários e inspeções periódicas.
- **Serviço de Manutenção de Ar Condicionado:** manutenção preventiva e corretiva dos sistemas de ar condicionado instalados no condomínio, incluindo as unidades internas e externas, de forma a garantir o funcionamento eficiente e seguro dos equipamentos. Contém na obrigatoriedade da prestação de serviço a manutenção preventiva, que engloba: limpeza e higienização dos filtros de ar, limpeza das serpentinas do evaporador, verificação e limpeza dos drenos de água, inspeção dos sistemas de ventilação e circulação de ar, verificação do nível de gás refrigerante, verificação das partes elétricas do sistema

de refrigeração. Prestação de serviço de manutenção corretiva, englobando a identificação e reparo de falhas mecânicas, elétricas e de refrigeração, substituição de eventuais peças danificadas, testes de performance e serviços de desentupimento e reparo de drenos. Além disso, há a elaboração de relatório detalhados de todas as atividades realizadas, com a análise de desempenho das máquina e contatação das eventuais falhas recorrentes identificadas.

- **Serviços de Jardinagem:** execução de serviços de jardinagem e paisagismo nas áreas verdes do condomínio empresarial, visando a manutenção, estética, e a melhoria ambiental das áreas comuns externas e internas, quais sejam: manutenção das áreas verdes com a poda e corte de arbustos, plantas ornamentais e árvores em conformidade com as boas práticas; corte de grama e tratamento da área gramada, com remoção de ervas daninhas e aplicação de fertilizantes e produtos específicos para garantir o crescimento saudável da vegetação; limpeza e remoção de folhas secas, galhos e resíduos nas áreas verdes, controle de pragas e doenças em plantas e arbustos, com uso de produtos autorizados e ecologicamente corretos para o manejo e controle de infestações sem prejudicar o meio ambiente. Inclui também o serviço de paisagismo e plantio, com o planejamento e execução de novos plantios de espécies ornamentais, plantas de baixo custo de manutenção, e vegetação adequada para o clima e características do condomínio bem como o replantio de áreas desprovidas de vegetação ou que necessitem de reposição de plantas, incluindo a escolha de espécies adequadas ao tipo de solo e à exposição solar; implantação de jardins verticais, canteiros e maciços florais, com seleção de plantas de fácil manutenção e que proporcionem um visual harmônico e agradável; instalação de sistemas de irrigação adequados às necessidades das plantas e à área do jardim, com verificação e manutenção periódica de sua funcionalidade, além dos cuidados específicos com as plantas e árvores e a limpeza e manutenção dos ambientes externos, que compreendem limpeza e manutenção de calçadas e passeios ajardinados, garantindo a remoção de detritos, sujeira, folhas secas e galhos além do controle de iluminação externa nas áreas verdes.
- **Serviços de Vigilância e Segurança Armada Full Time:** prestação de serviços de vigilância e segurança armada, visando garantir a segurança patrimonial e a integridade das pessoas que circulam nas dependências do condomínio empresarial, 24 horas por dia, 7 dias por semana, com vigilância ininterrupta com a presença de seguranças armados durante todo o horário de funcionamento do condomínio, inclusive em períodos noturnos e feriados, para garantir a proteção do patrimônio e segurança dos ocupantes; monitoramento e patrulhamento das dependências do condomínio, incluindo áreas internas e externas, como halls, corredores, estacionamentos, acessos principais, entradas de veículos e pedestres, e áreas externas isoladas; verificação de portas e janelas para assegurar que todos os acessos ao condomínio estejam devidamente trancados e seguros, especialmente durante o período noturno; rondas periódicas e aleatórias em áreas críticas do condomínio, incluindo subsolos, áreas de carga e descarga, e outras zonas

suscetíveis a riscos, a fim de prevenir qualquer tipo de incidente. Além disso, há a prestação de serviço de controle de acesso e identificação, consistente em verificar identidade, registros e autorização de entrada, conforme as normas do condomínio, além de inspeção e monitoramento de veículos nas entradas e saídas do condomínio, utilizando equipamentos apropriados para verificar cargas e garantir que materiais e mercadorias estejam de acordo com as normas de segurança e o registro de visitantes, garantindo que todas as pessoas que entrem no condomínio sejam devidamente identificadas e autorizadas, com o registro de sua entrada e saída para monitoramento. O serviço de vigilância engloba a prevenção e atendimento a emergências, seja em situações de intrusão, assaltos, incêndios, ou qualquer outro tipo de ocorrência que requeira intervenção imediata, seja no apoio no acionamento de serviços de emergência, como bombeiros, polícia e serviços médicos, caso necessário, garantindo a agilidade na resposta às situações de risco; Além disso, há gerenciamento de crises nos casos de ameaças externas ou internas, incluindo ações coordenadas com outros serviços de segurança, como câmeras de CFTV e controle de acesso eletrônico.

As equipes são munidas de equipamento de segurança adequado e moderno, incluindo armas de fogo, rádios comunicadores, câmeras de monitoramento, coletes à prova de balas, dispositivos de comunicação de emergência, e viaturas de patrulhamento e atuam em sintonia com os sistemas de vigilância e CFTV integrados ao serviço de segurança, para monitoramento remoto e em tempo real de todas as áreas do condomínio, com gravação de imagens para posterior consulta, se necessário.

A execução do serviço de vigilância armada 24 horas é executada em turnos contínuos, garantindo a cobertura 24 horas por dia sem interrupção, com troca de equipes treinadas e substituição de pessoal, se necessário, com visibilidade das equipes de segurança, com presença constante nas áreas principais do condomínio, como entradas, recepção, estacionamento, e áreas comuns, garantindo que os ocupantes sintam-se protegidos e monitorados e a garantia de que os vigilantes armados sigam os protocolos e normas de segurança do condomínio, respeitando a legislação vigente e agindo sempre de maneira profissional e ética.

- **Serviço de Brigadista:** prestação de serviços de brigadista no condomínio empresarial, com a finalidade de prevenção, combate a incêndios, atendimento a emergências e evacuação de pessoas, garantindo a segurança e integridade de todos os ocupantes e o patrimônio do condomínio, com a realização de vistorias e inspeções periódicas nas dependências do condomínio, verificando as condições dos equipamentos de combate a incêndios (extintores, hidrantes, mangueiras, alarmes de incêndio, etc.), sinalizações e rotas de fuga, garantindo que tudo esteja funcionando corretamente e em conformidade com a legislação vigente, identificação de riscos e zonas de risco no condomínio, com análise detalhada dos ambientes e instalações (elétricas, equipamentos de uso intensivo, áreas de armazenamento, etc.), e proposição de medidas corretivas para reduzir potenciais focos de incêndio e acompanhamento e treinamento contínuo dos

responsáveis pela segurança e pela manutenção dos sistemas de prevenção, a fim de garantir que todos estejam cientes dos procedimentos e possam agir de forma eficiente em situações de risco.

Atuação imediata no combate a incêndios com uso de extintores, mangueiras de incêndio, e outros equipamentos apropriados para controle inicial de fogo, até a chegada dos bombeiros ou equipes especializadas, emergências com a evacuação controlada e organizada das pessoas nas situações de risco, seguindo as normas de segurança e as rotas de fuga previamente estabelecidas. e primeiros socorros, em caso de lesões ou mal-estar de ocupantes do condomínio, com aplicação de técnicas de primeiros socorros e suporte básico até o atendimento especializado. Ainda, a equipe realiza treinamentos contínuos dos brigadistas e operacionaliza simulados periódicos de evacuação de emergência, para garantir que os ocupantes do condomínio saibam como agir em caso de risco, e que os brigadistas pratiquem suas habilidades e capacidades de resposta a emergências. Há também a promoção de palestras educativas e informativas sobre segurança contra incêndios, prevenção de acidentes e comportamento em situações de emergência, a serem realizadas periodicamente para os ocupantes do condomínio, com o objetivo de sensibilizar e educar sobre práticas de segurança e a realização de campanhas de conscientização sobre o uso correto de extintores, evacuação, cuidados com fiação elétrica, entre outros tópicos relacionados à segurança contra incêndios e acidentes.

- **Serviços de Geradores:** Garantir o perfeito funcionamento, segurança e confiabilidade dos grupos geradores de energia do condomínio empresarial, por meio de manutenções preventivas e corretivas, seguindo as recomendações do fabricante e normas técnicas vigentes, atendendo as necessidades de verificação do sistema de partida (bateria, carregador, cabos e conexões);inspeção visual completa; verificação do nível e troca de óleo lubrificante (conforme quilometragem/hora de uso); verificação e troca de filtros (óleo, ar e combustível); teste de carga (load test) com simulação, se aplicável; inspeção do sistema de refrigeração (radiador, mangueiras, fluido de arrefecimento); inspeção do sistema de alimentação de combustível (tanque, válvulas, conexões); limpeza do equipamento e da casa de força; atualização de etiquetas de manutenção e registros e verificação de funcionamento automático e manual. Ainda, realizar serviços emergenciais ou programados em caso de falhas, panes ou avarias, incluindo o diagnóstico e solução de falhas elétricas ou mecânicas, a substituição de componentes defeituosos, o apoio em testes pós-manutenção e o atendimento emergencial 24h.
- **Serviço de Coleta de Lixo Comum e Orgânico:** prestação de serviços de coleta de lixo comum e orgânico no condomínio, garantindo o descarte adequado e eficiente dos resíduos gerados, respeitando as normas ambientais e assegurando a limpeza e organização do condomínio. As coletas são realizadas diariamente ou conforme a demanda, de modo a garantir que as áreas do condomínio permaneçam limpas e organizadas. A quantidade de coletas pode ser ajustada conforme o volume de resíduos gerados. Além disso, é realizado o transporte adequado de resíduos até os pontos de

coleta e posterior transporte para o local de descarte autorizado, com uso de veículos apropriados e condições higiênicas. Em relação à coleta de resíduos orgânicos são realizadas a separação e descarte adequado dos materiais, além de realização de destinação final adequada e processos de compostagem de acordo com o programa de sustentabilidade do edifício. Há também a promoção de ações educativas para os colaboradores e ocupantes do condomínio sobre a separação de resíduos (comum, orgânico, reciclável) e sobre a importância da destinação correta e a promoção de campanhas periódicas de conscientização sobre a redução de desperdícios, reutilização de materiais e preservação ambiental dentro do condomínio. Contempla ainda o escopo o fornecimento de relatórios periódicos sobre os serviços realizados, incluindo informações sobre a quantidade de resíduos coletados, áreas atendidas, eventuais problemas encontrados e medidas corretivas adotadas, além das respectivas comprovações da destinação final correta dos resíduos coletados, como recibos ou relatórios de aterros ou centros de reciclagem, conforme as normas ambientais.

- **Serviço de Auditoria Externa:** prestação de serviços de auditoria visando a revisão e a análise das demonstrações financeiras, processos contábeis, e a conformidade com as normas fiscais, tributárias e regulatórias, assegurando a transparência e a correta gestão financeira do condomínio. Realização de análise e verificação das demonstrações financeiras do condomínio (balanço patrimonial, demonstrativo de resultado, fluxo de caixa, etc.) para garantir que estejam em conformidade com as normas contábeis brasileiras, avaliação de procedimentos contábeis e financeiros para assegurar que as receitas e despesas estejam corretamente classificadas e contabilizadas, conforme o plano de contas do condomínio; verificação da conformidade fiscal das operações do condomínio, incluindo a correta apuração e pagamento de tributos, taxas e contribuições obrigatórias e análise da gestão de caixa, incluindo a verificação de controles internos relacionados a recebimentos e pagamentos, garantindo que os recursos estejam sendo geridos de forma eficaz. Além disso, há também a realização de auditoria de processos internos e de controles, fiscal e tributária, com a emissão dos respectivos relatórios detalhados, contendo uma análise crítica das finanças e processos internos do condomínio, com destaque para eventuais inconsistências, deficiências ou não conformidades encontradas durante a auditoria e recomendações de melhorias nos processos financeiros e de controles internos, com a proposta de ações corretivas, contendo sugestões de melhorias operacionais para aumentar a eficiência, a segurança e a conformidade das práticas contábeis e fiscais.
- **Serviço de Assessoria Jurídica:** serviços de assessoria jurídica externa ao condomínio empresarial, com o objetivo de fornecer consultoria, orientação legal e representação jurídica para todas as questões legais envolvendo o condomínio, seus condôminos e terceiros, englobando consultoria jurídica permanente para a administração do condomínio sobre temas relacionados à gestão condominial, como direitos e deveres dos condôminos, obrigação de pagamento de taxas condominiais, regularização de obras,

análise de regulamento interno, entre outros; elaboração de pareceres jurídicos sobre questões legais que possam surgir no cotidiano do condomínio, como a aplicação de multas, penalidades e resolução de conflitos internos entre condôminos e orientação sobre a convenção e regimento interno do condomínio, garantindo que as normas estejam sempre de acordo com as leis vigentes e sejam aplicadas corretamente, além da gestão de contratos, representação judicial e contenciosa, mediação e resolução de conflitos, planejamento jurídico, conformidade legal, assessoria em seguro e responsabilidade civil.

**** Disposições Gerais**

- Instalações em piso elevado;
- Aprovação prévia do CADE quanto às instalações da área privativa;
- Segurança contra incêndio e pânico seguindo à risca disposto na NR-23, da Secretaria de Trabalho do Ministério da Economia, bem como as Normas da ABNT e às determinações do Corpo de Bombeiros Militar local em todos os ambientes do leiaute a ser aprovado pelos órgãos participantes.
- Todas as instalações alocadas no piso elevado.
- Materiais e equipamentos a serem empregados deverão ser de primeira qualidade, satisfazendo todas as exigências das Normas Técnicas específicas, fornecidos e instalados pelo locador;
- Dedetização/desratização completa aplicada há menos de 3 (três) meses antes da mudança.
- Cancelas de controle de acesso a garagem, lidas, preferencialmente, por sistema RFID ou superior;
- Secador elétrico para mãos em todos os banheiros e vestiários;
- Dois vestiários, sendo um para os funcionários terceirizados (empresas de segurança, recepção, manutenção predial, limpeza, etc.) e outro para os usuários do prédio, com divisórias em material resistente à umidade, medindo 1,60 m de altura x 60 cm largura x 1,40 m de profundidade, totalizando, no mínimo 60 compartimentos.
- Guarita de acesso de entrada e saída de veículos e pessoas;
- Docas para carga e descarga de equipamentos;
- Estrutura completa para o condomínio, contemplando salas de reuniões, sala do síndico, sala de arquivo;

- Torneiras de lavatórios do tipo temporizador ou com sensores e torneiras de pias com aerador;
- Vasos sanitários com caixas acopladas do tipo duplo fluxo para 3 (três) e 6 (seis) litros;
- Aproveitamento da água das chuvas e águas cinzas;
- Instalação de painéis fotovoltaicos para geração de energia elétrica que possa atender parte da necessidade da edificação;
- Implantação de coleta seletiva de lixo gerado na edificação, com a contratação apenas com empresas licenciadas para realizar o transporte e destinação dos resíduos, discriminadas no PGRCC, estando localizada lixeiras nos pavimentos e central de resíduos junto ao 1SS.
- Despesas de IPTU e de seguro predial de responsabilidade do Locador.