

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular, em que são Partes:

De um lado, **FEMEPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 10.013.465/0001-30, localizada na Rua Pedro Ferreira, n. 155 cjt. 413, Centro, Itajaí/SC, CEP 88.300-000, neste ato representada por seus sócios-administradores, a saber, Jucélia Ferreira e José Carlos Ferreira, doravante simplesmente denominada **LOCADORA**;

De outro lado, **MILLS LOCAÇÃO, SERVIÇOS E LOGÍSTICA S/A.**, inscrita no CNPJ/MF de nº 27.093.558/0001-15, com sede na Estrada do Guerenguê, 1381 - Taquara, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, neste ato representada na forma de seu estatuto social, a saber, pelos seus Diretores, Daniel Fabricio Fernandes Brugioni e Eduardo Lema, doravante simplesmente denominada **LOCATÁRIA**;

Têm justo e acertado o presente Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial, mediante as cláusulas e condições seguintes, que mutuamente aceitam, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1 - O objeto do presente contrato é a locação não residencial do imóvel devidamente registrado na matrícula de nº 49.280 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos/SP, conforme descrito: uma área de terreno de 4.052,80 (quatro mil e cinquenta e dois metros e oitenta centímetros quadrados)m², localizado na Rua Lowndes, Vila Matias, Santos/SP, CEP 11.015-080, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e/ou encargos.

CLÁUSULA SEGUNDA – PRAZO

2.1 - O prazo da locação é de 60 (sessenta) meses, com início em **09/04/2024** e término previsto para **09/04/2029**, data em que a **LOCATÁRIA** se compromete a restituir o imóvel à **LOCADORA** independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, nas mesmas condições em que inicialmente recebido, desocupado de pessoas ou coisas, livre e desembaraçado, ressalvados os desgastes decorrentes de uso regular e as benfeitorias realizadas com a devida autorização da **LOCADORA**.

2.2 - Caso seja de interesse comum das Partes, o contrato poderá ser renovado mediante a assinatura do competente termo aditivo.

CLÁUSULA TERCEIRA – PREÇO E ENCARGOS

3.1 - O valor do aluguel mensal será de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), o qual será automaticamente corrigido a cada 12 (doze) meses, contados a partir da conclusão da benfeitoria elencada no Anexo I ou do transcurso de 12 (doze) meses a partir da assinatura do presente, o que ocorrer primeiro, aplicando-se, para tanto, a variação positiva e acumulada do índice IPCA/IBGE no período, ou, caso o índice deixe de ser utilizado oficialmente, por outro índice que venha a substituí-lo.

3.1.1 – O valor do aluguel será anualmente reajustado a cada período de 12 (doze) meses, sempre na data base contratual, utilizando-se como índice de reajuste a variação positiva do IPCA/IBGE no período, ou, caso o índice



00010662

deixe de ser utilizado oficialmente, por outro índice que venha a substituí-lo. Na hipótese de ocorrência de deflação, será mantido o valor praticado à época prevista para reajuste.

Inobstante o indexador de correção ajustado, as Partes, de boa-fé, no perfeito uso de suas liberalidades estabelecem que os reajustes anuais restarão submetidos a piso e teto às ordens de 4% (quatro por cento) e 8% (oito por cento), respectivamente. Com efeito, a fim de facilitar a interpretação de tal ajuste, ratificam que:

- a) Na hipótese de, por ocasião de determinado aniversário de reajuste, a variação acumulada pelo IPC-A, nos 12 (doze) meses anteriores, se mostrar superior a 8% (oito por cento), o aluguel será reajustado em 8% (oito por cento);
- b) Na hipótese de, por ocasião de determinado aniversário de reajuste, a variação acumulada pelo IPC-A, nos 12 (doze) meses anteriores, se mostrar inferior a 4% (seis por cento), o aluguel será reajustado em 4% (quatro por cento);
- c) Na hipótese de, por ocasião de determinado aniversário de reajuste, a variação acumulada pelo IPC-A, nos 12 (doze) meses anteriores, se mostrar superior a 4% (quatro por cento) e inferior a 8% (oito por cento), o aluguel será reajustado em conformidade com o próprio comportamento do índice.

3.2 - Por mera liberalidade e de forma absolutamente condicionada à permanência da **LOCATÁRIA** no imóvel durante todo o prazo determinado referido na Cláusula 2.1, a **LOCADORA** concede à **LOCATÁRIA** o total de 03 (três) meses de carência em relação aos alugueres, contados a partir da assinatura do presente Contrato. A partir do 4º mês de locação, a **LOCATÁRIA** passará a pagar o aluguel em sua integridade, nos termos da Cláusula 3.1 acima, para além dos outros encargos que lhe são devidos e que não são atingidos pela carência, a exemplo do IPTU, taxas de ocupação ou aforamento, taxas municipais, estaduais e federais, despesas de consumo, etc.

3.2.1 - As Partes declaram, para todos os fins de direito, que tanto o valor do aluguel quanto a supracitada carência foram convencionados com base no compromisso assumido pela **LOCATÁRIA** de suportar todos os custos relacionados à edificação de benfeitorias no Imóvel, nos termos do Anexo I, benfeitorias estas que restarão, para todos os efeitos, automática e imediatamente incorporadas ao Imóvel, mesmo na hipótese de ulterior rescisão contratual, sem qualquer direito à indenização e/ou retenção.

3.3 - Os alugueres vencerão, automática e sucessivamente, a partir do mês subsequente ao término da carência, sempre nos dias 10 (dez) de cada mês, devendo ser pagos mediante depósito bancário em conta-corrente de titularidade da **LOCADORA**, mantida no Banco Itaú, Agência 0292, Conta-Corrente 25820-9.

3.3.1 - No contexto do disposto na Cláusula Décima-Primeira, em contraprestação global aos serviços de intermediação imobiliária, acordam as Partes que o pagamento do primeiro aluguel, após o período de carência acima pactuado, deverá ser realizado ao Sr. Rodrigo Toledo, brasileiro, corretor de imóveis, inscrito nos quadros do CRECI/SP sob o n. 14177, portador do CPF sob o n. 269.086.508-47, domiciliado na Rua Luiz Antônio de Andrade Vieira, n. 216, sala 1606, Ed. Kinbor Office, Boqueirão, Praia Grande/SP, CEP 11.701-040, conforme dados que seguem:

Banco: Itaú (341)
Agência: 0462
Conta Corrente: 65681-0

3.4 - Deixando a **LOCATÁRIA** de observar o vencimento de suas obrigações, restará obrigada a pagar, concomitantemente ao principal, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die, multa



moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor devido, além de correção monetária pelo IPCA/IBGE, calculados até a data do efetivo pagamento.

3.5 - Em caso de atuação administrativa ou judicial, por menos complexa que possa parecer, de advogados indicados pela **LOCADORA** para fins de recuperação de seu crédito perante à **LOCATÁRIA**, restará esta também automaticamente obrigada a pagar-lhes honorários advocatícios à ordem de 10% (dez por cento), calculados sobre o valor total devido, isto é, a importância histórica e os encargos moratórios.

3.6 - Para o caso de descumprimento a qualquer uma das obrigações pecuniárias decorrentes do presente contrato, a **LOCATÁRIA** autoriza, desde já, a tomada, pela **LOCADORA**, de todas as providências extrajudiciais e judiciais legalmente admitidas, tais como o protesto e a inscrição de seus nomes em cadastros de inadimplentes e de órgãos de proteção ao crédito (SPC, SERASA, etc.).

3.7 - As Partes registram ciência de que o cumprimento de qualquer obrigação pecuniária impositiva originalmente à **LOCATÁRIA** por força deste instrumento, notadamente para efeito de purgação da mora e sustação dos seus efeitos, somente se entenderá eficaz caso realizado de forma completa e inequívoca, o que pressupõe a inclusão de todos os acessórios até então aplicáveis, na forma dos itens 3.5 e 3.6.

3.8 - Sem embargo à aplicação das penalidades previstas neste instrumento, em caso de inadimplemento, entender-se-á a **LOCADORA** imediatamente e automaticamente revestida de plenas condições jurídicas para promover a resolução deste Contrato por culpa da **LOCATÁRIA**, desde que permanecido o inadimplemento, após o envio de notificação extrajudicial para que a **LOCATÁRIA** regularize obrigação inadimplida no prazo de 10 dias contados do recebimento da mesma.

3.9 - Dado o caráter não compensatório dos encargos previstos nos itens 3.5 e 3.6, a **LOCADORA** resguarda-se no direito de, em caso de resolução por culpa da **LOCATÁRIA**, buscar a reparação de outros prejuízos materiais diretos que lhe possam vir a ser comprovadamente causados.

CLÁUSULA QUARTA – USO E DESTINAÇÃO

4.1 – O Imóvel se destina exclusivamente às atividades sociais da **LOCATÁRIA**, conforme seu estatuto social atual, não sendo permitida, em hipótese alguma, a mudança de uso e destinação, nem a sublocação, empréstimo ou cessão da locação, no todo ou em parte, sem prévio e expresso consentimento escrito da **LOCADORA**, salvo se se tratar de empresa do mesmo grupo econômico.

CLÁUSULA QUINTA – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

5.1 - As Partes ajustam que a vistoria do Imóvel será feita em conjunto entre as PARTES, em até 10 dias contados a partir da comunicação da conclusão das obras do Anexo I pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA**, bem como a consequente elaboração do Termo de Vistoria. O referido termo será assinado pelas partes e integrará o presente contrato por meio de um aditivo contratual. Finda a locação, deverá a **LOCATÁRIA** devolvê-lo nas mesmas condições indicadas no Termo de Vistoria, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso regular e as benfeitorias e acessões realizadas com observância ao que estabelece o presente contrato e que, consoante definido, serão incorporadas automaticamente ao Imóvel, sem direito a indenização ou retenção.

5.2 - A **LOCADORA** poderá vistoriar o Imóvel durante a vigência da locação, a qualquer tempo, a fim de verificar as condições do Imóvel, mediante prévio agendamento junto à **LOCATÁRIA** com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, observando-se, ainda, o horário comercial das atividades da **LOCATÁRIA**.



5.2.1 – Constatada, durante a vistoria, a necessidade de reparos a serem realizados no Imóvel, excetuando-se as condições estruturais e aquelas decorrentes de desgaste natural, a **LOCADORA** deverá informar por escrito à **LOCATÁRIA**, para que os mesmos sejam providenciados, a fim de manter o imóvel em boas condições de manutenção.

5.3 - A **LOCATÁRIA** é a única responsável por todos os reparos relacionados também a problemas estruturais do Imóvel, ainda que decorrentes de caso fortuito ou força maior. As Partes reconhecem, de boa-fé, que tal convenção especial, diversa da praxe, decorre essencialmente da circunstância constante da Cláusula 3.2.1., ou seja, do fato da **LOCATÁRIA** estar assumindo a obrigação de realizar substanciais benfeitorias e acessões no Imóvel, as quais incluem os reparos de cunho estrutural já identificados.

5.4 - A **LOCATÁRIA** poderá, a seu exclusivo critério, contanto que o faça dentro do período de carência, providenciar, às suas expensas, um laudo ambiental do Imóvel após a assinatura deste instrumento contratual, a fim de constatar a existência ou não de qualquer passivo ambiental. Caso constatado algum passivo, poderá, qualquer das Partes, no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura do contrato, promover a rescisão do contrato, hipótese em que retornarão as Partes aos seus status quo ante, sem que lhes seja aplicada qualquer penalidade, encargo, ônus ou afim. A **LOCATÁRIA**, nesta hipótese, deverá apresentar o laudo à **LOCADORA**, o qual ficará na sua posse.

5.5 - Ressalvada a questão ambiental, a **LOCATÁRIA** declara e garante que já procedeu à verificação das condições físicas do Imóvel através de empresa especializada, inclusive no que toca ao gabarito, limites de carga do piso, etc., estando tudo a contento, ressalvados os vícios ocultos e os apontamentos a serem informados no Laudo de Vistoria, conforme previsto na cláusula 5.1.

CLÁUSULA SEXTA – RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

6.1 - A devolução do imóvel e sua quitação geral ficam condicionadas à prévia visita da **LOCADORA** em conjunto com a **LOCATÁRIA**, que deverá ser agendada com antecedência mínima de 72 (setenta e duas) horas, para constatação do estado de conservação do imóvel e consequente elaboração do Laudo de Vistoria Final.

6.2 - A **LOCATÁRIA** deverá entregar o imóvel limpo e pintado, com as benfeitorias incorporadas, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso regular, de modo que possa ser imediatamente ocupado e utilizado, em sua plenitude, por esta ou por outrem.

6.3 - Caso a **LOCATÁRIA** não proceda conforme acima, a **LOCADORA** notificará imediatamente a **LOCATÁRIA** para que, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, repare os defeitos apontados.

6.3.1 - Caso a **LOCATÁRIA** não cumpra com a exigência prevista na notificação, poderá a **LOCADORA** providenciar o necessário para tanto, cobrando da **LOCATÁRIA** os respectivos custos, bastando apresentar, no momento da cobrança, os 03 (três) orçamentos diferentes demonstrando o valor necessário aos reparos, obrigando-se a optar pelo de menor valor.

6.4 - A locação será considerada encerrada somente com a quitação dos aluguéis e encargos locatícios, e, ainda, mediante a devolução do Imóvel nas mesmas condições em que recebido, ressalvados os desgastes naturais e as benfeitorias introduzidas.



6.5 - O período em que o Imóvel estiver em obras para devolução será considerado no cômputo do contrato de locação, responsabilizando-se a **LOCATÁRIA** pelo pagamento dos aluguéis e encargos do período.

6.6 - Não se considerará como marco de término da locação a simples entrega das chaves, o abandono das chaves e nem a sua entrega a terceiros.

6.7 - No ato da devolução das chaves, a **LOCATÁRIA** deverá apresentar os 3 (três) últimos comprovantes de pagamento dos encargos locatícios.

6.8 - Findo o contrato, a **LOCATÁRIA** providenciará um laudo ambiental a fim de comprovar o seu estado quanto a eventual passivo desta natureza.

6.9 - Em sendo constatado qualquer dano ambiental comprovadamente causado pela **LOCATÁRIA**, esta será responsável por toda a sua total remediação, custos correspondentes e eventual multa aplicada pelo órgão competente, até que seja atingida a descontaminação total do imóvel. Caso a **LOCATÁRIA** não cumpra a obrigação de remediação, deverá indenizar a **LOCADORA** pelos referidos danos ambientais e quaisquer perdas e danos comprovados e decorrentes.

6.9.1 - Não obstante a necessidade de remediação ambiental do imóvel por parte da **LOCATÁRIA**, esta somente estará obrigada ao pagamento de aluguéis à **LOCADORA** na hipótese de o dano ambiental impedir a possibilidade do imóvel ser locado ou vendido a terceiros, o que deverá ser devidamente comprovado pelo **LOCADORA**.

CLÁUSULA SÉTIMA - BENFEITORIAS

7.1 - A **LOCATÁRIA** não poderá realizar no imóvel quaisquer acessões, benfeitorias ou alterações sem o prévio consentimento escrito da **LOCADORA**, sob pena de infração contratual. A **LOCADORA**, entretanto, desde já autoriza a **LOCATÁRIA** executar as obras que constam no **Anexo I**, desde que todos os projetos sejam encaminhados previamente para sua análise, as quais serão incorporadas imediatamente ao imóvel, sem qualquer direito à indenização e/ou retenção.

7.2 – Caso a **LOCADORA** autorize a realização de benfeitorias, estas, somente quando de natureza voluptuária, poderão ser levantadas ou retiradas ao final da contratualidade pela **LOCATÁRIA**, desde que esse procedimento não afete a estrutura ou a estética do imóvel.

7.3 - No caso de consentimento, por parte da **LOCADORA**, para a execução de benfeitorias, a **LOCATÁRIA** deverá observar rigorosamente as normas técnicas aplicáveis, assim como as determinações legais e das concessionárias de serviços públicos e/ou órgãos fiscalizadores, sendo de sua exclusiva responsabilidade recolher os tributos e contribuições previdenciárias eventualmente devidos na forma da Lei.

7.4 - Caberá exclusivamente à **LOCATÁRIA** a assunção integral de quaisquer responsabilidades quanto à construção ou a inserção de benfeitorias supervenientes, especialmente no que diz respeito a eventuais sanções administrativas imputáveis à mesma ou à **LOCADORA**, enquanto proprietária do Imóvel.

7.5 - A execução desautorizada de qualquer benfeitoria pela **LOCATÁRIA** implicará em infração contratual, dando azo, a critério da **LOCADORA**, à promoção da resolução deste Contrato e, eventualmente, responsabilização civil daquela.



00010662

7.6 - As disposições previstas nesta cláusula não se aplicam às benfeitorias facilmente removíveis ou desmontáveis e que permitam, com sua retirada, o retorno do Imóvel ao estado anterior sem qualquer prejuízo ou dano ao Imóvel ou à **LOCADORA**, como exemplo painéis, equipamentos de escritório, maquinário, rampas, entre outros.

7.7 - Para todos os fins de direito, a **LOCATÁRIA** renuncia expressamente ao direito de indenização e/ou retenção pelas eventuais acessões e benfeitorias que venha a realizar no Imóvel, seja a que título for e independentemente da sua natureza, ainda, que tenham sido autorizadas pela **LOCADORA**.

CLÁUSULA OITAVA – SEGURO PATRIMONIAL

8.1 - Além dos aluguéis e encargos já mencionados, pagará, ainda, a **LOCATÁRIA**, o prêmio de seguro contra incêndio do imóvel a favor da **LOCADORA**, cujo limite mínimo de cobertura fica desde já fixado em R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), em companhia de seguradora de primeira linha a ser escolhida pela **LOCATÁRIA**.

8.1.1 - O referido seguro deverá ser contratado pela **LOCATÁRIA** a partir do início das obras, proporcionalmente às edificações da benfeitoria efetivamente realizadas (Anexo I), limitada a cobertura disposta na cláusula 8.1.1.1, em seu nome, em Cia. de seguro de sua livre escolha, desde que de primeira linha.

8.1.1.1. - O referido seguro deverá conter cláusula de beneficiário em favor da **LOCADORA**, no valor fixado na cláusula 8.1 acima, sendo que o seguro deverá ser renovado anualmente pela **LOCATÁRIA** enquanto perdurar a locação, sempre com base no valor acima-mencionado corrigido-anualmente pelo IPCA/IBGE.

8.1.1.2 - Após a conclusão das obras indicadas no Anexo I, a **LOCATÁRIA** se obriga também a contratar um seguro patrimonial e de responsabilidade civil em companhia de seguradora de primeira linha a ser escolhida pela **LOCATÁRIA**, em condições comerciais negociadas por ela, a seu exclusivo critério, desde que no limite mínimo de cobertura estipulado na cláusula 8.1.

8.1.1.3 - A **LOCATÁRIA** deverá apresentar à **LOCADORA**, antes da contratação dos referidos seguros, as declarações detalhadas das coberturas, emitidas e firmadas pela seguradora contratada, para prévia análise.

8.2 - O descumprimento, por parte da **LOCATÁRIA**, das obrigações constantes da presente cláusula caracterizará infração contratual, sujeitando-se ao desfazimento da locação, nos termos do art. 9º, II, da Lei 8.245/91 e à aplicação da multa ajustada.

CLÁUSULA NONA – SEGURO FIANÇA

9.1 - A **LOCATÁRIA** fica obrigada a contratar Seguro-Fiança ou Carta- Fiança, à sua escolha, junto à Instituição Financeira registrada junto ao Banco Central do Brasil, desde que de primeira linha, cuja cobertura deverá ser de R\$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais) por ano, sendo certo que tal garantia deverá ser renovada anualmente até o término do contrato, devendo, ainda, a **LOCATÁRIA** comprovar à **LOCADORA**, em igual periodicidade, a referida contratação.

9.2 - Fica desde logo ajustado que a garantia deverá suportar todas as obrigações assumidas pela **LOCATÁRIA** no âmbito da relação jurídica ora constituída - que certamente não se limitam ao pagamento dos alugueres e encargos - bem como penalidades, obrigações de fazer e afins, comprometendo-se a mesma, nesse sentido, a submeter o presente contrato à apreciação da instituição garantidora, notadamente para fins de efetiva mensuração do risco.



9.3 - A **LOCATÁRIA** deverá apresentar à **LOCADORA** a apólice do referido seguro garantia em até 30 (trinta) dias corridos contados a partir da sua contratação, após o término do período de carência pactuado neste contrato.

9.3.1 Caso a **LOCATÁRIA** não cumpra com qualquer das obrigações previstas neste instrumento, a **LOCADORA** poderá, a seu critério, acionar a referida apólice, conforme condições pactuadas no contrato de seguro garantia, devendo, no entanto, comunicar previamente a **LOCATÁRIA** por escrito.

9.4 - Os efeitos da garantia deverão se estender até o efetivo término da relação, o que pressupõe o cumprimento do cronograma previsto na Cláusula Sexta.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA RESILIÇÃO, RESOLUÇÃO E PENALIDADES

10.1 - Na hipótese de denúncia vazia por parte da **LOCATÁRIA**, isto é, de resilição unilateral daquela antes de exaurido o prazo de vigência, incidirá, em seu desfavor, a título de penalidade convencional, multa equivalente a 03 (três) alugueres vigentes à época, desconsiderando-se, para tanto, qualquer isenção, bonificação ou desconto, calculada proporcionalmente ao tempo para o término da vigência contratual, conforme previsto no art. 4º. da Lei 8.245/91.

10.1.1 - Em caso de resilição unilateral por parte da **LOCATÁRIA**, serão devidos, também, os valores dos alugueres atingidos pela carência disposta na Cláusula 3.2.

10.2 - Sem embargo à hipótese prevista no item anterior, o Contrato poderá ser resolvido de pleno direito, por iniciativa da parte inocente, em caso de inadimplemento da contraparte a qualquer obrigação ora assumida.

10.3 - A promoção da resolução prevista no item anterior se dará mediante notificação, ficando desde logo assegurado à Parte culpada, como forma de impedir a extinção definitiva do vínculo, o direito de regularizar por completo a eiva em não mais do que 15 (quinze) dias corridos, contados do recebimento do expediente.

10.4 - Na hipótese de resolução, aplicar-se-á, em desfavor da Parte, culpada, penalidade não compensatória equivalente à disposta no item 10.1. Sendo decorrente de ato ou fato atribuível à **LOCATÁRIA**, serão também exigíveis os valores relativos ao período da isenção constante da Cláusula 3.2, conforme estabelecido na Cláusula 10.1.1.

10.5. Em todas e quaisquer espécies de rescisão contratual, as benfeitorias continuarão incorporadas ao imóvel, sem qualquer direito de indenização e/ou retenção por parte da **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA - INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA

11.1 - As Partes declaram que a intermediação locatícia foi realizada por Rodrigo Toledo, já qualificado, bem como acordam que a **LOCATÁRIA** efetuará o pagamento da comissão pela taxa de corretagem nos termos da cláusula 3.3.1.

11.2 - Tanto a **LOCADORA** quanto a **LOCATÁRIA** declaram, neste ato, que o corretor executou a intermediação da locação com diligência e prudência, bem como lhes foram devidamente prestadas todas as informações referentes ao imóvel e demais documentos para a fiel análise acerca do negócio jurídico em apreço, dando como encerrada a prestação de serviços de corretagem a partir da data de assinatura do presente contrato.



CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA - DIREITO DE PREFERÊNCIA E CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO

12.1 - Em caso de alienação do Imóvel, a **LOCATÁRIA** disporá da preferência na aquisição, nas mesmas condições oferecidas pelo terceiro, devendo, para tanto, ser notificada por escrito pela **LOCADORA**, de acordo com os arts. 27 e 28 da Lei nº. 8.245 de 18.10.1991, com prazo de 30 (trinta) dias para resposta.

12.1.1 - A **LOCATÁRIA** autoriza desde já que sejam realizadas visitas ao Imóvel locado por pretendentes à aquisição do imóvel, desde que realizadas em horário comercial, mediante aviso prévio nunca inferior a 48 (quarenta e oito) horas.

12.2 - Em caso de venda do Imóvel e não exercido o direito de preferência, obriga-se a **LOCADORA** a dar ciência ao adquirente quanto ao presente contrato de locação, independentemente do registro ou não deste contrato junto à matrícula do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA – LICENÇAS E ALVARÁS

13.1 - O impedimento pela **LOCATÁRIA** na obtenção de alvará de funcionamento e/ou outras licenças para a regular prática de suas atividades, tais como, mas não se limitando ao AVCB e licença ambiental, ensejará a imediata rescisão do contrato de locação, sem multa e/ou qualquer espécie de indenização, contudo, com o dever da **LOCATÁRIA** de pagar os alugueres correspondentes, inclusive os valores referentes ao período de isenção estabelecido na cláusula 3.2. Além disso, as benfeitorias porventura edificadas estarão incorporadas ao imóvel de maneira automática, sem qualquer indenização e/ou retenção pela **LOCATÁRIA**. De todo modo, declara e garante a **LOCATÁRIA** já ter se antecipado e confirmado que as condições físicas e realizado a consulta prévia do bem.

13.2. Sendo exigida a adequação do imóvel para a obtenção de qualquer das licenças e tendo a **LOCATÁRIA** o interesse no prosseguimento da locação, fica certo e ajustado que toda e qualquer regularização ou adequação ao Imóvel porventura necessária ou mesmo útil para fins de possibilitar a utilização pela **LOCATÁRIA** será de exclusiva responsabilidade desta, tanto que no se refere à tomada das providências formais e burocráticas quanto ao próprio pagamento dos valores pertinentes, ficando a **LOCADORA**, salvo quanto à assinatura dos requerimentos e afins, totalmente isenta de quaisquer ônus ou encargos no particular.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA – DEMAIS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

14.1. Sem embargo àquelas derivadas de previsão legal e/ou de outras cláusulas deste contrato, consideram-se obrigações da **LOCATÁRIA**:

- I. Permanecer na posse do Imóvel durante toda a vigência deste Contrato, preservando a sua destinação/finalidade e servindo-se do mesmo de acordo com os bons costumes e a lei.
- II. Dentro de 90 (noventa) dias, contados da assinatura deste instrumento, realizar, por sua conta, a alteração da titularidade para o seu nome junto a todas as concessionárias de serviços públicos e/ou entidades privadas eventualmente fornecedoras de produtos ou serviços servíveis ao Imóvel, de modo a impedir que a **LOCADORA**, enquanto proprietária formal, possa ser protestada por eventual inadimplemento de sua parte.
- III. Ao longo de toda a contratualidade, pagar pontualmente os alugueres e todas as despesas acessórias vinculadas ao Imóvel, a exemplo de Imposto Territorial Predial Urbano, taxa de aforamento, taxa de iluminação pública, taxa de coleta de lixo, saneamento básico e fornecimento de água, prestações condominiais, bem como as contraprestações aos serviços que por sua conta e risco eventualmente venha contratar, a exemplo telefone, internet, gás, contribuições de associações de bairro e afins, etc;



00010662

- IV. Manter o Imóvel em perfeito estado de conservação, pintura e higiene, salvo os desgastes naturais decorrentes de sua utilização, não modificando as suas estruturas e nem mesmo as características de acabamento, salvo mediante prévio e expresso consentimento da **LOCADORA**.
- V. Tomar, à sua exclusiva custa, todas as providências para obtenção e manutenção de alvarás, licenças ou autorizações porventura cabíveis, tanto relativamente ao Imóvel quanto às suas atividades, eximindo a **LOCADORA** de quaisquer responsabilidades nesse sentido.
- VI. Realizar a imediata reparação dos danos causados ao Imóvel e a terceiros por seus prepostos e/ou terceiros vinculados.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUINTA - DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1 - Qualquer tolerância da **LOCADORA** para com a **LOCATÁRIA**, quanto ao prazo para pagamento dos aluguéis ou quanto ao descumprimento do presente contrato, constituirá mera tolerância e não importará em alteração ou modificação das cláusulas contratuais.

15.2 - Em caso de desapropriação total ou parcial do imóvel locado, ficará de pleno direito encerrada a locação, independentemente de qualquer aviso ou notificação, mantendo-se a incorporação das benfeitorias, sem que a **LOCATÁRIA** possa exigir da **LOCADORA** qualquer indenização. Fica, no entanto, ressalvado da **LOCADORA** o direito de pleitear a indenização que julgar devida diretamente do poder expropriante.

15.3 - As obrigações assumidas neste instrumento se estendem aos herdeiros e sucessores.

15.4 - Todos os comunicados entre as Partes devem ser feitos por escrito em seus respectivos endereços.

15.5 - A **LOCADORA** se responsabilizará integralmente por toda e qualquer despesa referente a resolução de possível gravame, turbação ou restrição, oriunda de ações judiciais, que possam pender sobre o imóvel locado.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEXTA - ASSINATURA ELETRÔNICA SEM CERTIFICADO ICP

16.1. Considerando o disposto no §2º do artigo 10 da Medida Provisória 2200-2/2001, que esclarece que “O disposto nesta Medida Provisória não obsta a utilização de outro meio de comprovação da autoria e integridade de documentos em forma eletrônica, inclusive os que utilizem certificados não emitidos pela ICP-Brasil, desde que admitido pelas partes como válido ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento”; Considerando o artigo 411, inc. II do Novo CPC, o qual diz: “Considera-se autêntico o documento quando: a autoria estiver identificada por qualquer outro meio legal de certificação, inclusive eletrônico, nos termos da lei”; Considerando que as declarações constantes de documentos assinados, presumem-se verdadeiras em relação aos signatários; Considerando a multiplicidade de pontos de autenticação da plataforma utilizada para a consolidação das assinaturas, convalidando a autoria das mesmas, pelo representantes das partes contratantes; Considerando o contido no artigo 104 do Código Civil, que assim dispõe: “A validade do negócio jurídico requer: I – agente capaz; II – objeto lícito, possível, determinado ou determinável; III – forma prescrita ou não defesa em lei”; Considerando a regra esculpida no artigo 107 do Código Civil: “A validade da declaração de vontade não dependerá de forma especial, senão quando a lei expressamente a exigir”; sendo certo que o objeto do presente contrato não exige forma especial.



16.1.1. As Partes, bem como seus signatários, na qualidade de representantes legais destas, admitem a assinatura eletrônica do presente Contrato, por meio da plataforma de assinatura D4SIGN (www.d4sign.com.br), reconhecendo a mesma como válida e hábil para garantir a integridade e a autoria deste instrumento.

16.1.2. Assim, as Partes reconhecem que este Contrato e qualquer outro documento a ele relacionado poderão ser assinados eletronicamente por meio da plataforma supra: (i) com pelo menos dois pontos de autenticação de autoria; (ii) via certificado digital ou (iii) por ambas as modalidades no mesmo documento, bem como que quaisquer das assinaturas eletrônicas apostas neste Contrato possuirão valor legal, para todos os fins, incluindo a comprovação da validade jurídica, integridade e autenticidade do Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA-SÉTIMA – FORO

17.1 - As Partes elegem o foro da comarca da situação do imóvel para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste contrato, em detrimento de qualquer outra, por mais privilegiada que seja.

Assim, por estarem justas e contratadas, firmam as partes o presente instrumento eletronicamente, na presença de 2 (duas) testemunhas, obrigando-se por si, seus herdeiros e/ou sucessores a qualquer título, ao fiel cumprimento das cláusulas contratuais existentes.

São Paulo, 09 de Abril de 2024.

FEMEPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

LOCADORA

José Carlos Ferreira

Sócio Administrador

CPF: 590.450.35-87

E-mail: jcferreirajulho@gmail.com

Jucelia Ferreira

Sócia Administradora

CPF: 162.359.169-49

E-mail: jucelia@femepar.com.br

MILLS LOCAÇÃO, SERVIÇOS E LOGÍSTICA S/A

LOCATÁRIA

Daniel Fabricio Fernandes Brugioni

CPF: 159.072.378-30

dbrugioni@mills.com.br

Eduardo Lema

CPF: 234.225.268-46

elema@mills.com.br

Testemunhas:

1. _____

Nome: Guilherme Maia

CPF: 087.013.197-44

E-mail: guilherme.maia@mills.com.br

2. _____

Nome: Sandoval Santana Borges Junior

CPF: 045.766.136-42

E-mail: ssbjunior@mills.com.br



ANEXO I - CONSENTIMENTO DE BENFEITORIAS, MODIFICAÇÕES E CONSTRUÇÕES À LOCATÁRIA

Pelo presente ANEXO de CONSENTIMENTO DE BENFEITORIAS, MODIFICAÇÕES E CONSTRUÇÕES E MEMORIAL DESCRITIVO, a **LOCATÁRIA** apresenta o Relatório de Obras a Realizar e a **LOCADORA** autoriza, previamente, a realização de todas as intervenções no imóvel previstas nos documentos abaixo, desde que os projetos desenvolvidos por engenheiros sejam antecipadamente encaminhados à **LOCADORA** e reflitam o disposto neste anexo.

Será de responsabilidade da **LOCATÁRIA** a obtenção de todas as aprovações das referidas benfeitorias pelos órgãos competentes, sob pena de remoção das mesmas ao final do contrato, sem ônus para a **LOCADORA**.



mills

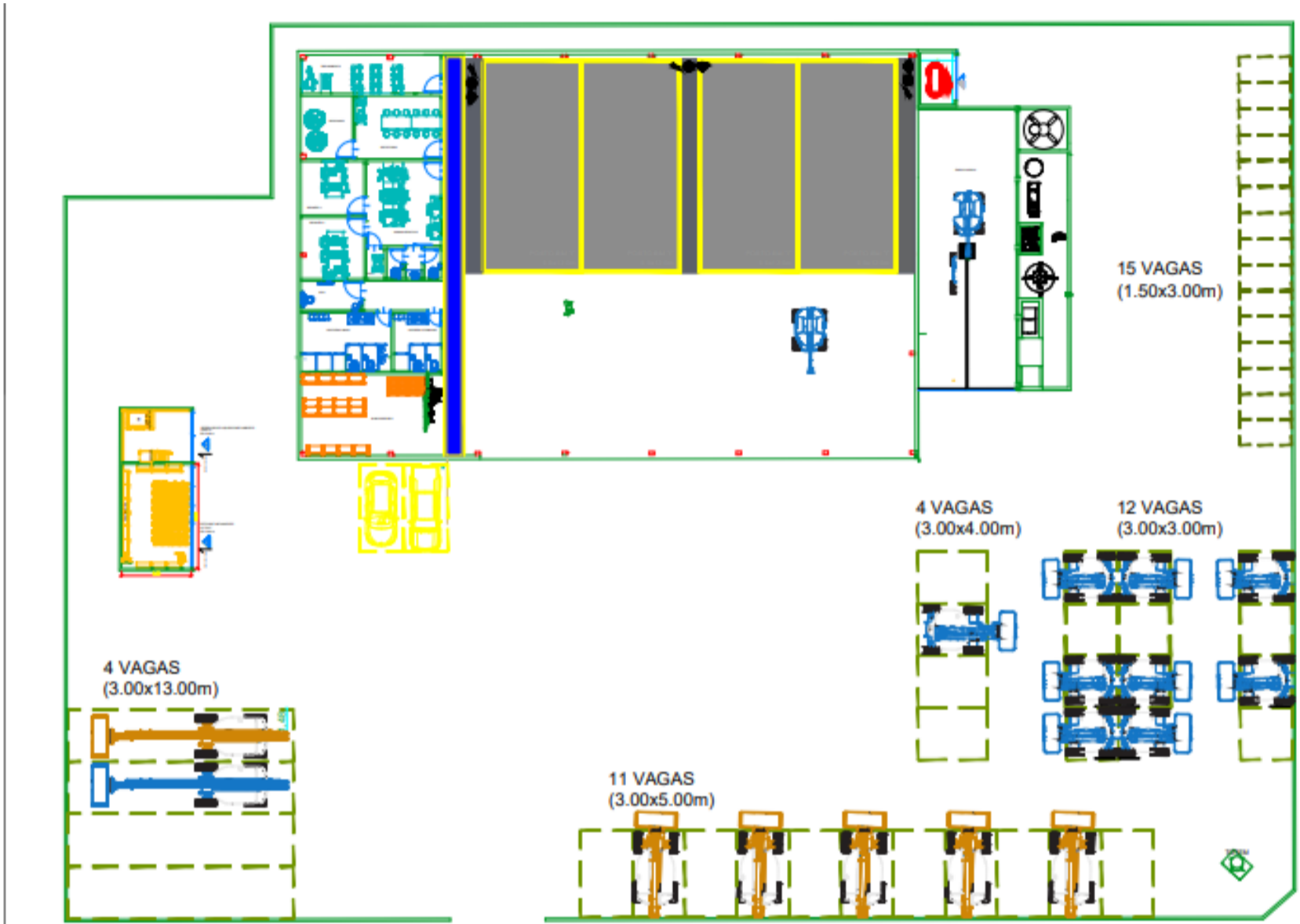
Segurança para sonhar mais alto

Memorial Descritivo Obras

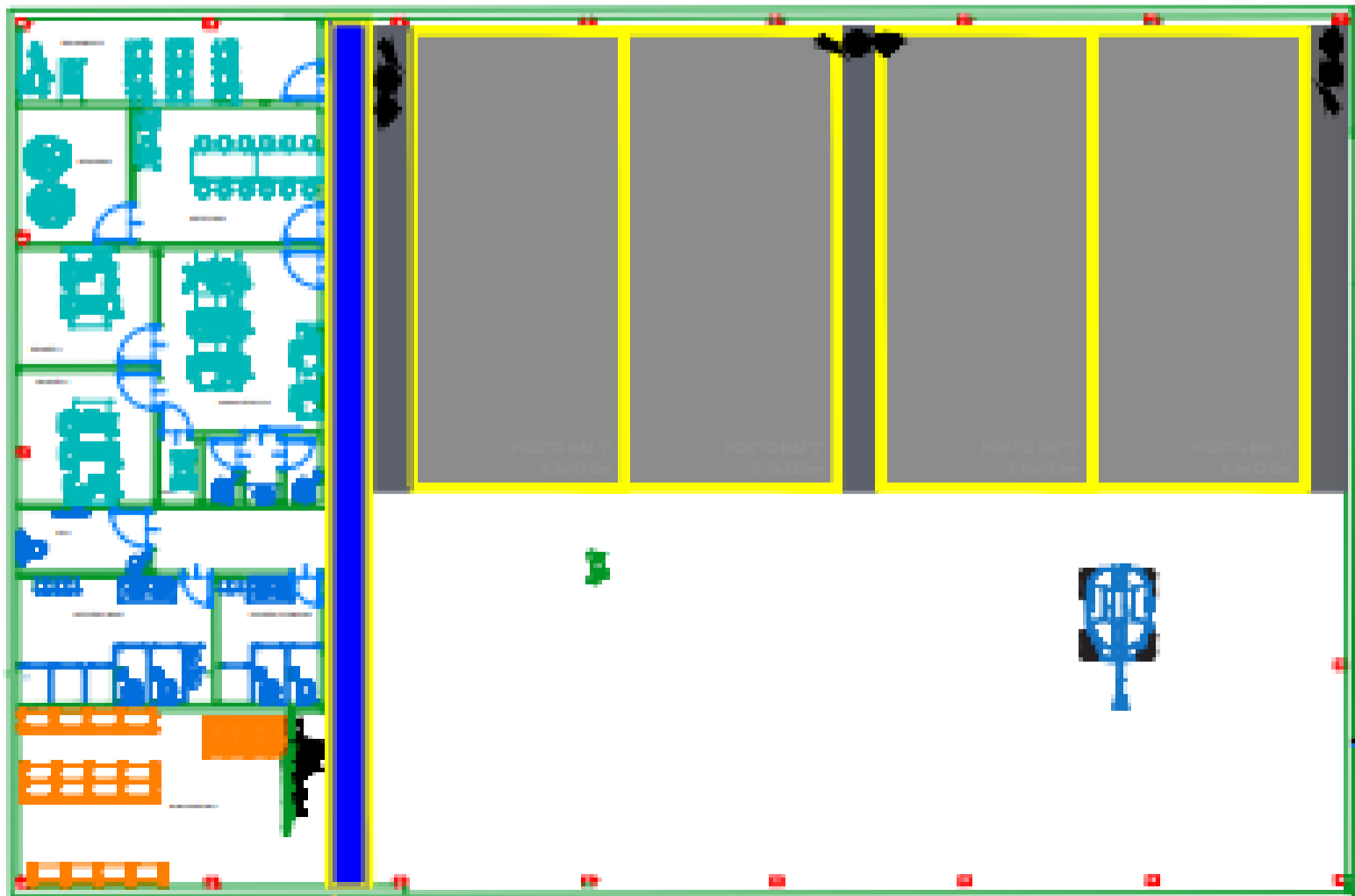
FILIAL SANTOS - SP



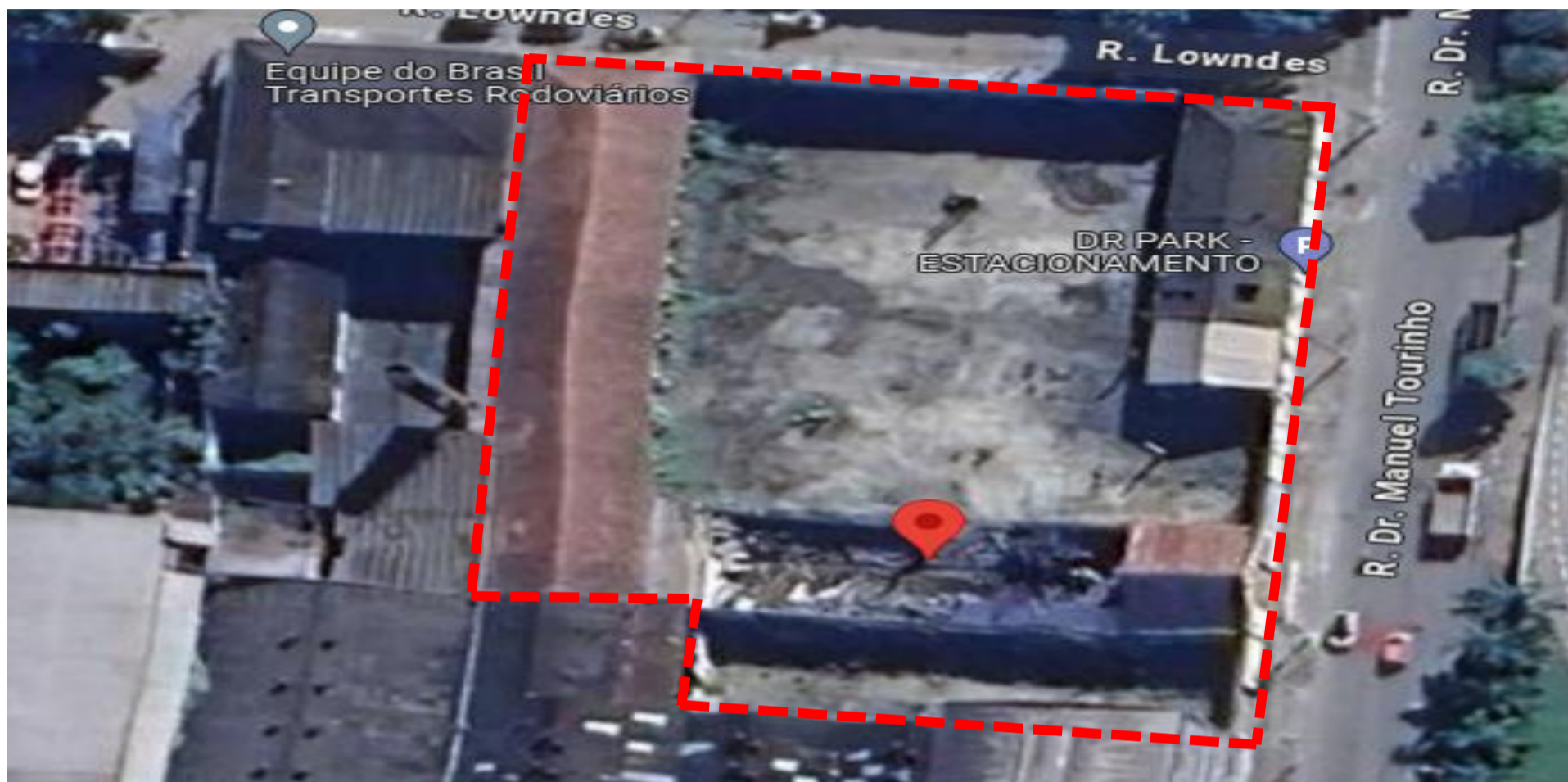
LAYOUT COMPLETO



LAYOUT GALPÃO



Endereço : R. Dr. Manuel Tourinho, 134 - Macuco, Santos - SP,
11015-031



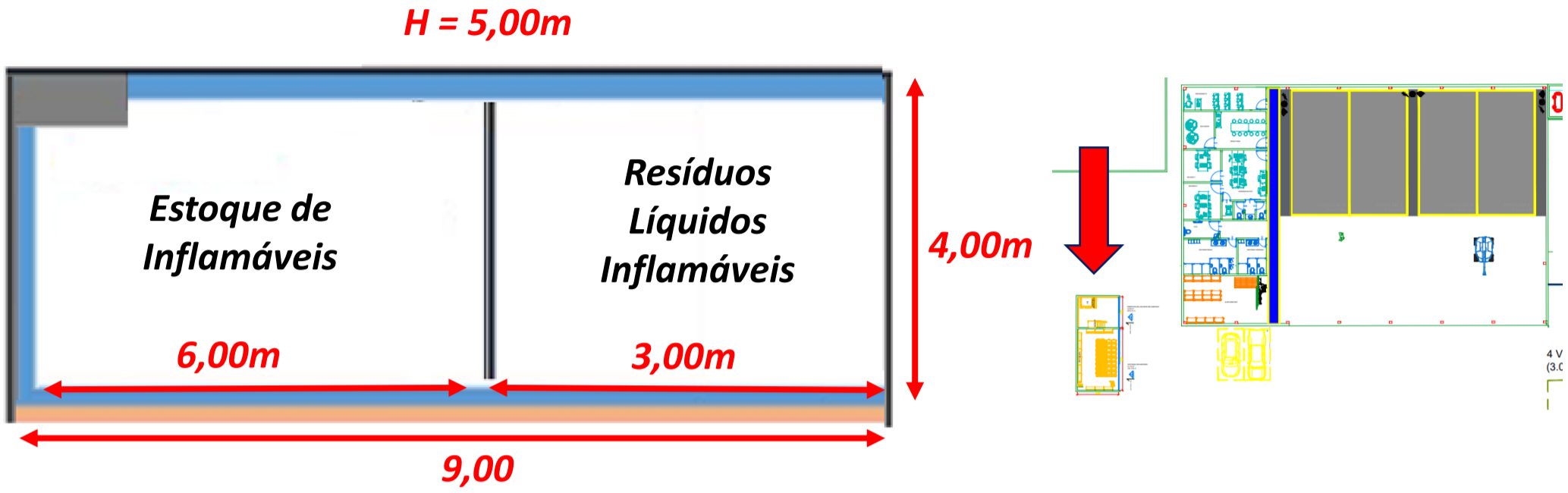
Link : [107 R. Dr. Manuel Tourinho - Google Maps](#)



1.0 ÁREA DE ESTOQUE E RESÍDUOS INFLAMÁVEIS	<u>04</u>
2.0 PINTURA EPOXI	<u>11</u>
3.0 REDE PNEUMÁTICA	<u>14</u>
4.0 ESTRUTURA DO IMÓVEL	<u>19</u>
5.0 ÁREA DE LAVAGEM COM E.T.A	<u>21</u>
6.0 ALMOXARIFADO	<u>40</u>
7.0 DEMILOÇÕES	<u>43</u>
8.0 BLOCO ADMINISTRATIVO	<u>45</u>
9.0 MARKETING	<u>48</u>

1.0 ÁREA DE ESTOQUE E RESÍDUOS INFLAMÁVEIS

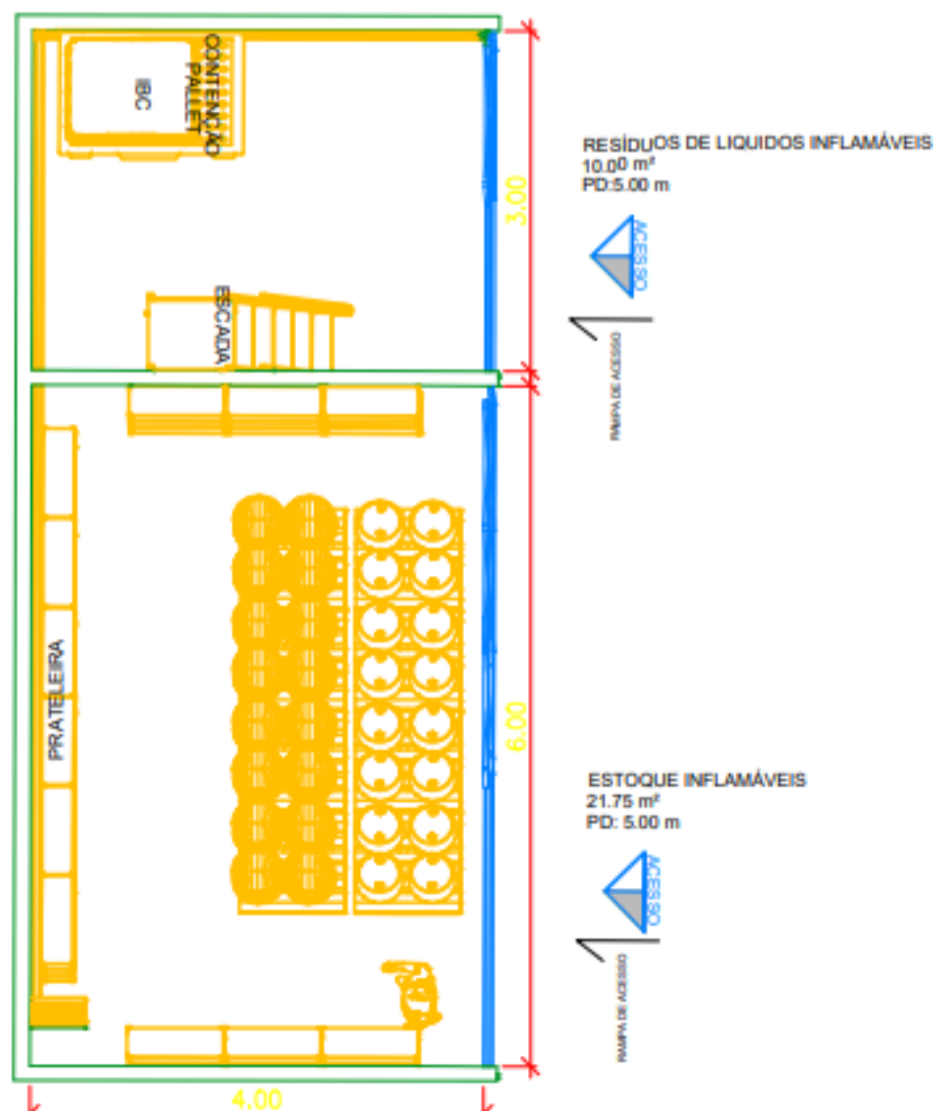
Construção de Área de Resíduos Líquidos Inflamáveis e Área de Estoque de Inflamáveis:



LEGENDA (vista de cima):

- Canaletas Perfil "U" 0,05m larg. x 0,15m de prof.
- Chapa perfil "L" de 0,05m x 0,05m
- Caixa de contenção 0,80m de comp. x 0,70m de larg. x 0,60m de prof.

Local	Dimensões de Cada Área
Área de Resíduos Líquidos Inflamáveis Área Total 24,0m ²	Comprimento: 3,00m x Profundidade: 4,00m x Altura: 5,00m
Área de Estoque de Inflamáveis Área Total 24,0m ²	Comprimento: 6,00m x Profundidade: 4,00m x Altura: 5,00m



ESCOPO DOS SERVIÇOS



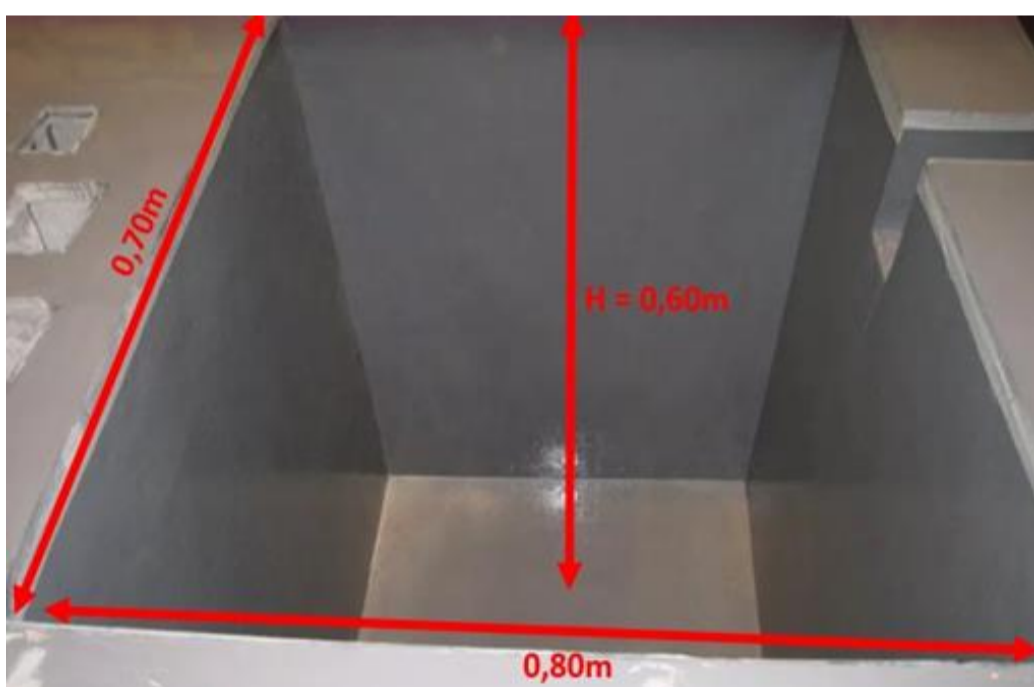
- 1)** Área elevada em relação ao restante do terreno do imóvel, sendo parte frontal 0,20m acima do nível do piso do terreno;
- 2)** Altura da área de 3,5m: considerar a partir do piso da área já elevado e não do piso do imóvel;
- 3)** O piso em concreto polido liso deverá possuir inclinação para os fundos desta área com caimento de 1cm a cada 1 metro (na frente, a área estará elevada a 0,20 m acima do piso externo e nos fundos terminará com 0,16m), devendo ainda ter caimento para a caixa coletora (vide item 5 desta página);
- 4)** O piso deverá ser composto por uma primeira camada de concreto magro de 5cm espessura, sobre o concreto magro deverá instalar a manta asfáltica 4mm em toda superfície e por último aplicar o concreto usinado Fck 18 MPA com malha (manter espaçamento mínimo de 2,5 a 3,0 cm, conforme NBR 6118). Finalizar com pintura epóxi cinza claro. A manta deverá subir continuamente e sem recortes 20cm nas paredes (fazendo tipo um rodapé), inclusive esta manta deverá ser instalada embaixo das canaletas e revestindo todas as paredes e fundos da caixa coletora (A manta asfáltica deverá ser instalada de forma sobreposta quando da junção de dois pedaços de manta, evitando deixar brechas de passagem de eventual contaminação);
- 5)** No fundo da área de inflamáveis (no canto) deverá existir uma caixa de contenção retangular feita em concreto polido liso, nas seguintes dimensões: 0,80m de comprimento x 0,80m de largura x 0,60m de profundidade (capacidade de contenção para 336 litros) pintada com tinta epóxi na cor cinza claro (pantone RAL7036 da Coral).
- 6)** Fechamento da caixa de contenção com uma grelha removível feita em aço galvanizado, pintada na cor preta, resistente ao peso de tambores de óleo de 200 litros cada;
- 7)** Proteção de toda extensão da borda (quina) frontal da área, com acabamento em chapa de aço em perfil “L” de chapa de aço galvanizado de 5 cm x 5 cm, resistente ao impacto do garfo da empilhadeira;
- 8)** Fornecimento e instalação de três canaletas em perfil “U” de chapa de aço galvanizado de 5cm de largura x 15cm de profundidade e deverão ser instaladas de forma contínua nas duas áreas de produtos inflamáveis (estoque e resíduos líquidos), sendo:
 - a. Uma canaleta frontal de 9,00m de comprimento deverá ser instalada faceando o perfil “L” que será colocado na quina do piso de entrada da área, com caimento para os fundos da área/canaleta lateral.
 - b. Uma canaleta de 4m de comprimento deverá ser aplicada no mesmo lado onde ficará a caixa de contenção da área, com caimento para esta caixa e interligando a canaleta frontal à caixa de contenção localizada nos fundos da área de inflamáveis;
 - c. Uma canaleta posterior de 12,00m de comprimento deverá ser instalada nos fundos da área, com caimento para a caixa coletora.
- 9)** Paredes: Bloco de concreto aparente, sendo que a parede das extremidades deverão ter elemento vazado (cobogó), nas três últimas fiadas próximas ao telhado, para facilitar a circulação de ar. Pintura interna dos blocos em cinza e externa com uma faixa de 1m na cor (Suvinil Nanquim ou Coral Titânio Dulux 00NN 25/000) e o restante Branco Neve da marca Suvinil ou Coral.
- 10)** Cobertura: com telha galvalume trapezoidal na cor cinza claro, pé direito de 5,0 metros, com sobra de 0,70cm nas laterais e na frente.
- 11)** Calha para águas pluviais feita em metalon 100x100mm com caimento para tubulação e fazendo o direcionamento da água para fora da área;
- 12)** Dois Portões de aço galvanizado pintados na cor preta, sendo a parte superior vazada (1,5 m de altura).
- 13)** Os portões deverão ter duas folhas deslizantes em sentidos opostos cada, sendo cada folha com a metade do comprimento individual desta área (Portão com 6,00 m de comprimento, com duas folhas deslizantes em sentidos opostos de 3,00 m cada e Portão total 3 m de comprimento, com duas folhas deslizantes em sentidos opostos de 1,5 m cada).

O trilho do portão deve ficar abaixo do nível do piso da área.

FOTOS



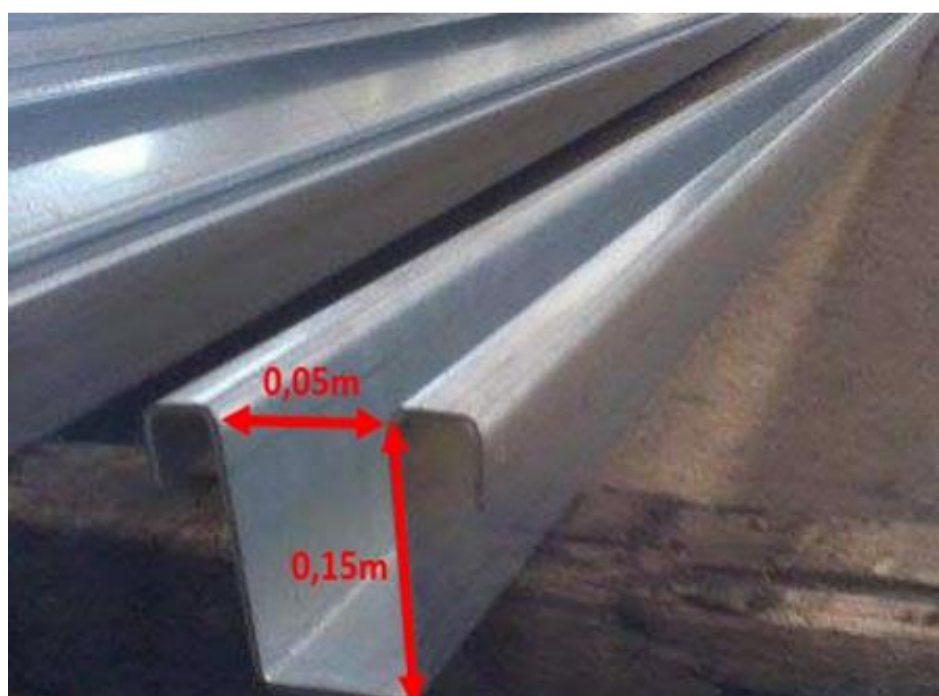
Exemplo da Área de Estoque de Inflamáveis de outra Filial



-Caixa de Contenção



-Modelo de grelha



-Dimensões da Canaleta

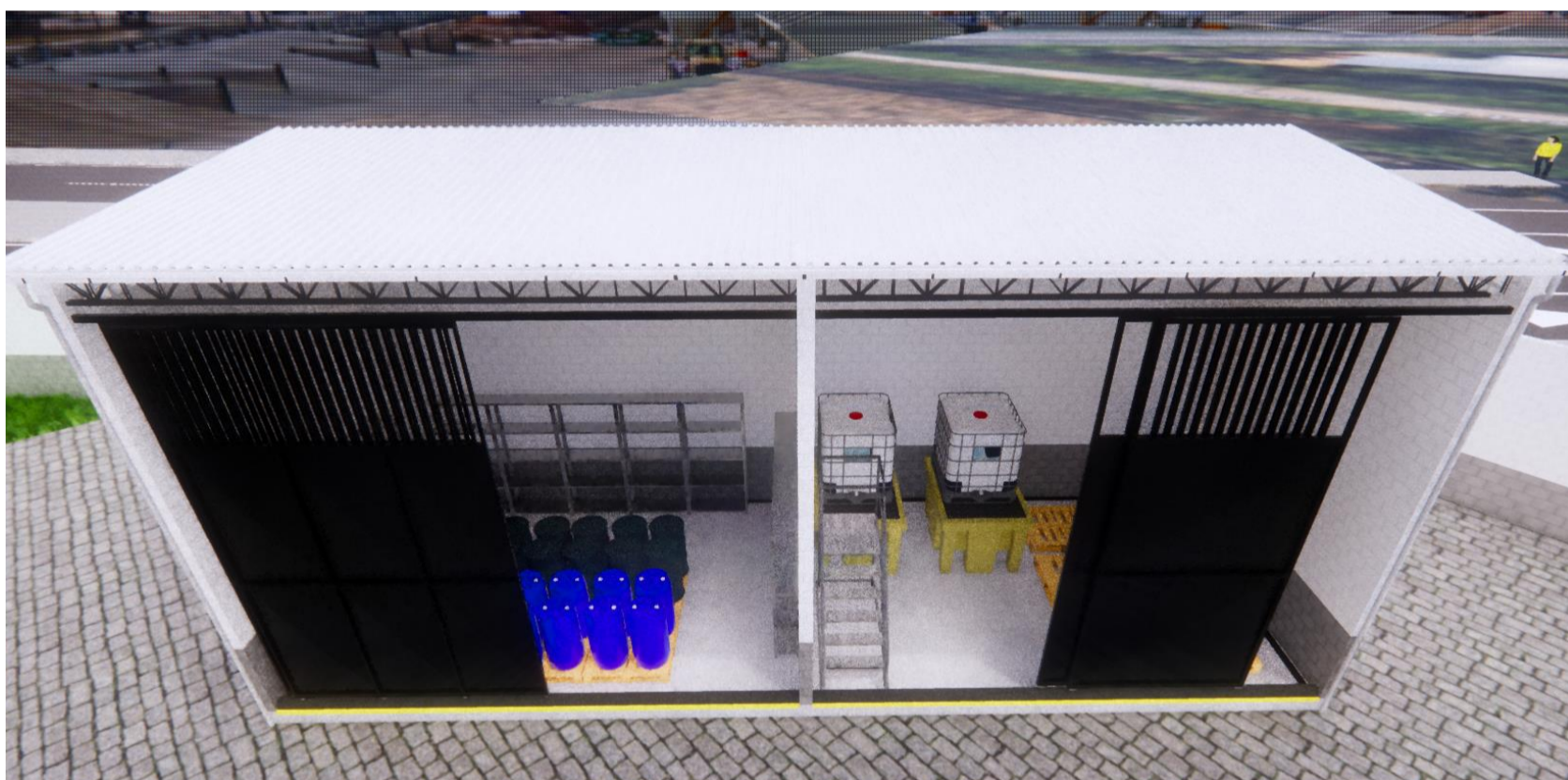


-Modelo de Cobogó

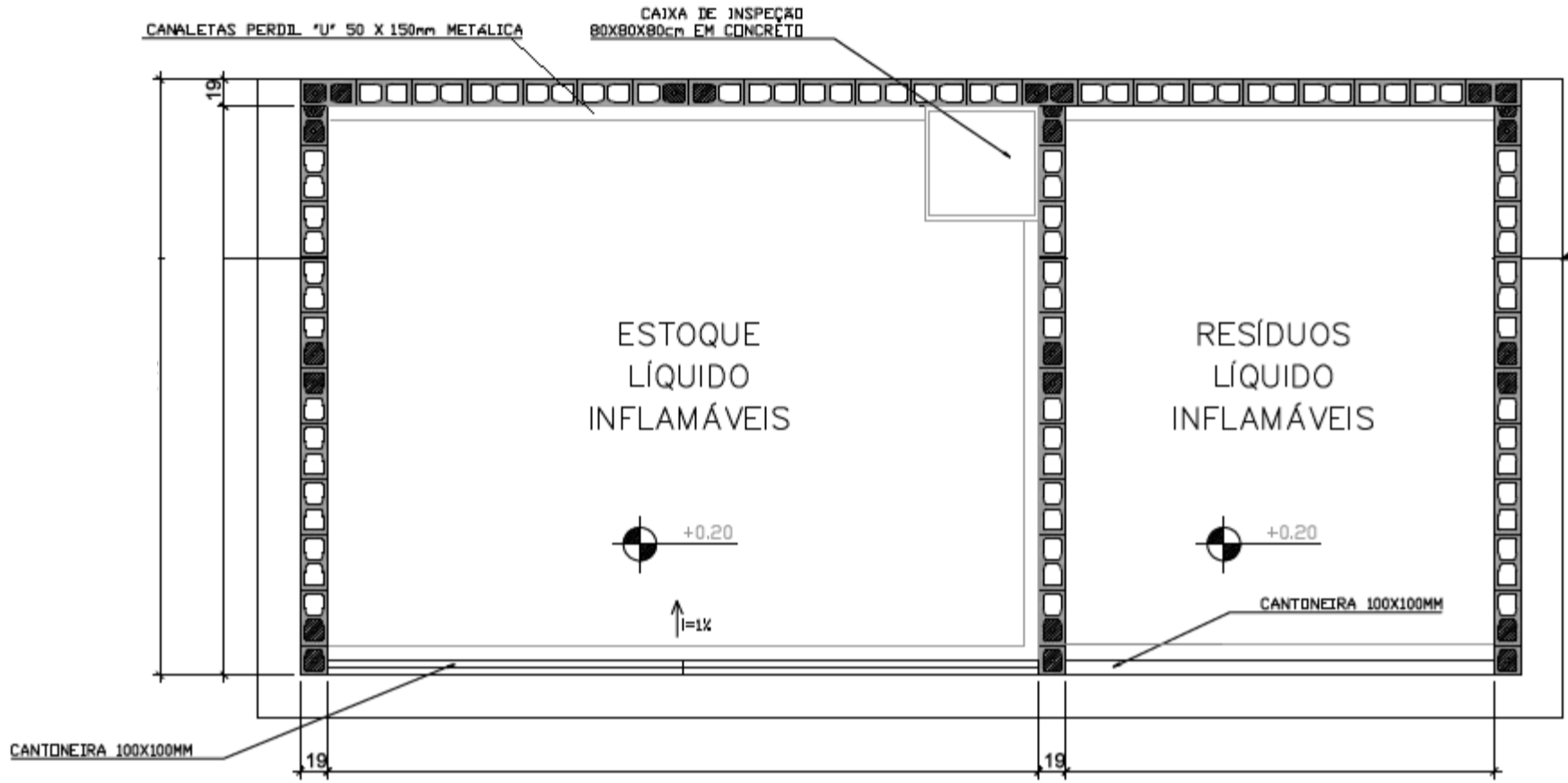
FOTOS



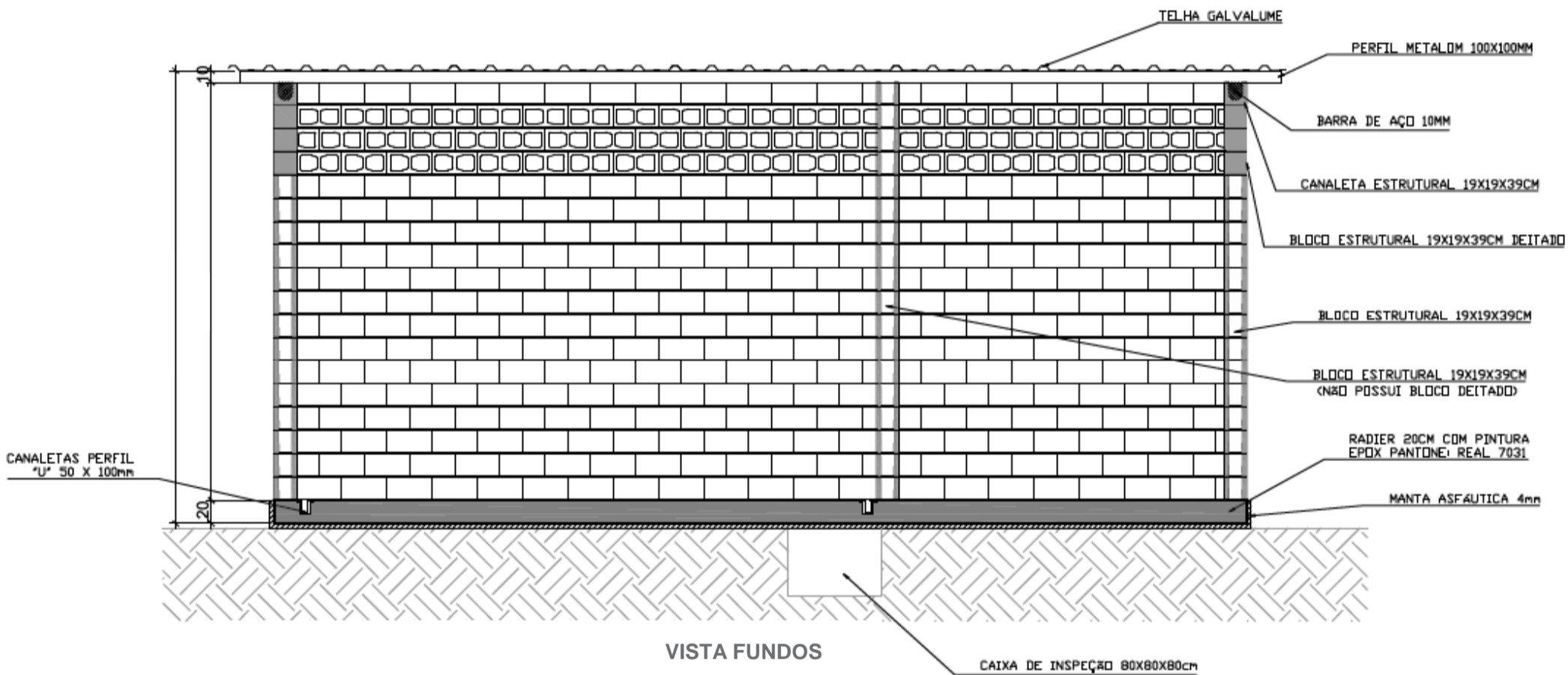
Exemplo da Área de Estoque de Inflamáveis – Lembrando que o portão deverá ser no piso do imóvel



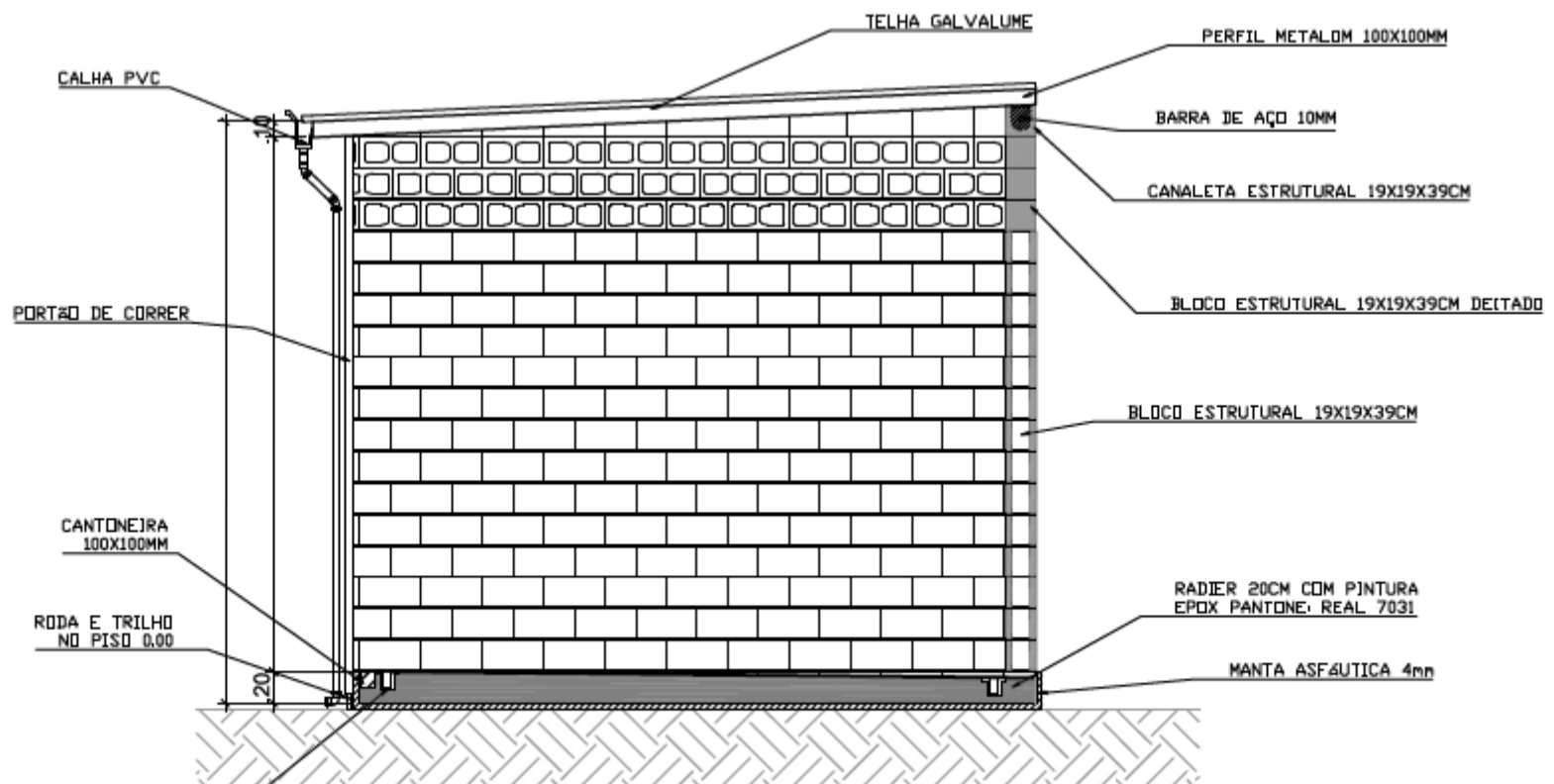
PROJETOS

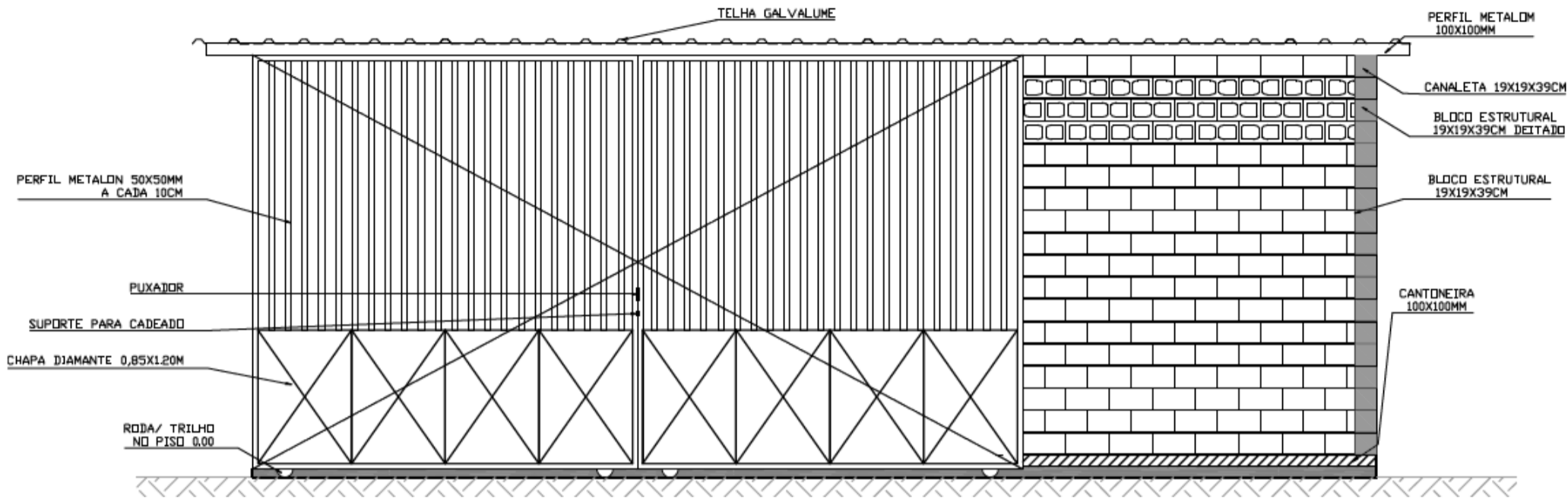


VISTA CIMA



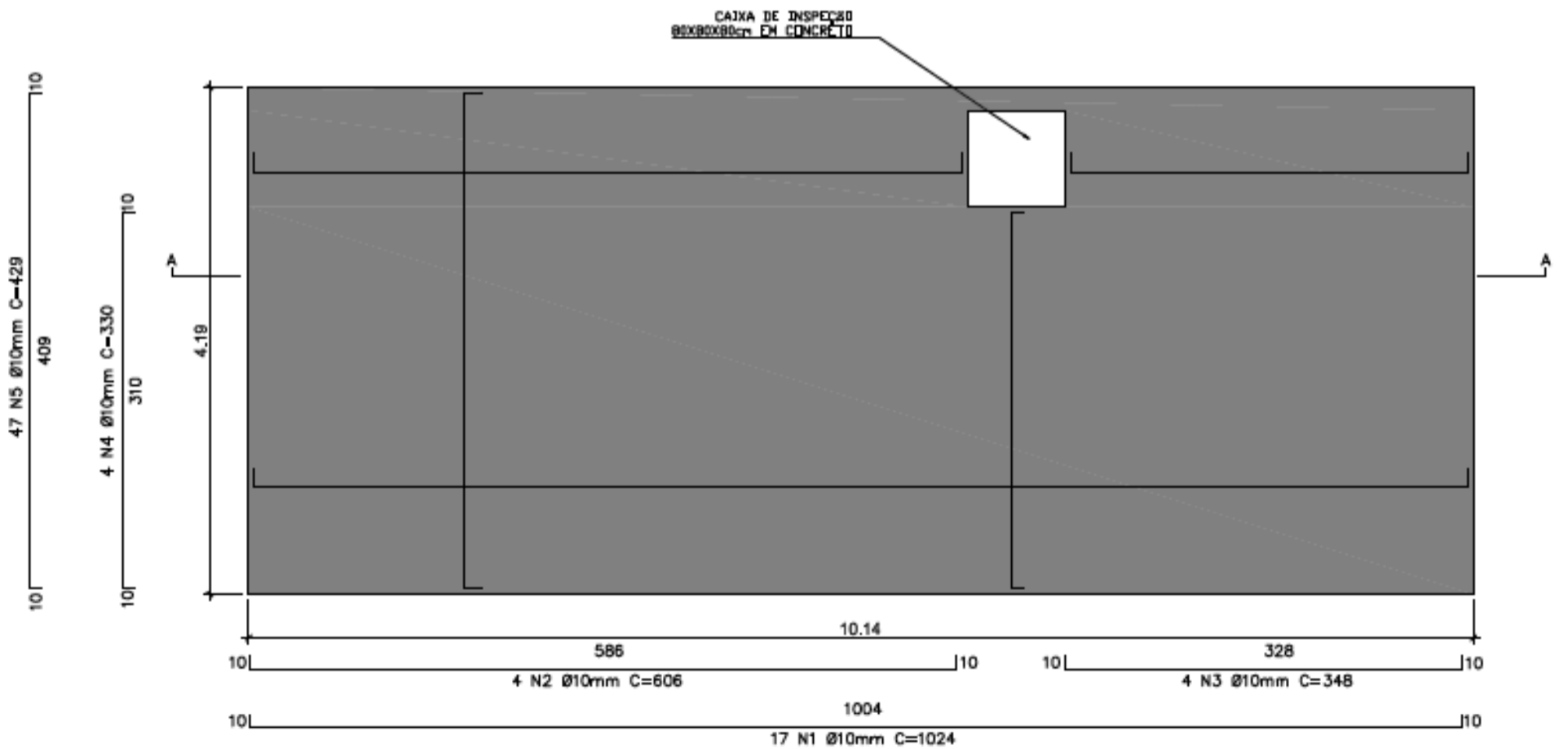
VISTA FUNDOS





VISTA FRONTAL

OBS: Deverá ter dois portões de correr (01 para cada área) Cada portão deverá ter duas folhas de correr



VISTA DE CIMA

2.0 PINTURA EPÓXI

ESCOPO DOS SERVIÇOS



DEMARCAR PISO DA OFICINA COM TINTA EPÓXI (sem autonivelante) CONFORME LAYOUT E ESPECIFICAÇÕES A SEGUIR:

1) Corredor de Passagem na cor azul (RAL 5005) –1,5m de largura (verificar comprimento no desenho);



2) Linha de Bordo na cor cinza escuro (tinta epóxi referência RAL 7031): 1m de largura;

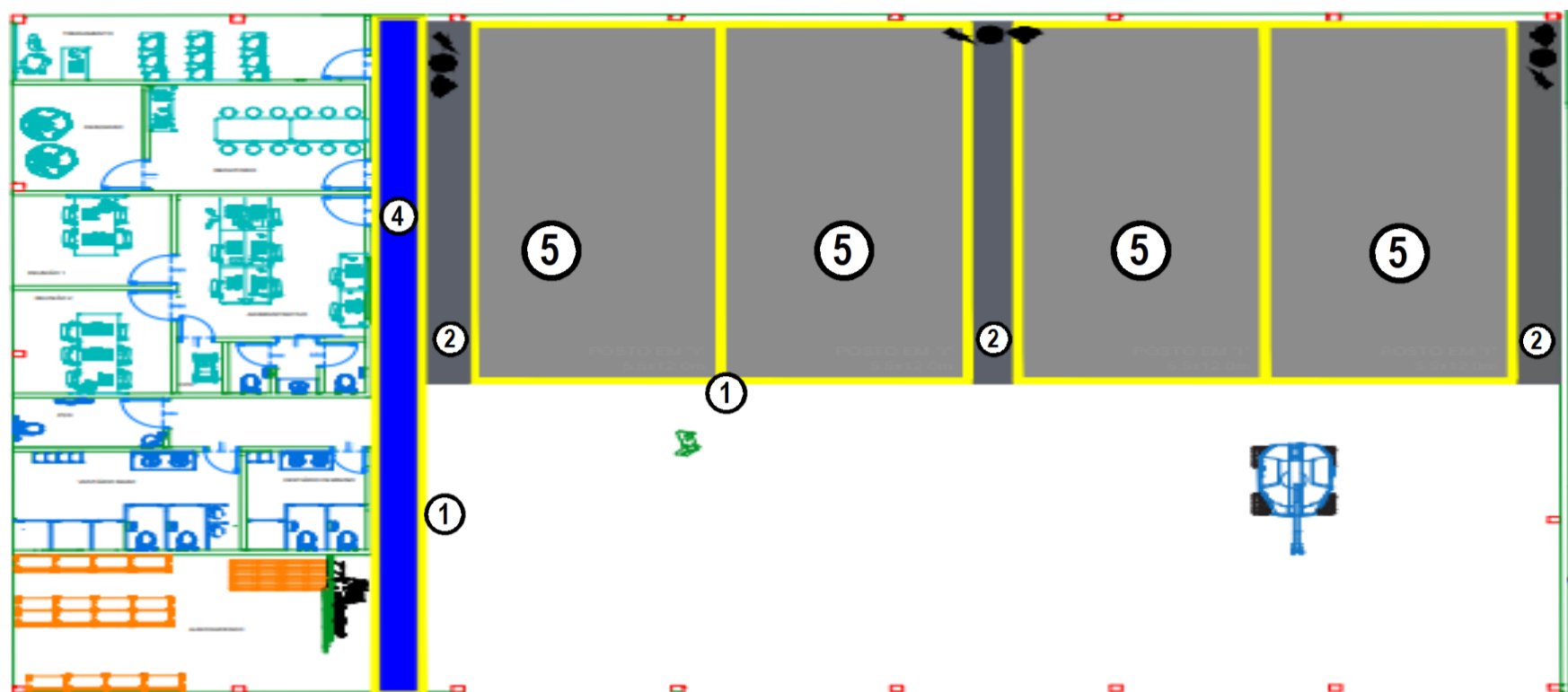


3) Faixa de Pedestres na cor branca (tinta epóxi referência RAL 9016): 15cm de largura x 1,0m de comprimento, mantendo espaço de 0,15m entre si, devendo ser pintada nas áreas descritas em projeto;



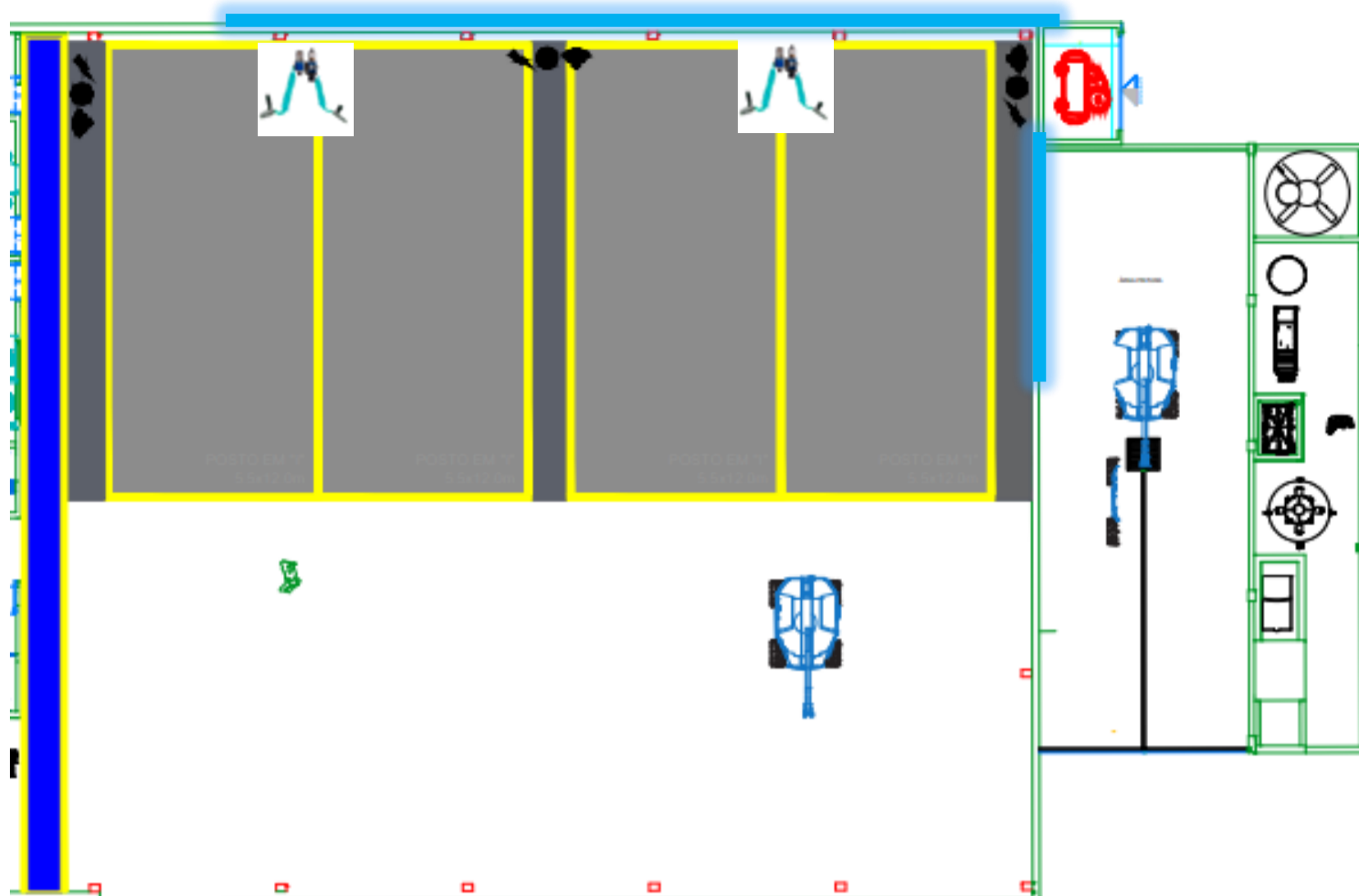
4) Faixas de Segurança na cor Amarela (tinta epóxi referência RAL 1026): 15 cm de largura (linha na cor amarela).





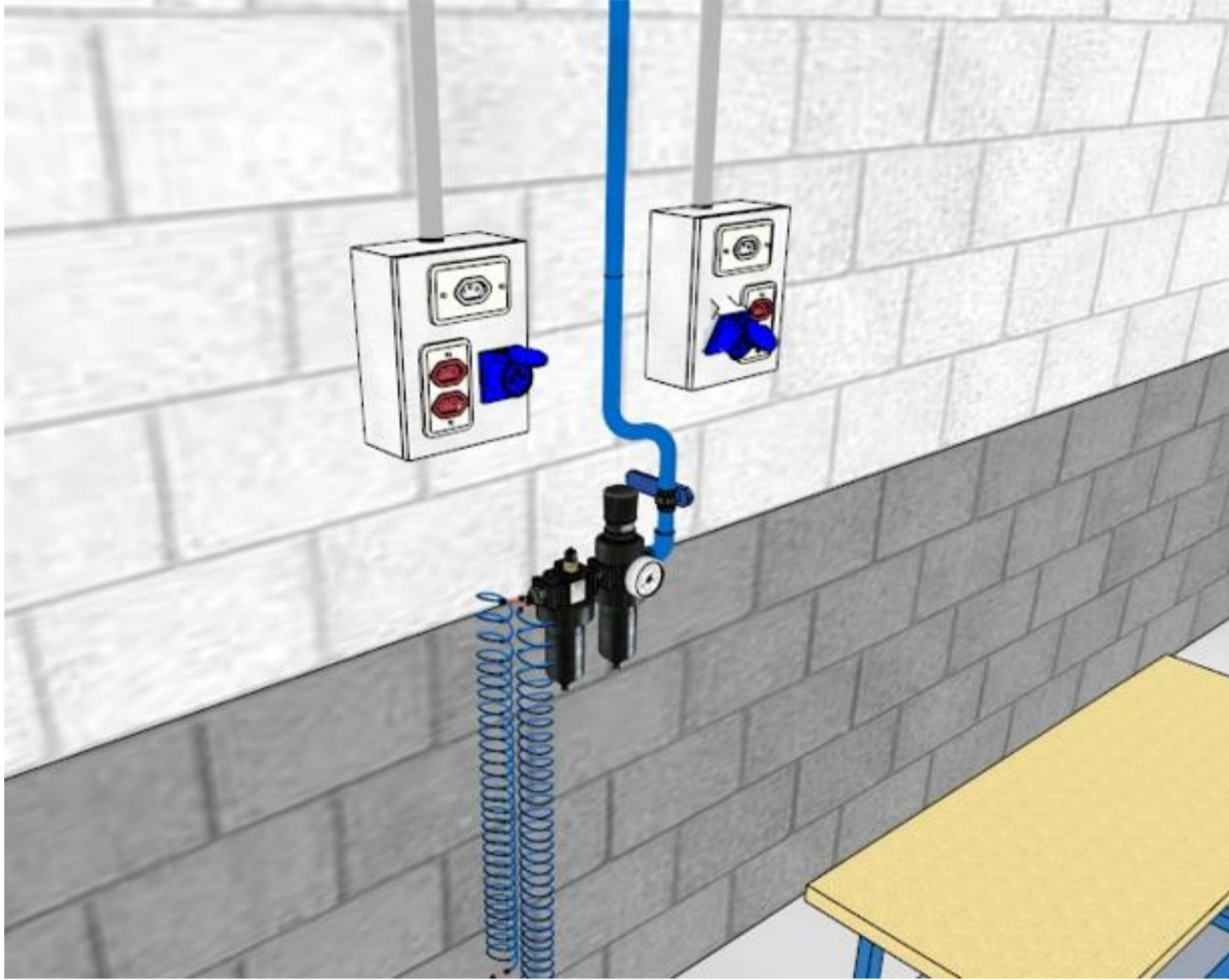
- ① FAIXAS (TODAS) - AMARELO (RAL 1026)
- ② BORDO - CINZA (RAL 7031)
- ③ FAIXA DE PEDESTRE - BRANCO (RAL 9016)
- ④ CORREDOR DE PASSAGEM - AZUL (RAL 5005)
- ⑤ POSTO - CINZA (RAL 7036)

3.0 REDE PNEUMÁTICA



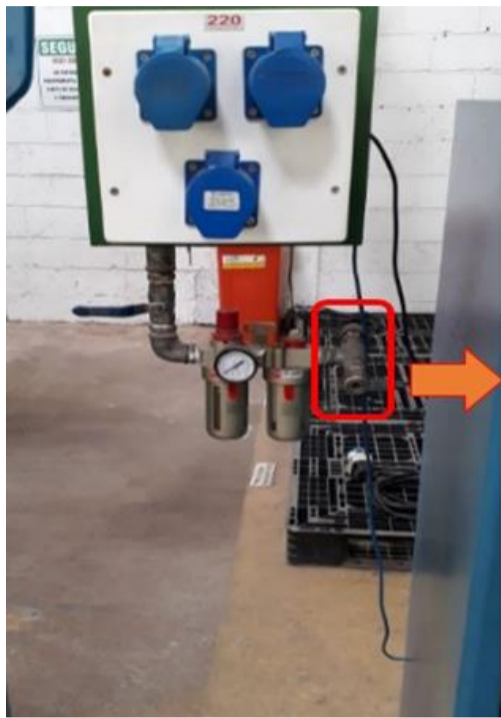
-  Tubulação PPR Azul
-  Ponto de descida com rosca de 1/2" Engate Rápido
-  Mangueira Espiral PU de 10m Pneumática
-  Filtro Regulador e Lubrificador

PADRÃO PNEUMÁTICA



Modelo linha pneumática

FOTOS



- Rosca 3/4" engate rápido



- Lubrifil Secador



- Tubo e Conexões PPR Azul



- Fixação com Abraçadeiras



- Mangueira Espiral

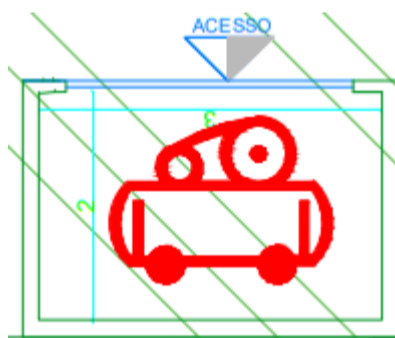
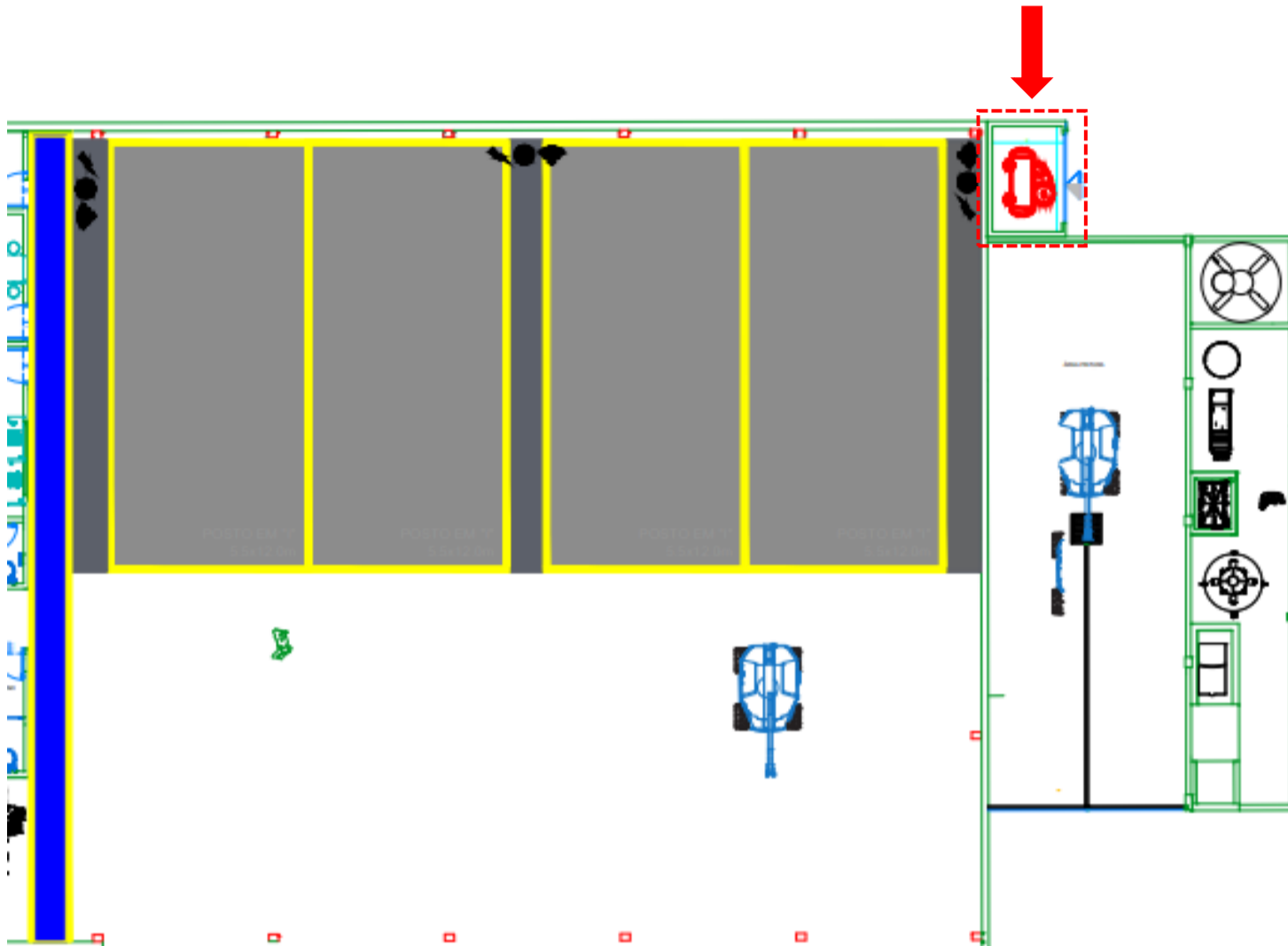


- Modelo de Lubrifil



- Modelo de Mangueira Espiral

CONSTRUÇÃO DO ABRIGO DO COMPRESSOR



Modelo da área do Compressor

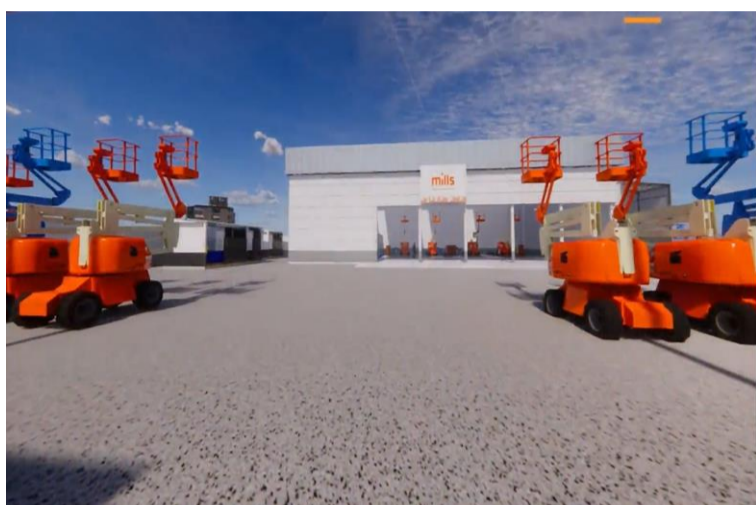


Modelo da área do Compressor

4.0 ESTRUTURA DO IMÓVEL

CONTRUÇÃO DO GALPÃO

- 1) Construção de um galpão em alvenaria. Dimensões: 35,38m x 25,09m x 6m (Pé Direito).
- 2) Pilares: Pilares primários em concreto.
- 3) Paredes (lateral e fundo): Fechamentos em alvenaria.
- 4) Cobertura/Fechamentos: Podendo ser metal, telhas, painel sanduiche ou outros materiais.
- 5) Piso: Em concreto polido liso, com 0,20m de espessura com malha dupla, suportando uma capacidade de 5ton/m².
- 6) Rampa de Acesso: Realização de rampa de acesso ao galpão respeitando 25% de inclinação.



Fachada



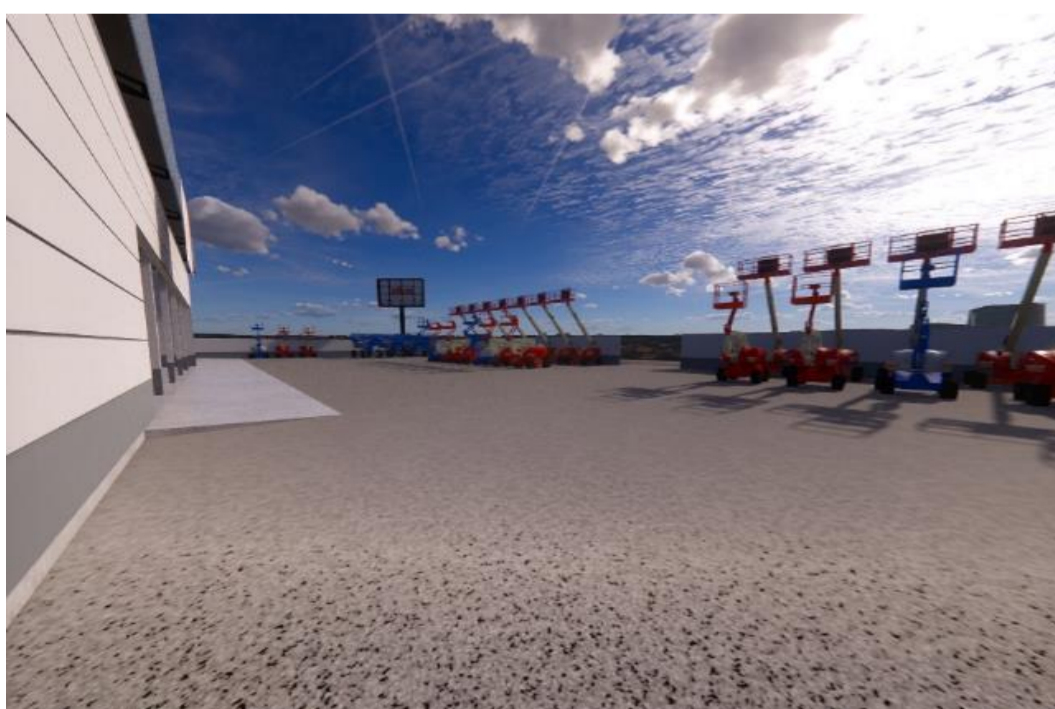
Fachada



Galpão – Visão Interna



Galpão – Visão Interna



Área Externa

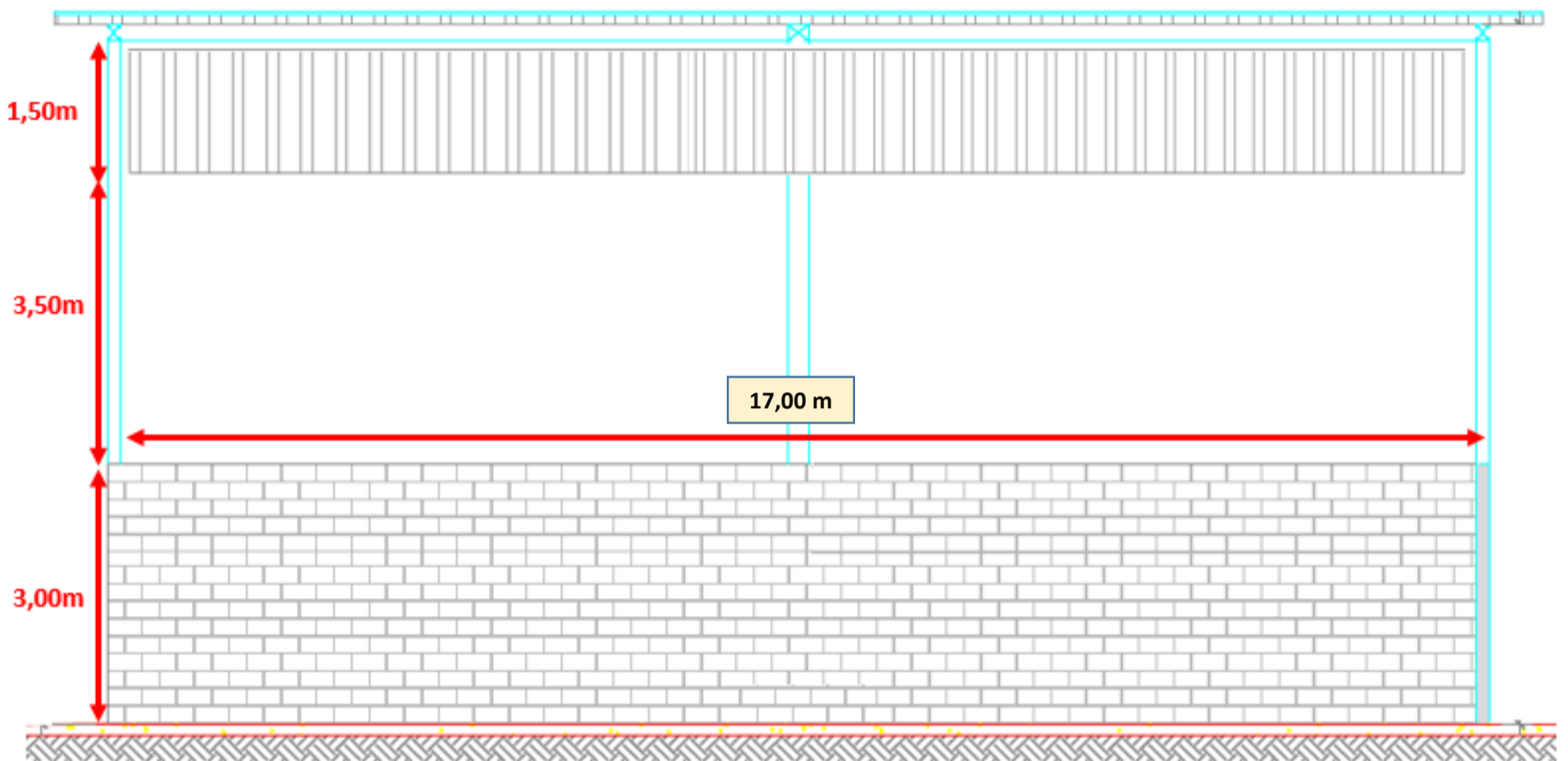
5.0 ÁREA DE LAVAGEM COM E.T.A

5.0 - LAYOUT DA ÁREA DE LAVAGEM

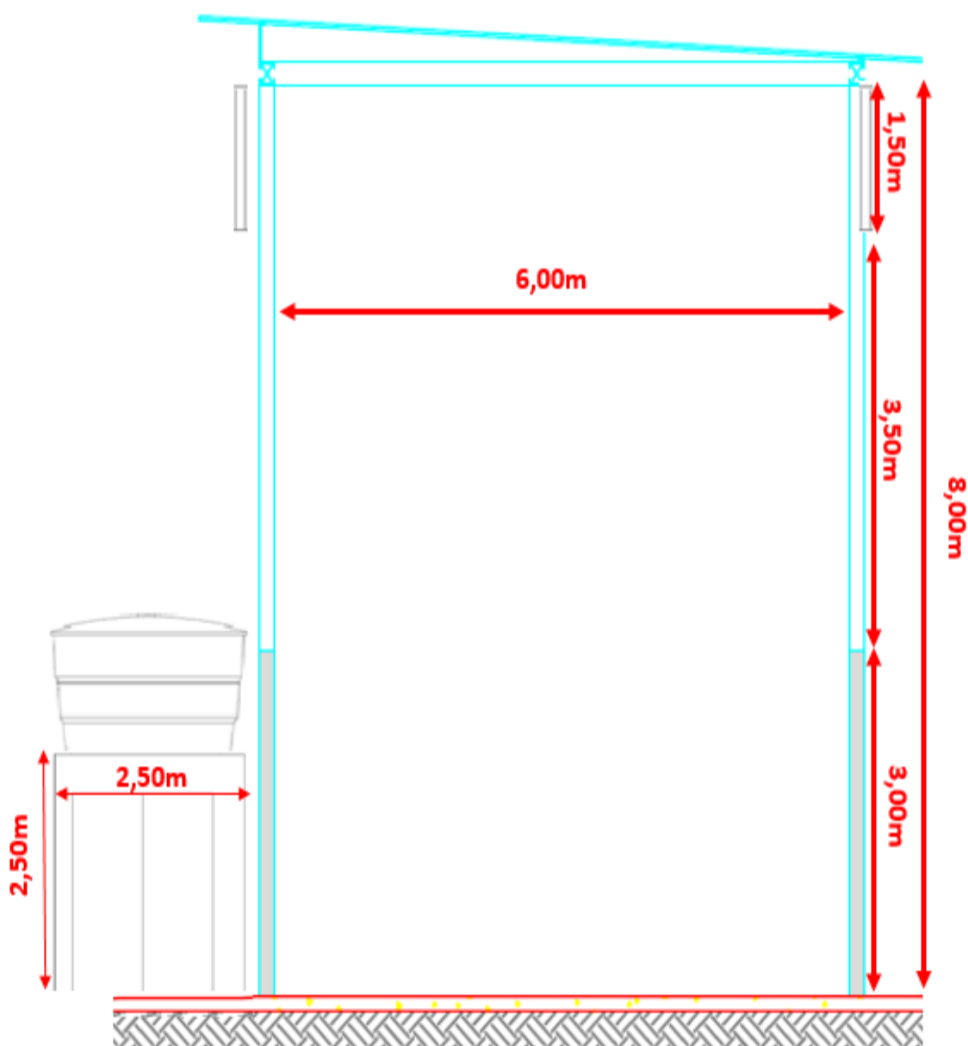


PROJETO DA ÁREA DE LAVAGEM – ALVENARIA, ESTRUTURA E TELHA

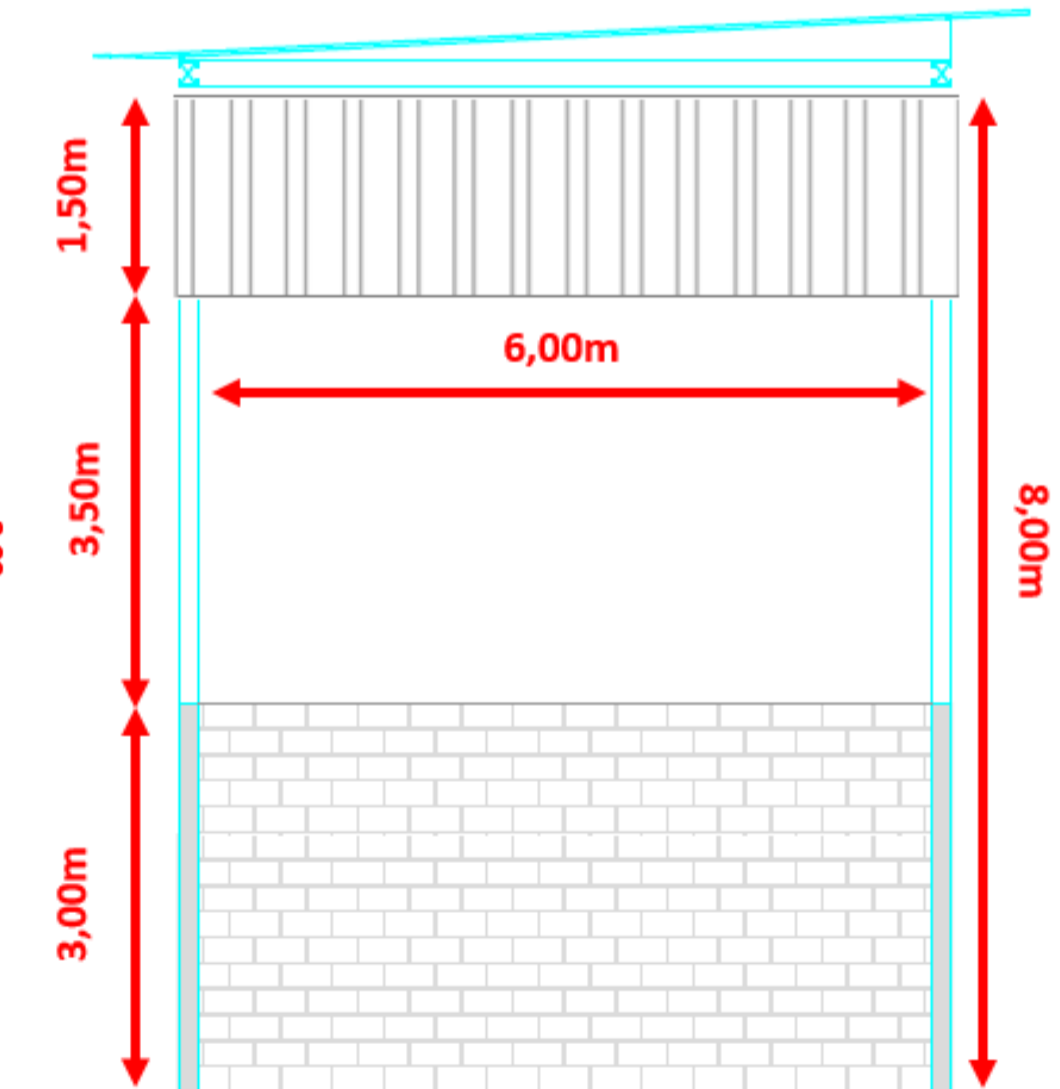
VISTA LATERAL



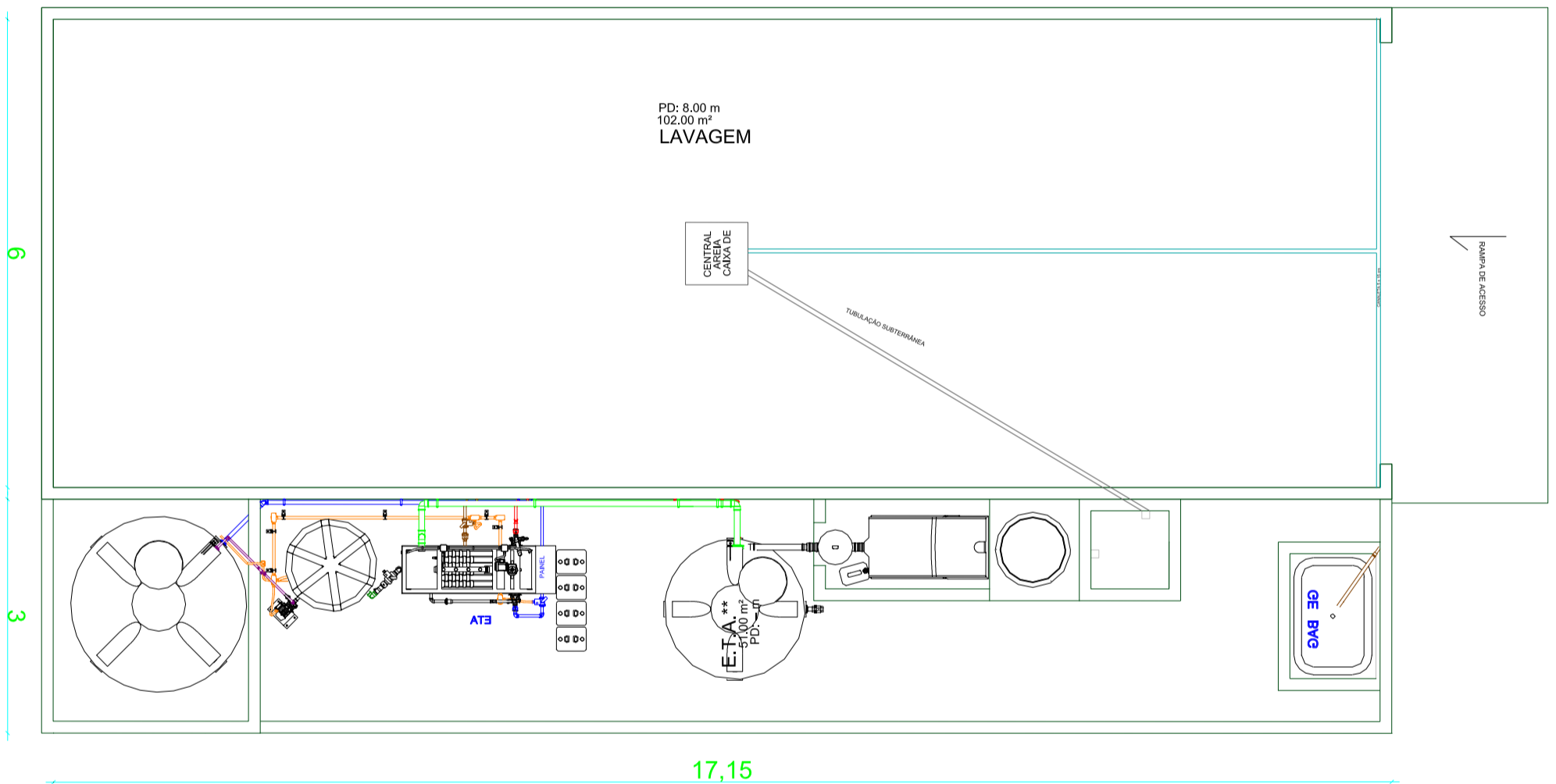
VISTA FRONTAL



VISTA FUNDOS

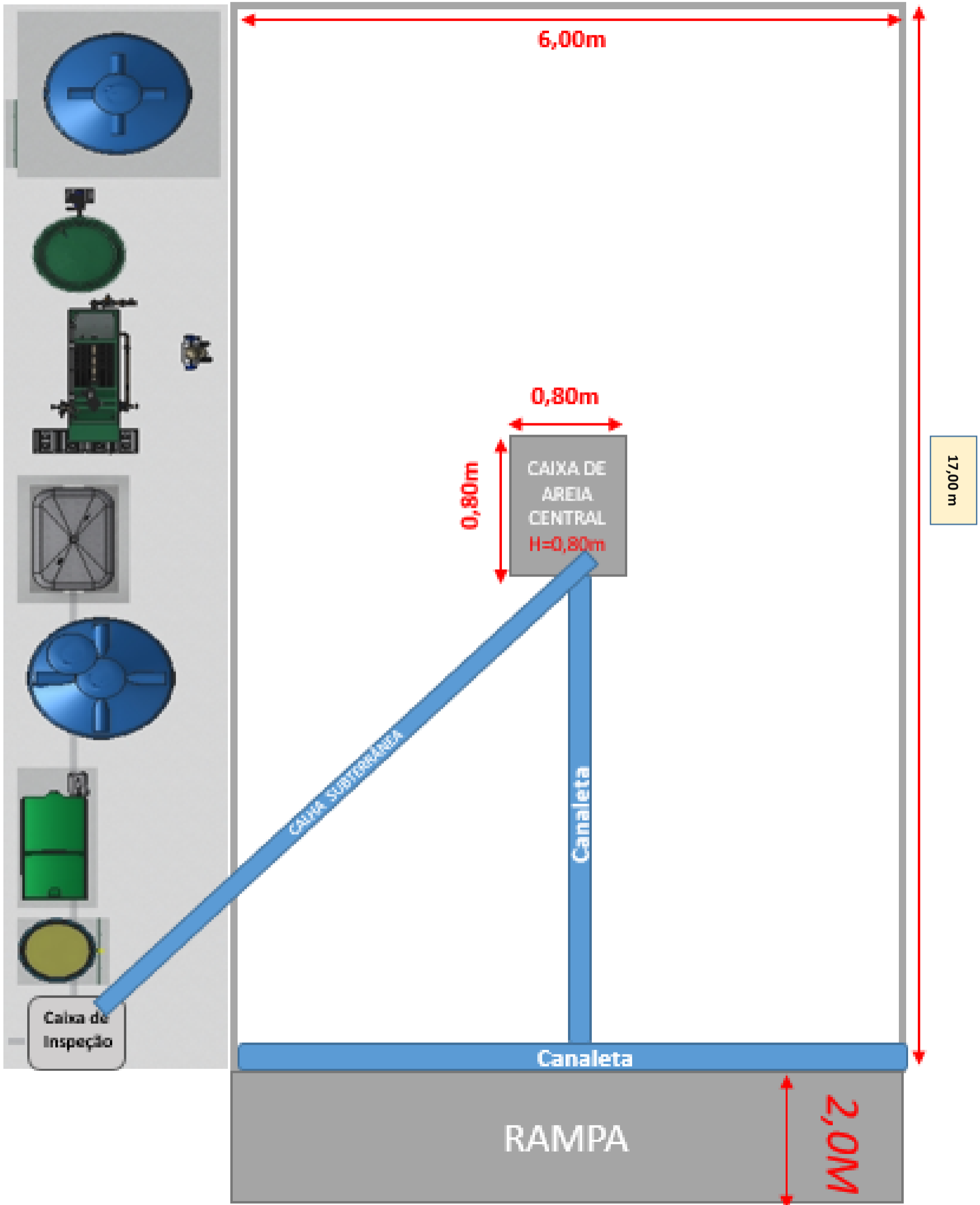


PROJETOS



Área de lavagem + ETA

LAYOUT DA ÁREA



Referência : será fornecido o arranjo e projeto pelo fabricante Alfamec durante a execução do Radier da ETA

PAREDES, PISO, IMPERMEABILIZAÇÃO E CANALETAS

ESCOPO DOS SERVIÇOS



Dimensões da Área de Lavagem: 17m comprimento X 6m largura x 8m de altura (vão livre);

1) Paredes e Calhas

1.1) Confeção de calha de águas pluviais no teto do Galpão principal jogando a água para calha de águas pluviais no perímetro de 17m de comprimento

1.2) As paredes laterais e fundos da área de lavagem deverão ser em bloco de concreto aparente 19x19x39cm pintados internamente com tinta esmalte sintético à base de água na cor cinza escuro (pantone RAL7031 da Coral). Pé Direito Total = 3 metros

2) Piso

2.1) Piso da área de lavagem (ver notas do projeto da área) deverá ser em concreto armado usinado polido Fck 30Mpa, com capacidade de carga para máquinas de 20t (capacidade de carga do piso deverá ser de no mínimo 5 TON/m²); Todo o piso deverá ter caimento para a caixa de areia central; A área de lavagem deverá ser confeccionada 20-cm acima do nível do terreno para evitar inundações externas;

2.2) O piso área de lavagem deverá ser composto por uma primeira camada de concreto magro de 5cm espessura. Acima desta camada instalar a manta asfáltica 4mm. A manta asfáltica deverá ser instalada embaixo do concreto descrito no item 2 acima (não pode ficar aparente), inclusive embaixo das canaletas, subindo 10cm nas paredes da área de lavagem (fazendo um rodapé). A manta asfáltica também deverá forrar o fundo e as 4 paredes totais da caixa de areia central;

2.3) Sobre a manta asfáltica lançar a armadura/malha (manter espaçamento mínimo de 2,5 a 3,0cm, conforme NBR 6118) e posteriormente fazer o piso conforme descrito no item acima.

2.4) Instalação de duas canaletas em perfil “U” resistente, com 5cm de largura x 15cm de profundidade, devendo uma delas ser instalada com distanciamento de **0,80m** da borda frontal da área de lavagem e a outra canaleta deverá realizar a conexão da canaleta frontal com a caixa de areia central. Importante frisar que a concretagem final deve contemplar a canaleta já instalada a fim de que não tenhamos cortes no piso para sua instalação.

2.5) As canaletas deverão ser instaladas respeitando o caimento adequado para a caixa de areia central, de forma a permitir que o fluxo da água siga até a caixa de areia central por gravidade;

2.6) Construção de uma rampa de 2m com caimento de até 20% também em concreto armado sarrafeado, com capacidade de carga para máquinas de 20t e as seguindo as mesmas especificações descritas no item concreto.

PAREDES, PISO, IMPERMEABILIZAÇÃO E CANALETAS

ESCOPO DOS SERVIÇOS



3) Caixa de Areia Central e Interligação com Caixa de Inspeção:

3.1) Confeccção de caixa de areia central, nas dimensões 0,80cm de comp. x 0,80cm de larg x 0,80cm de profundidade. As paredes e fundos da caixa deverão ser compostos por uma primeira camada de concreto magro de 7 a 10cm espessura, seguido da manta asfáltica 4mm nas 4 paredes e por último aplicar o concreto usinado. Após a instalação da manta, toda a da caixa de areia deve ter acabamento com tinta epóxi cinza claro.

3.2) A caixa de areia central deverá ser interligada a Caixa de Inspeção através de 3 estruturas: um “berço” principal para conter vazamentos e acomodar as tubulações, um tubo intermediário que servirá como uma segunda contenção contra vazamentos para o tubo principal e um tubo principal que levará os efluentes por gravidade da caixa de areia central até a Caixa de Inspeção. A instalação dos tubos e do berço deverá ter o caimento necessário.

3.3) Deve-se construir um “berço” para acomodação da tubulação que liga a caixa de areia central até a Caixa de Inspeção, com as dimensões 0,75m x 0,70m. Esse “berço” deve ser confeccionado com uma primeira camada de concreto magro de 5cm, seguido da manta asfáltica 4mm e proteção mecânica (concretagem de 5cm). Sobre o concreto cobrir com camada de 10cm de areia média para apoiar o tubo. O berço deverá ter o caimento necessário.

3.4) Dentro do “berço” será instalado um tubo intermediário de 150mm (Tigre Série R ou Duratop) que deve estar engastado na parede da caixa de areia central para que não tenha risco de deslocar-se. Porém este tubo não estará aparente na origem, ou seja, na caixa de areia central pois não coletará efluentes. Ele servirá apenas como contenção para o tubo principal que correrá no interior do tubo intermediário. Este tubo intermediário de 150mm deverá estar aparente na saída, avançando 2cm para dentro da Caixa de Inspeção, de forma que possa ser inspecionado em caso de suspeita de vazamento do tubo principal que coletará os efluentes da caixa de areia central.

3.5) Dentro do tubo intermediário de 150mm deverá ser instalado o tubo principal de 100mm (Tigre Série R ou Duratop). Este tubo principal coletará o efluente na caixa de areia central e o conduzirá por gravidade até o dique de contenção da caixa separadora. Na saída, este tubo será acoplado na Caixa de Inspeção de forma a despejar os efluentes na mesma. Esse tubo principal de 100mm deverá ser concretado na caixa de areia central;

3.6) Instalação de Gradil removível e resistente a carga de 5 TON/m² sobre a caixa de areia central, devendo ser instalado um perfil (berço) ao redor da caixa de areia central, sendo no mesmo material do gradil removível para acomodação do mesmo (o gradil não deverá ser colocado solto sobre o piso de concreto).

Passo a Passo Ilustrativo da construção de uma Área de Lavagem

1
Passo



Demarcação da área descrita no layout da unidade

2
Passo



Construção de caixa central de areia para retenção de sólidos.

3
Passo



Escavação de berço que levará a tubulação da área de lavagem a ETA.

4
Passo



Estruturação do berço com construção de paredes conforme projeto.

5
Passo



Impermeabilização do berço com manta asfáltica 4mm em toda a sua extensão.

6
Passo



Impermeabilização da caixa central com manta asfáltica 4mm em toda a extensão da caixa.

7
Passo



Impermeabilização do berço com manta asfáltica 4mm em toda a extensão levando até a ETA.

8
Passo



Aplicação de uma camada de areia para acomodação do tubo e evitar futuros desgastes.

9
Passo



Instalação do tubo intermediário externo de 150mm e interno de 100mm.

10
Passo



Tubo de 150mm totalmente vedado na caixa central de retenção de sólidos.

11
Passo



Visão dos tubos instalados conforme memorial, sendo o 150mm externo e 100mm interno.

12
Passo



Confecção de concreto magro, para posterior aplicação de manta asfáltica.

13
Passo



Aplicação da manta asfáltica 4mm em toda área de lavagem.

14
Passo



Instalação de malha de aço para estruturação do concreto.

15
Passo



Instalação das canaletas em formato T com caimento para caixa de areia central.

16
Passo



Confecção de concreto armado estrutural na área de lavagem

17
Passo



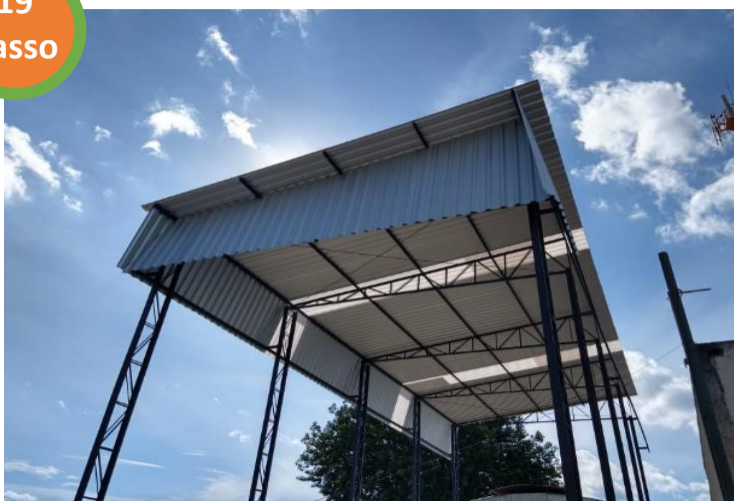
Subir paredes de 2 metros conforme memorial descritivo

18
Passo



Início da estruturação do telhado da área de lavagem

19
Passo



Finalização do telhado com 1,5m de rebaixamento.

20
Passo



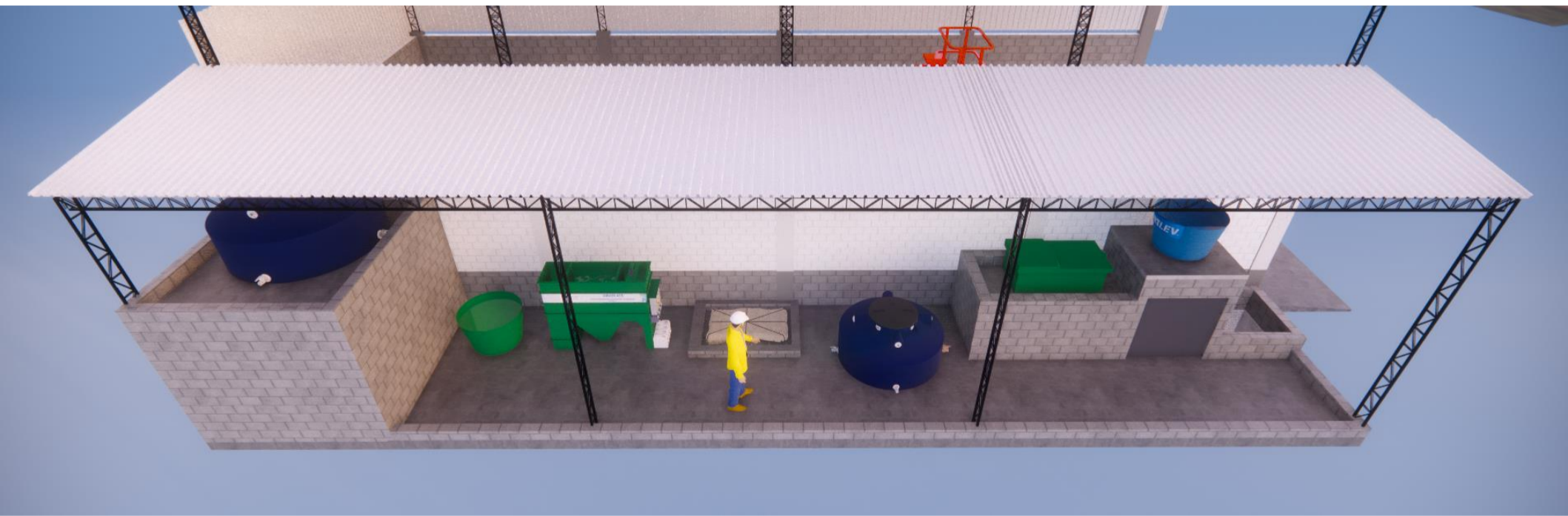
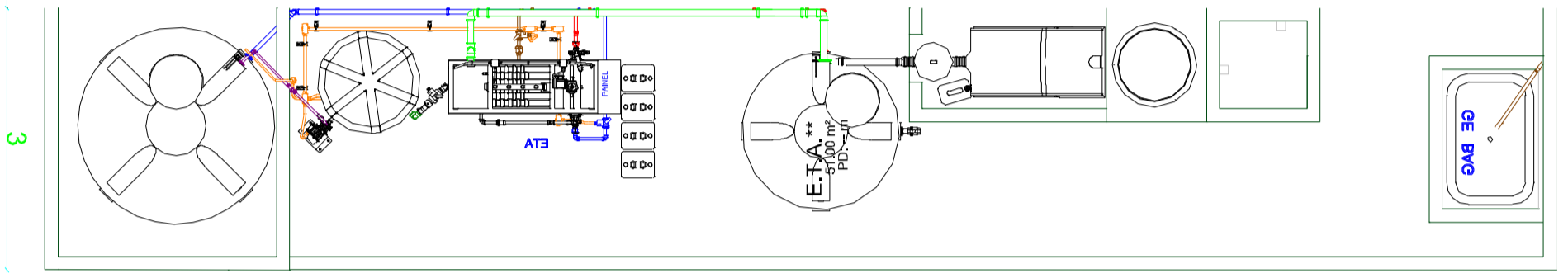
Construção de abrigo da área de lavagem.

Área de Lavagem concluída



PROJETO DA ETA

ETA ACIMA DO SOLO



PROJETO DA ETA



OPERAÇÃO DA ETA

- 1) Lavagem das máquinas é realizada;
- 2) Água proveniente deste processo é levada através do caimento do solo para a Caixa de Areia Central **(1)** (localizada no centro da área de lavagem);
- 3) Da caixa central de areia, a água escorre por gravidade para a Caixa de Inspeção **(2)** (através da tubulação de 150mm e 100mm - encamisada);
- 4) Da Caixa de Inspeção, a água é levada para Caixa D'Água de 310l através de uma bomba de 0,5cv **(3)** - **Tanto a bomba quanto a Caixa D'Água de 310l à ser fornecida pela contratada;**
- 5) Da Caixa D'Água de 310l, a água cai por gravidade para Caixa Separadora de Água e Óleo (C.S.A.O) **(4)** através de uma tubulação de 100mm - **C.S.A.O fornecida pela contratante;**
- 6) Da Caixa Separadora de Água e Óleo (C.S.A.O), o efluente vai para a Caixa Tanque D'Água de 2.500l **(5)** através de gravidade – **Caixa à ser fornecida pela contratada;**
- 7) Da Caixa Tanque D'Água de 2.500l, a água vai para a Estação de Tratamento de Água (E.T.A) **(6)** através de uma bomba – **Tanto a bomba quanto a E.T.A serão fornecidas pela contratante;** OBS: Instalação de ponto de elétrica para ligação do Quadro da E.T.A e torneira ao lado do equipamento;
- 8) Depois da água tratada pela E.T.A, a mesma vai para a caixa de recalque **(7)** **Caixa à ser fornecida pela contratante;**
- 9) Da caixa de recalque, a água é conduzida através de uma bomba **fornecida pela contratante** para o tanque de água tratada (Caixa d'água de 5.000l) **à ser fornecida pela contratada (8)** localizada acima do abrigo da lavadora;
- 10) O lodo proveniente do processo de retro lavagem é despejado na área do BAG **(9)** **Bag à ser fornecido pela contratada.**
- 11) O efluente proveniente do processo de retro lavagem volta para a Caixa de Inspeção **(2)** através de uma tubulação e bomba **à ser fornecido pela contratada;**

Referência longitudinal – porém o funcionamento é o mesmo no modelo de Paranaguá.

PAREDES, PISO, IMPERMEABILIZAÇÃO E CANALETAS

ESCOPO DOS SERVIÇOS



4) Construção e adequação para instalação da ETA

4.1) Construção de Caixa de Inspeção, nas dimensões de: 1,00m de comprimento x 1,30m de largura x mínimo de 1,95m de profundidade. O interior do dique deverá ser composto por uma primeira camada de concreto magro de 5cm espessura, seguido da manta asfáltica 4mm nas 4 paredes e fundo e por último aplicar concreto. Finalizar com pintura das paredes e do fundo com tinta epóxi cinza claro. Fornecer tampa de Alumínio com vedação para evitar entrada de água no dique de contenção.

4.2) Construção de Alvenaria para abrigar a Caixa D'água de 310l em bloco de concreto aparente 19x19x39cm pintados internamente e externamente com tinta esmalte sintético à base de água na cor cinza escuro com laje resistente ao peso da Caixa. Considerar a confecção de um portão em aço galvanizado com Hammerite. Fornecimento e instalação de uma bomba de 0,5cv e Caixa de 310l;

4.3) Construção do Dique de Contenção para a Caixa Separadora de Água e Óleo, nas dimensões de: 2,10m de comprimento x 1,15m de largura x altura de 0,90m de altura. O interior do dique deverá ser composto por uma primeira camada de concreto magro de 5cm espessura, seguido da manta asfáltica 4mm nas 4 paredes e por último aplicar o concreto usinado. Finalizar com pintura das paredes e do fundo do dique com tinta epóxi cinza claro. Confecção de escada metálica com guarda corpo e 2 patamares;

4.4) Instalação da CSAO da marca Alfamec (será fornecida pela Mills), conforme manual do fabricante;

4.5) Fornecimento e instalação de Caixa D'água Tanque de 2.500l posicionada no piso da área;

4.6) Instalação da E.T.A e sua Caixa de Água Limpa, ambas fornecidas pela Mills, seguindo as instruções do manual de instalações do fabricante (Alfamec) - Startup será feito pela Fabricante. Fornecimento e instalação de torneira bem como ponto de elétrica para ligação do quadro elétrica da E.T.A;

4.7) Fornecimento e instalação do Reservatório de Reuso(Caixa D'água Fortlev 5.000l) localizada na laje do Abrigo da Lavadora sendo bombeada por uma bomba de recalque de 0,5cv a ser fornecida pela contratante;

4.8) Confecção de área para colocação do BAG que irá conter todo Lodo do processo de retro lavagem. Adicionar brita na área e impermeabilizar essa área com manta e epóxi cinza;

4.9) Instalação de tubulação interligando a área do BAG para a caixa de inspeção;

4.10) Concretagem de toda a base (Piso) em 20cm em relação a concretagem do sistema evitando entrada de água – Dimensões: 16m x 2,65m

4.11) Cobertura com telha galvalume trapezoidal de toda área ocupada pelo sistema de filtragem(16,0m x 3,65m – H = 6m). Instalação de calha para captação de águas pluviais;

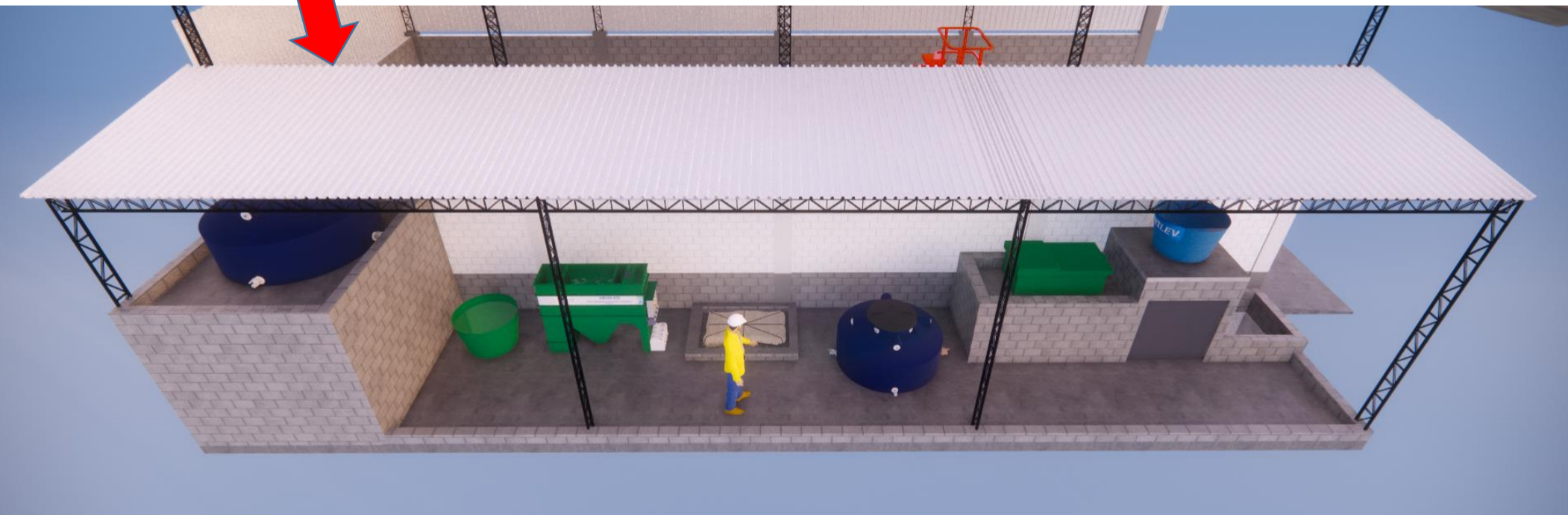
4.12) Fechamento em duas laterais com telha galvalume trapezoidal – para impedir entrada de chuva, deixando apenas o acesso pela frente livre.

4) Fechamento lateral e cobertura da ETA

Cobertura com telha galvalume trapezoidal de toda área ocupada pelo sistema de filtragem (16,0m x 3,65m – H = 6m). Instalação de calha para captação de águas pluviais;

Fechamento em duas laterais com telha galvalume trapezoidal – para impedir entrada de chuva, deixando apenas o acesso pela frente livre.

cobertura



PAREDES, PISO, IMPERMEABILIZAÇÃO E CANALETAS

ESCOPO DOS SERVIÇOS



5) ABRIGO PARA LAVADORA, ELÉTRICA, ILUMINAÇÃO

Dimensões do abrigo: 2,50m de comprimento X 2,50m de largura x 2,30m de altura.

5.1) Confeccionar abrigo na lateral da área para guarda dos equipamentos da área de lavagem, em bloco de concreto aparente 19x19x39cm pintados internamente e externamente com tinta esmalte sintético à base de água na cor cinza escuro (pantone RAL7031 da Coral);

5.2) Fechar o abrigo com portão em aço galvanizado de duas folhas de 1,25m cada (2,50 m no total), onde o portão deverá ser tratado e pintado na cor preta (o acesso ao abrigo deverá ser pela área de lavagem) com Hammerite;

5.3) Instalar no interior do abrigo quadro elétrico individual para alimentação da área de lavagem (tomadas e iluminação);

5.4) Elétrica: Instalação de 2 tomadas Steck Fêmea 2P+T 32A ; Instalação de 2 tomadas de 220V / 20 A (sendo 1 para compressor e 1 para equipamento de lavagem); Instalação de 1 Tomada 110V / 10 A com Interruptor liga/desliga da máquina de lavagem;

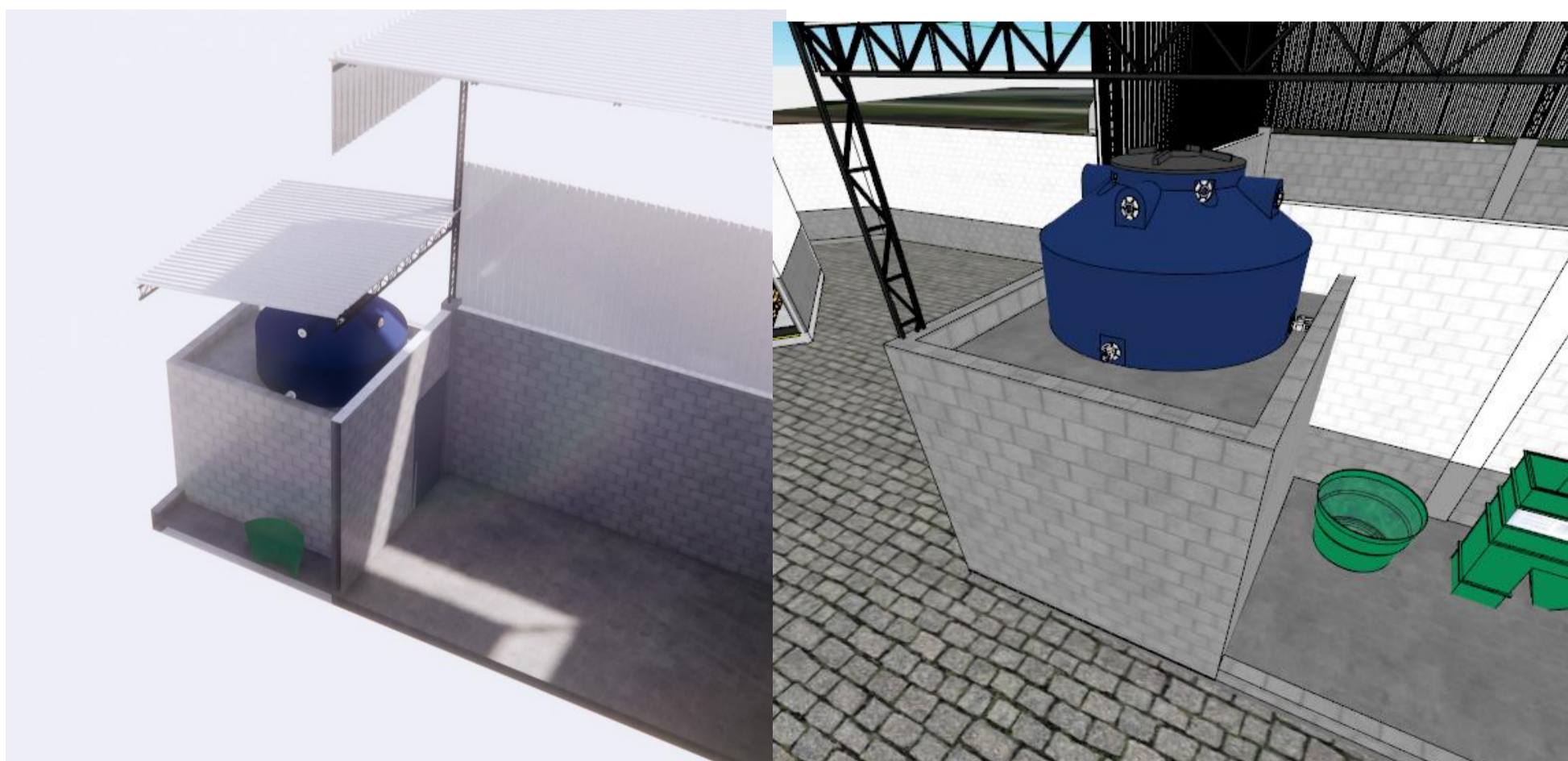
5.5) Iluminação da área com 4 refletores (lâmpada LED) na lateral da área de lavagem e 01 iluminação dentro da área;

5.6) Instalação de dois pontos de ar comprimido, interligada ao compressor de ar, com saída de 3/4”;

5.7) Fornecimento e instalação de um ponto de abastecimento de água vindo da concessionária ou poço, localizado acima do abrigo da lavadora, através de uma bomba de ½ cv a ser fornecida pela contratada;

5.8) Fornecimento e instalação de uma torneira localizada na lateral do abrigo (parte externa);

5.9) Fornecimento e instalação de uma escada marinheiro com guarda corpo;



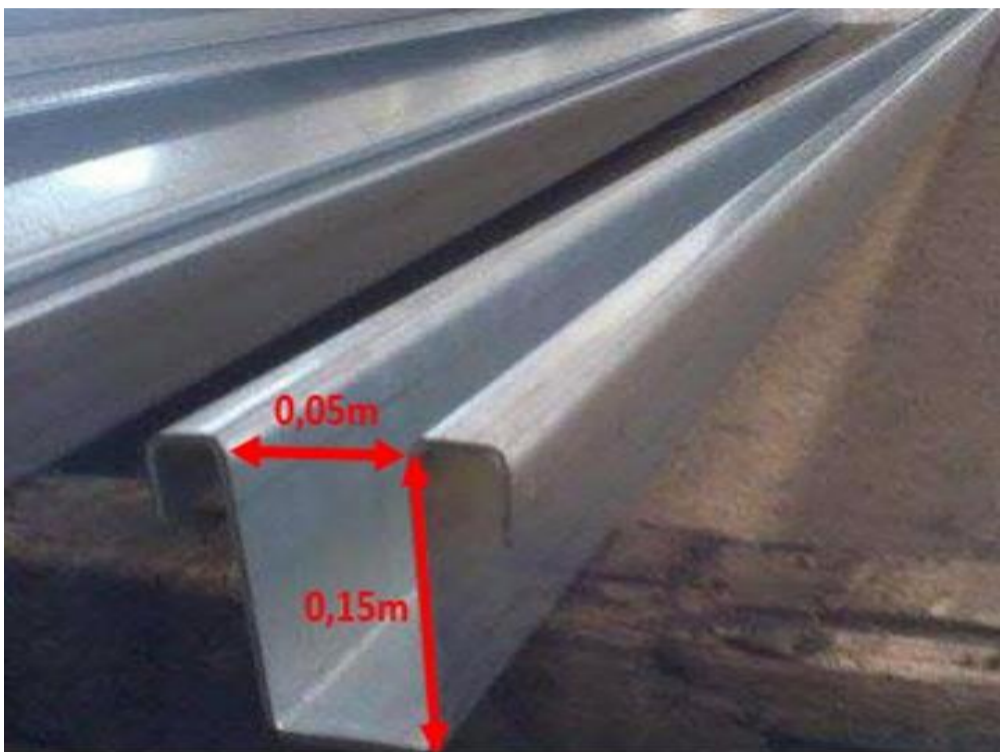
FOTOS



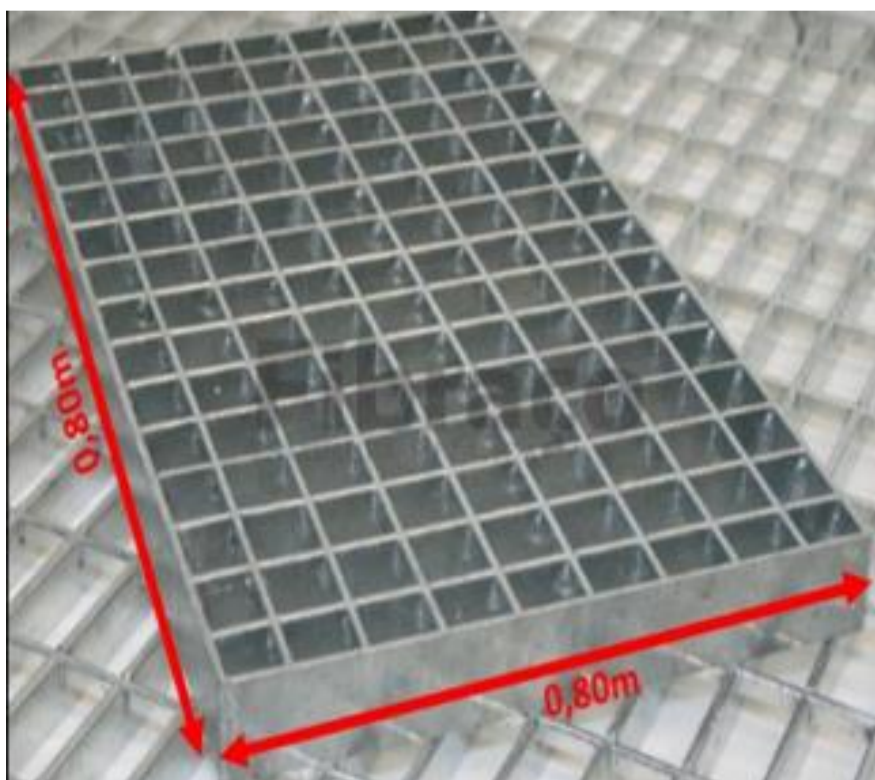
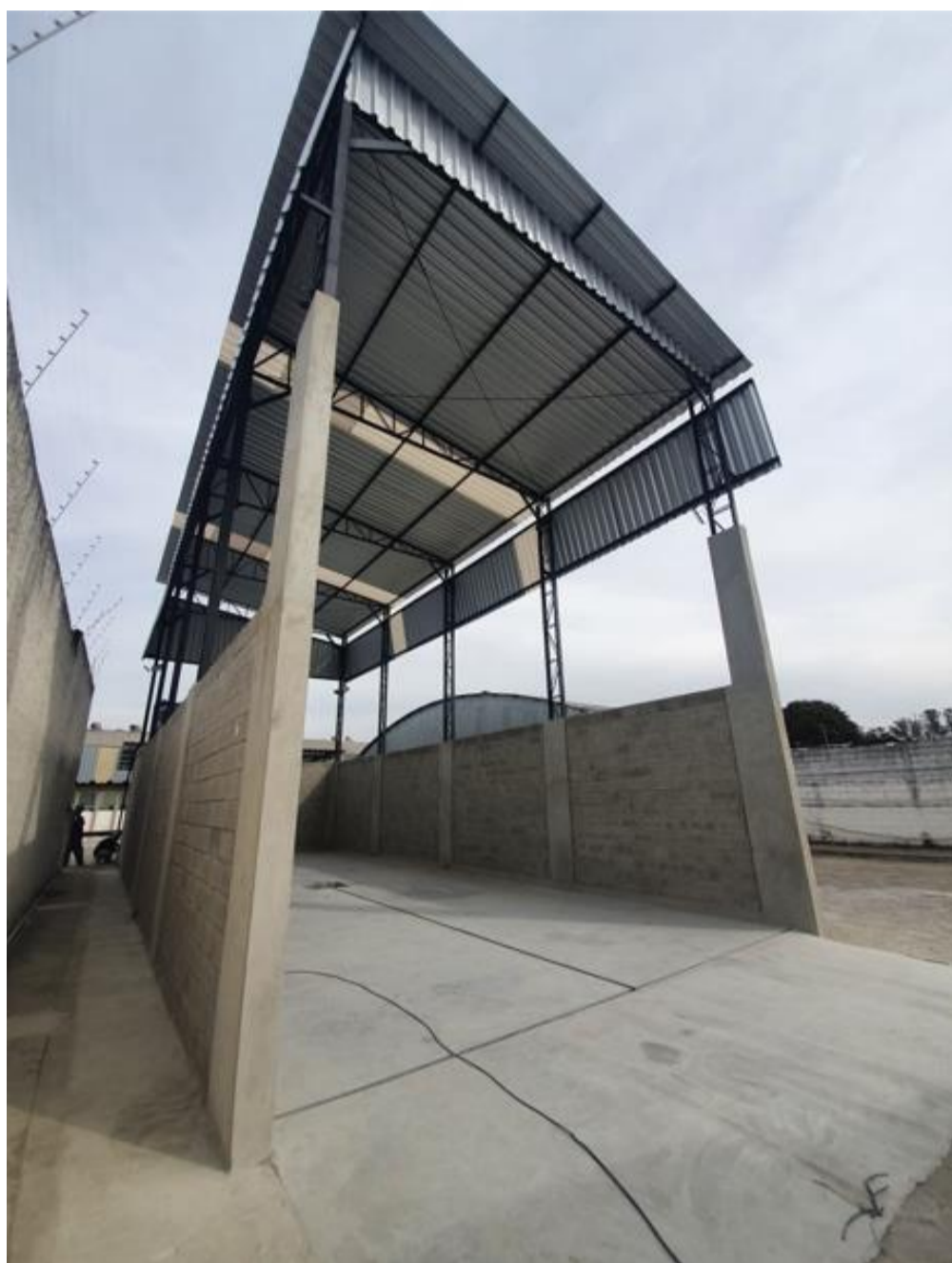
- Modelo de Área de Lavagem



FOTOS

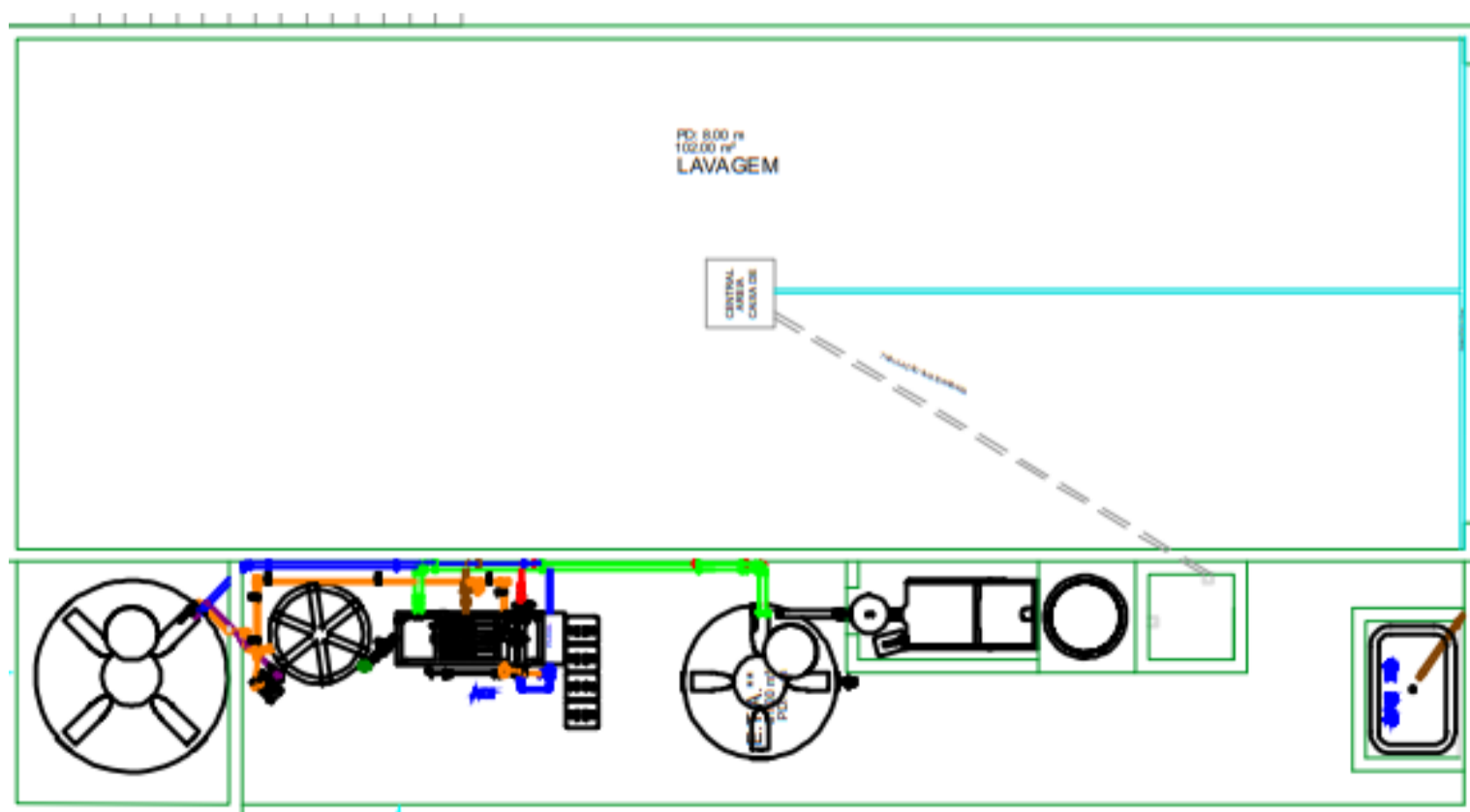
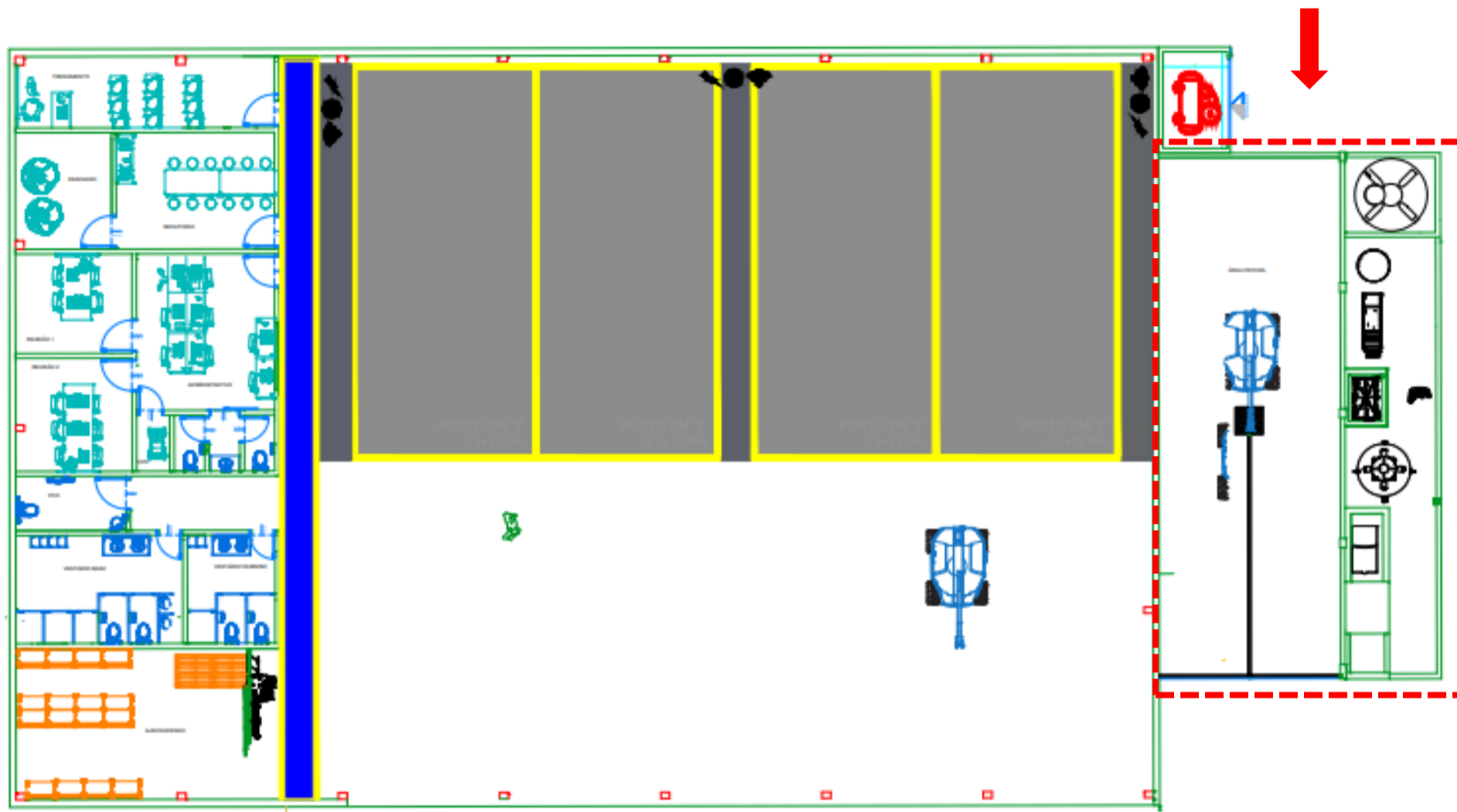


- Modelo de canaleta



- Gradil Reforçado para Caixa de Areia Central

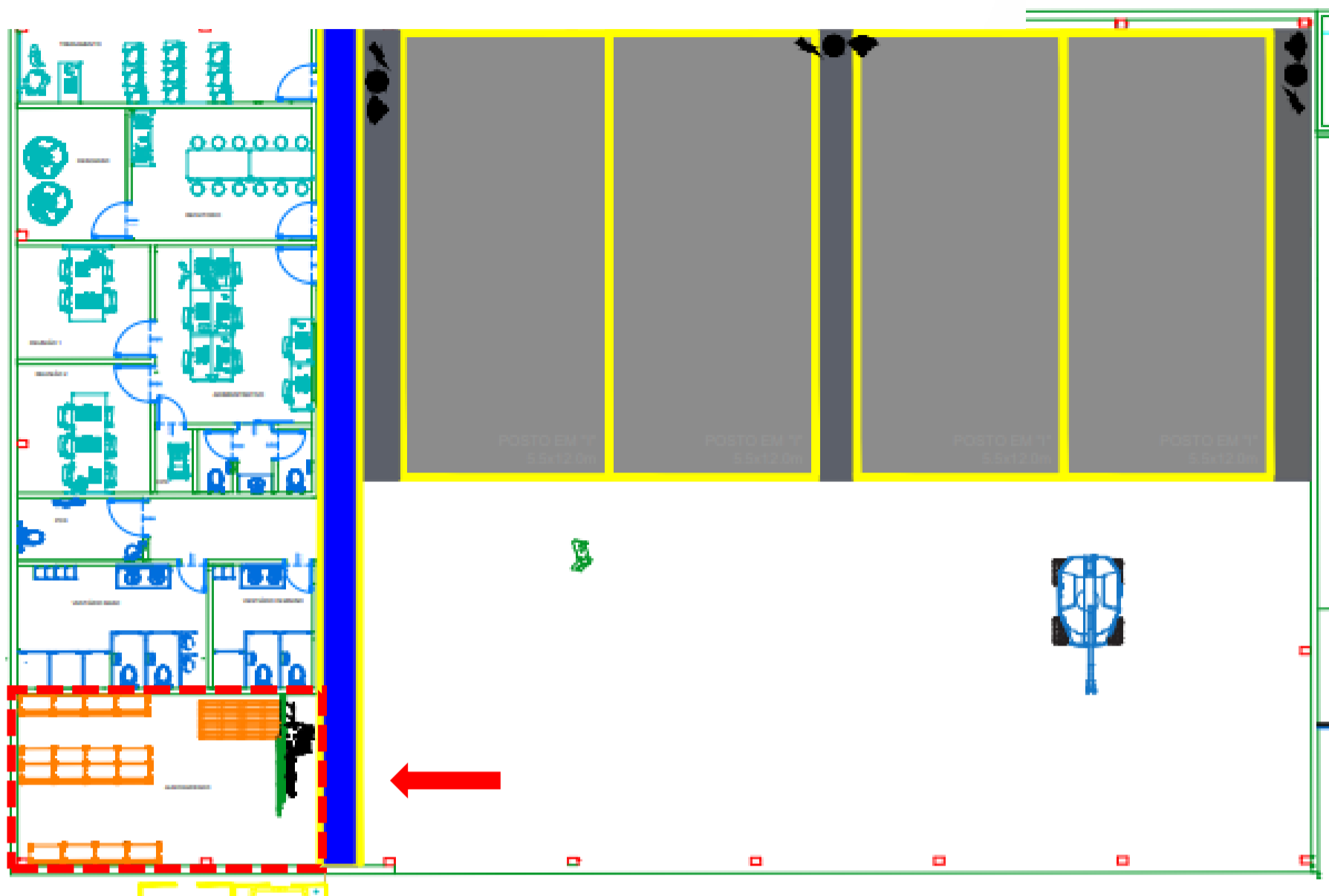
FOTOS



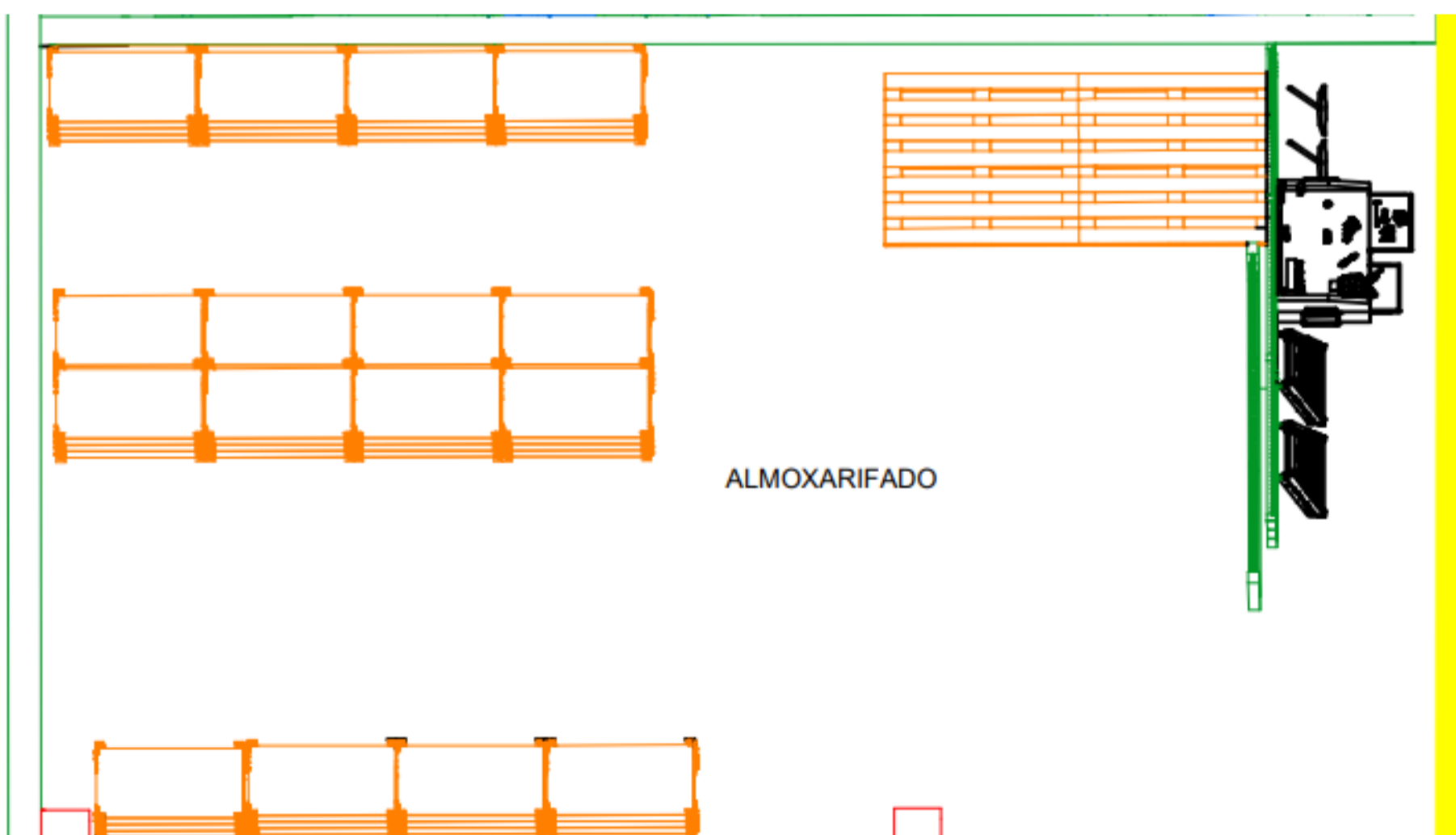
- Modelo de Área de Lavagem

6.0 ALMOXARIFADO

Criação de um almoxarifado conforme layout e fotos abaixo:



Localização do Almoxarifado

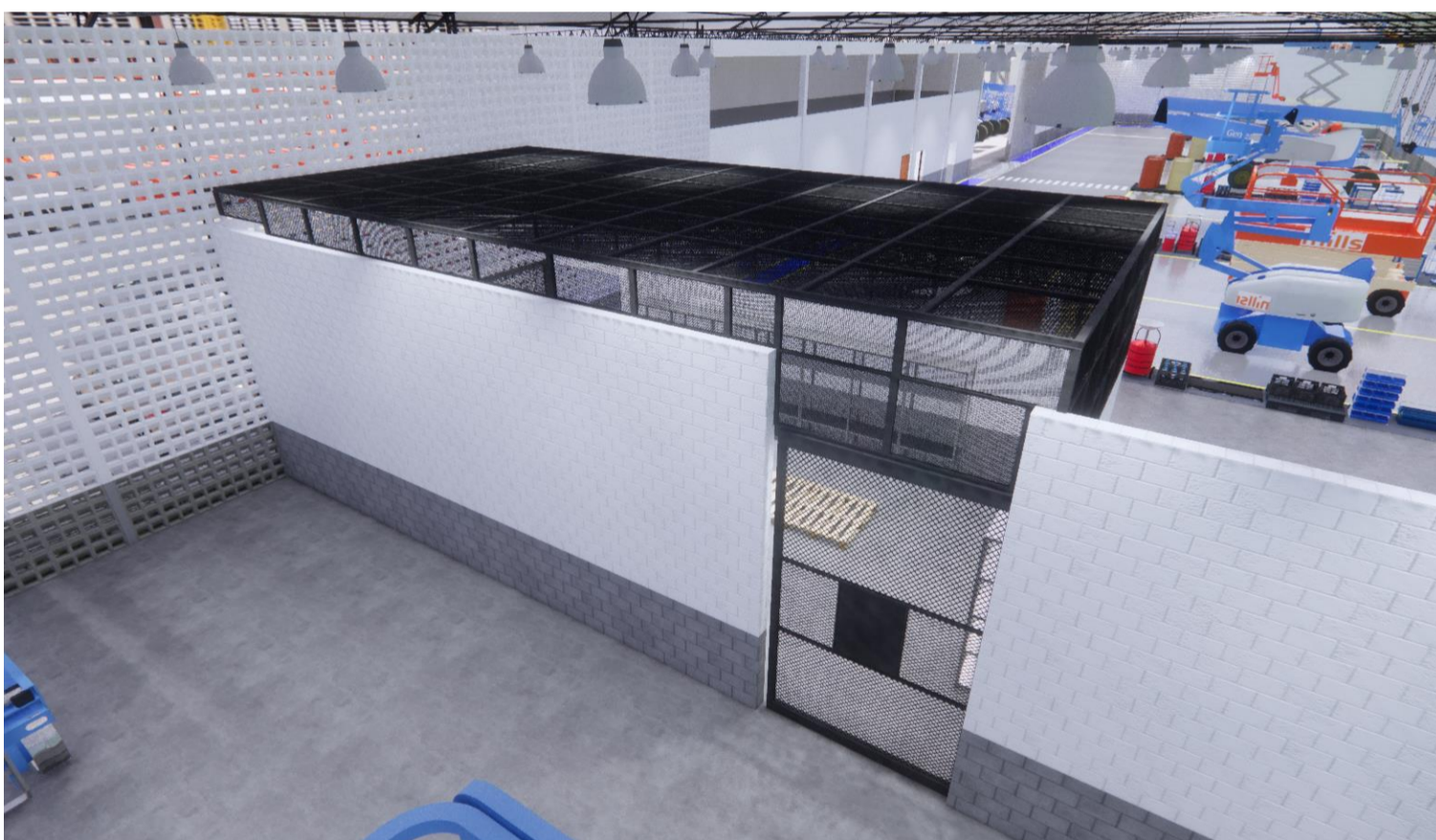


Almoxarifado

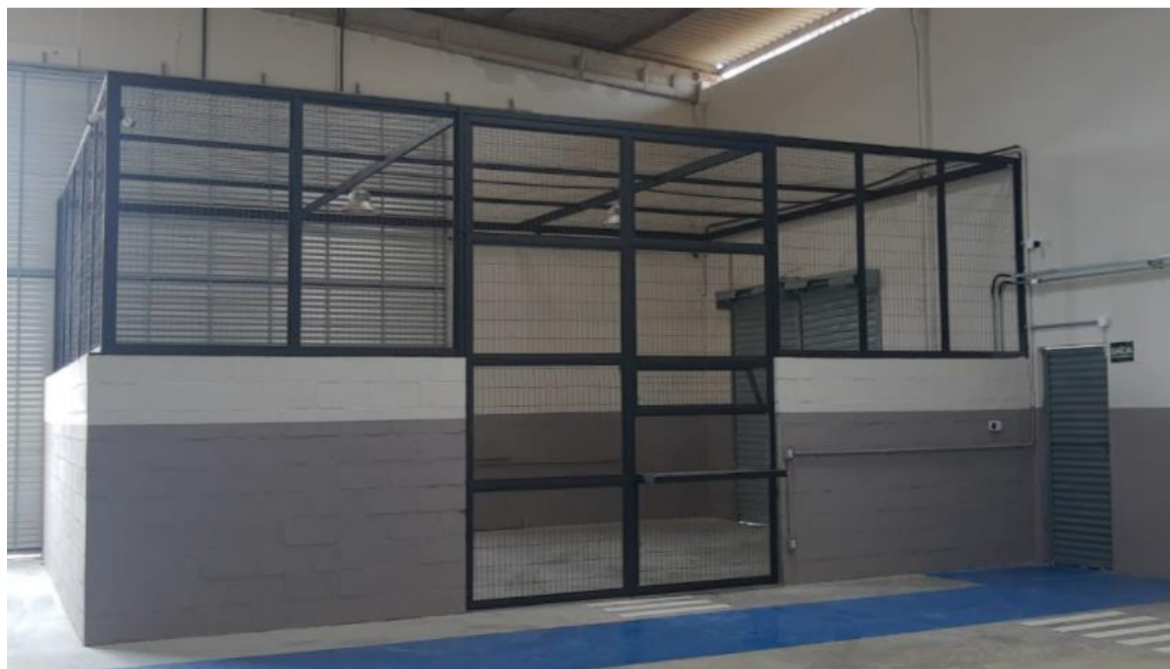
FOTOS



Projeto



Projeto



- Modelo de almoxarifado



- Modelo de passador de peça

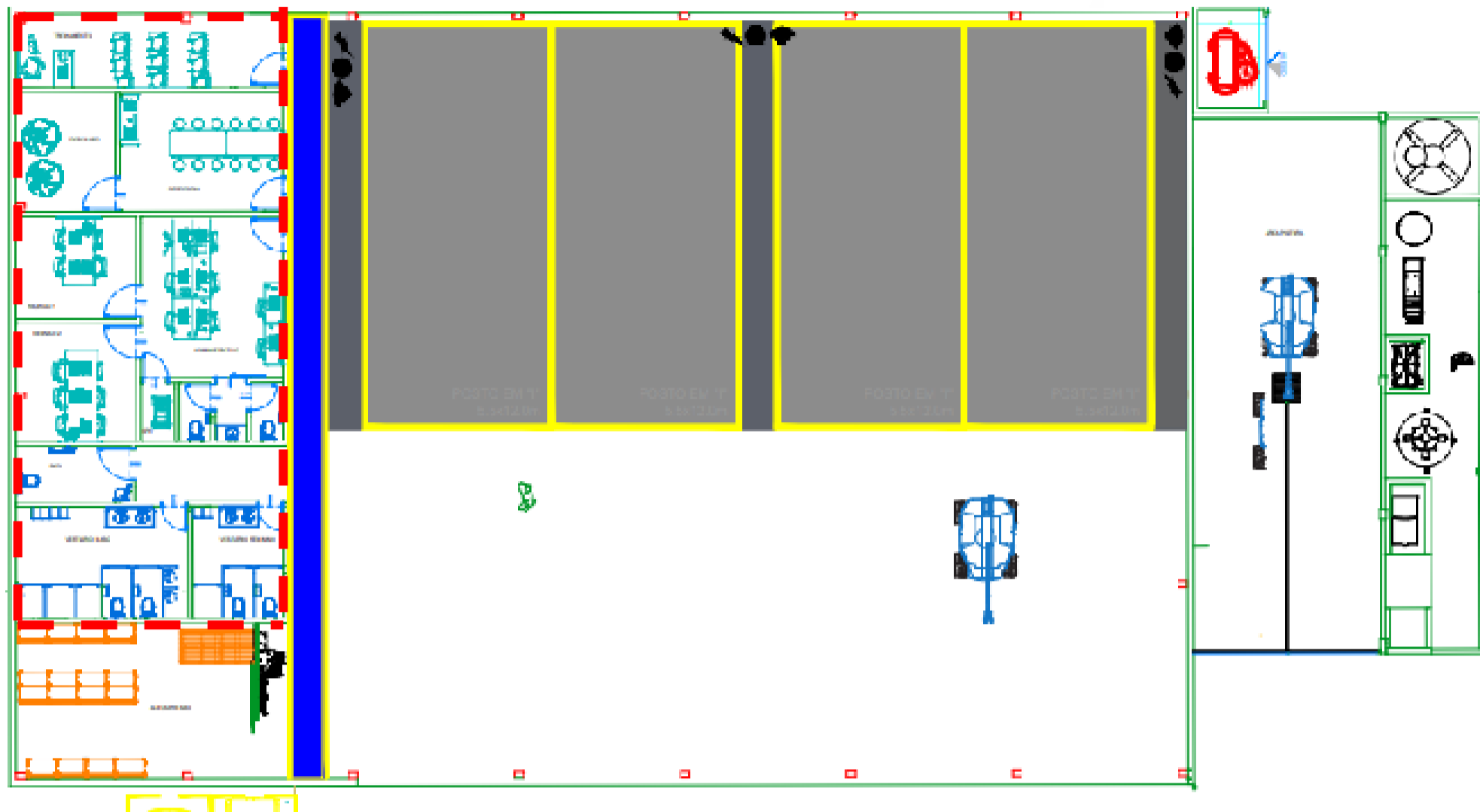
7.0 DEMOLIÇÕES

1) Demolição completa de todas edificações existentes.



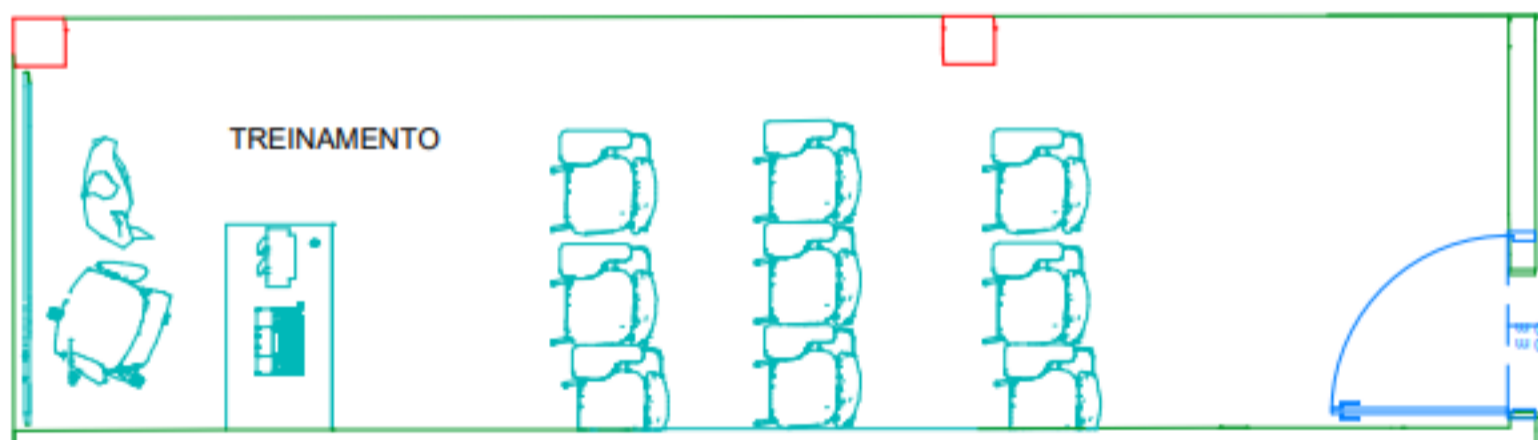
8.0 BLOCO ADMINISTRATIVO

1.0 – BLOCO ADMINISTRATIVO

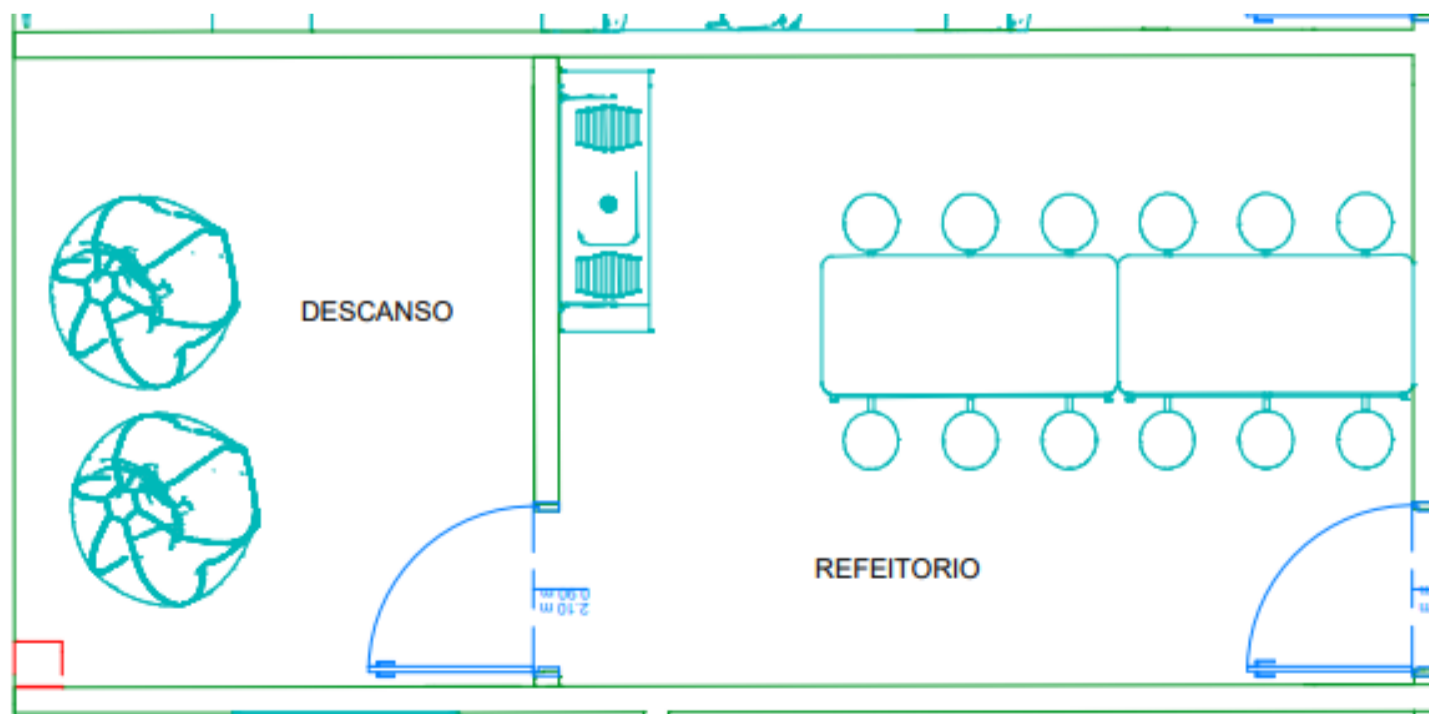


Criação de salas , conforme projeto:

- CPD;
- Administrativo;
- Vestiários
- Refeitório / Sala de Descanso;
- Sala de reunião.
- Sala de Treinamento;

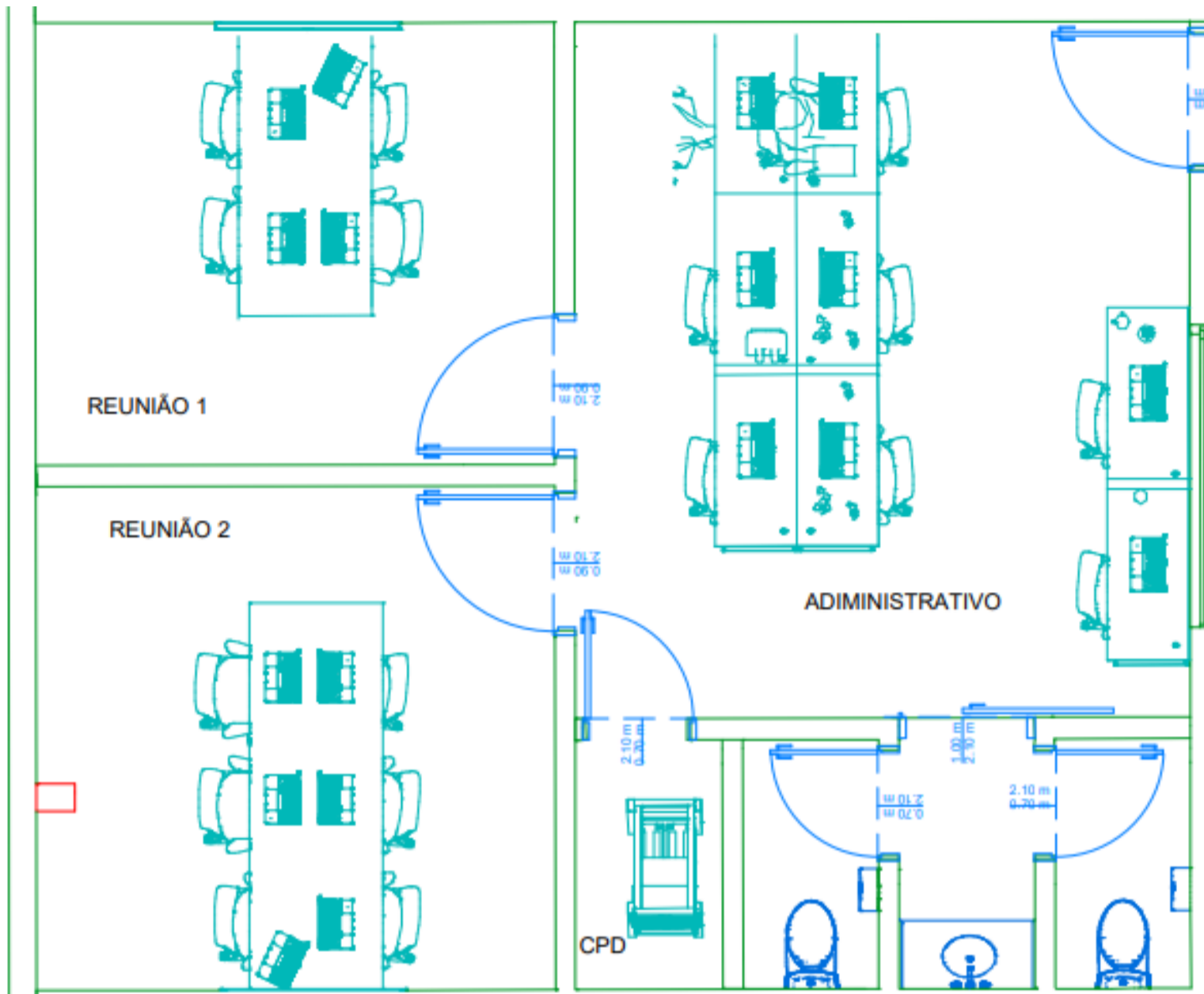


Sala de Treinamento

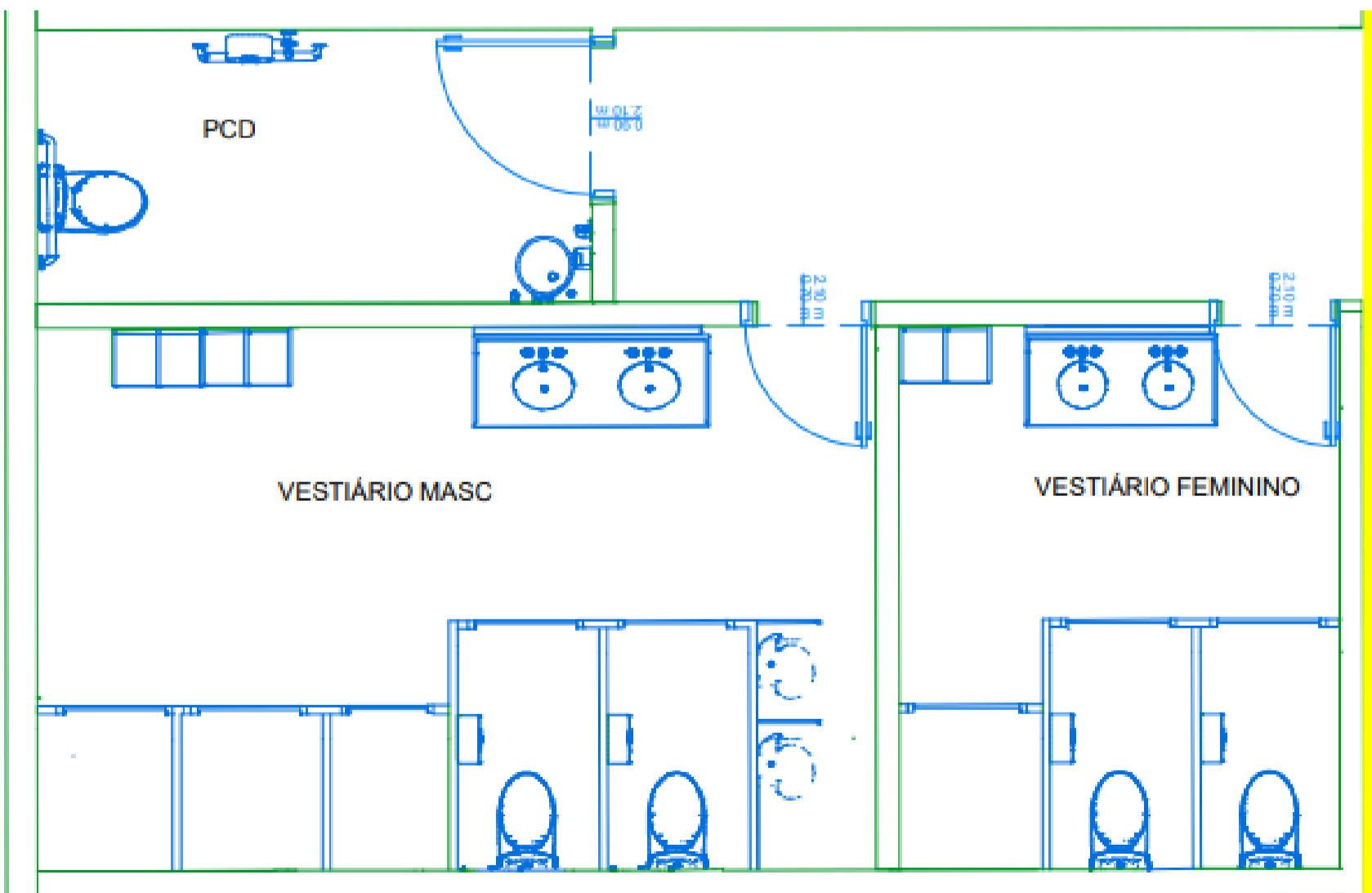


Sala de Descanso

Refeitório



Sala de Reunião 1, Sala de Reunião 2, Administrativo, CPD e Sanitários



Vestiário Masculino, Vestiário Feminino e Sanitário PCD

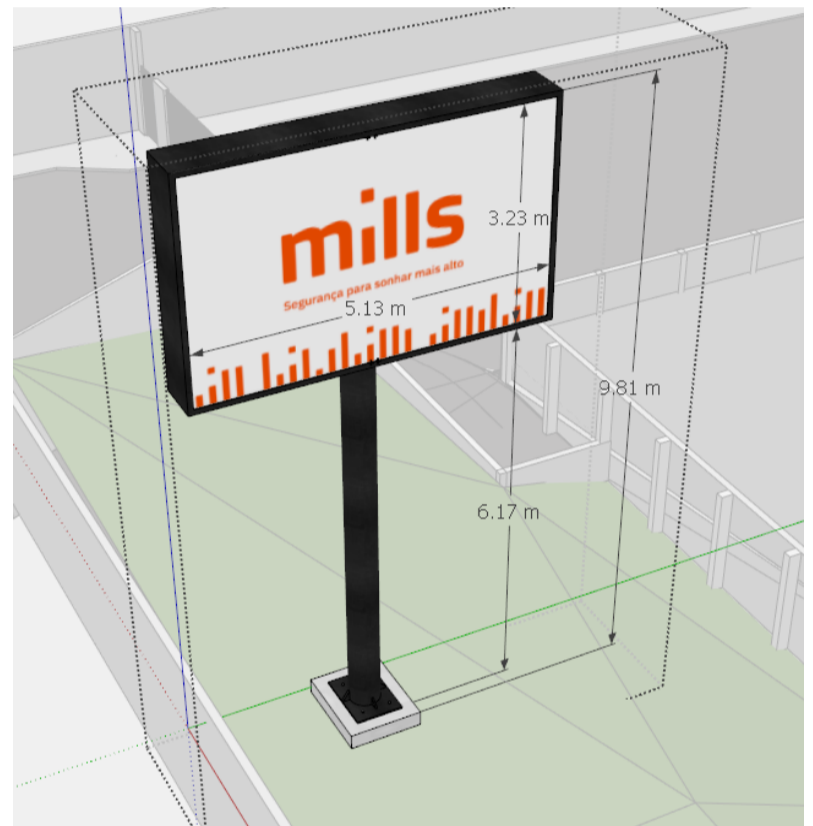
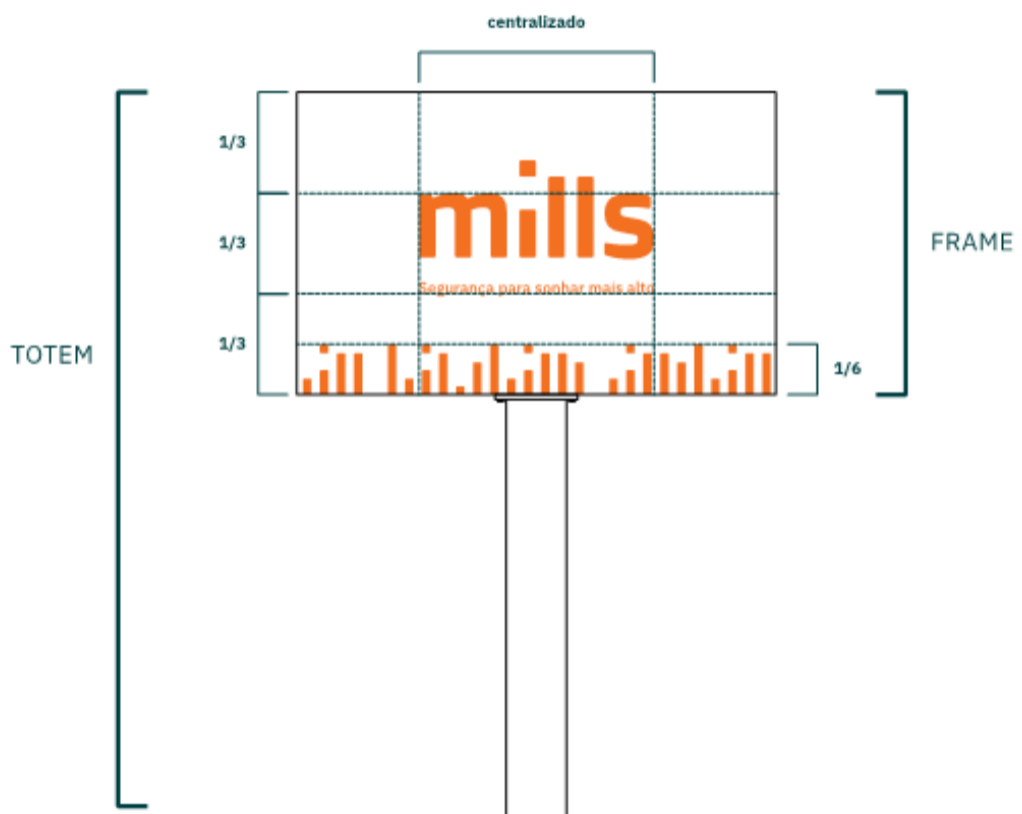
9.0 MARKETING

1.0 – TOTEM

ESCOPO DOS SERVIÇOS



- 1) Comunicação Visual: Confeção placa com arte da Mills com material resistente a intempéries (ACM) à ser fixada na estrutura do totem
- 2) Elétrica: Fornecimento e Instalação de 3 (três) refletores com braço de avanço, LED 50W, branco frio 6000K com fotocélula para iluminar a Logomarca
- 3) Estrutura: Confeccionar a estrutura com fundação do totem, com altura de 8 metros; Realizar o dimensionamento para ficar proporcional à estrutura



Modelo de Totem

2.0 – GUARITA

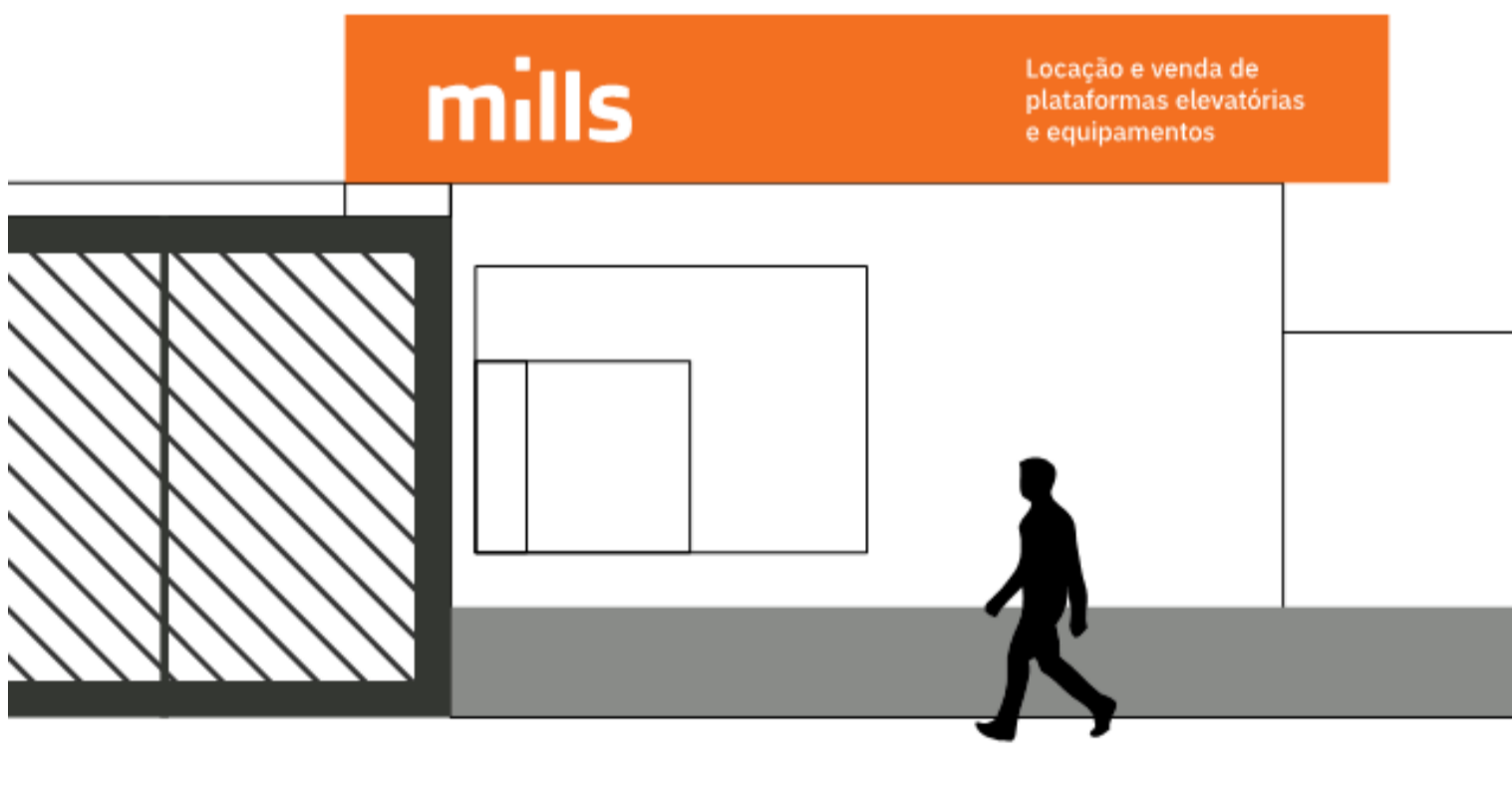
1) Comunicação Visual: Confeção de testeira em ACM laranja em todas as faces da guarita contemplar execução de logo e frase na face principal

2) Pintura: Pintura de alvenaria de bloco aparente com uma faixa de 1m na cor (Suvinil Nanquim ou Coral Titânio Dulux 00NN 25/000) e o restante Branco Neve da marca Suvinil ou Coral - Contemplar aplicação de fundo preparador de acordo com a necessidade. (Muro frontal - Externo e interno)



X é a altura do logo Mills, que é 50% da altura da testeira

corpo do texto em pontos: ajustar de acordo com proporção
 entrelinha: automática
 kerning: optical
 tracking: 0



3.0 – CAIXA D'ÁGUA

ESCOPO DOS SERVIÇOS



1) Comunicação Visual: Confeção de logo à ser aplicado na estrutura da caixa d'agua tipo taça contida neste escopo.



Caixa d'água

Para filiais que possuam a caixa d'água, o padrão de pintura será branco com o monograma na cor laranja

PADRÃO DAS TINTAS

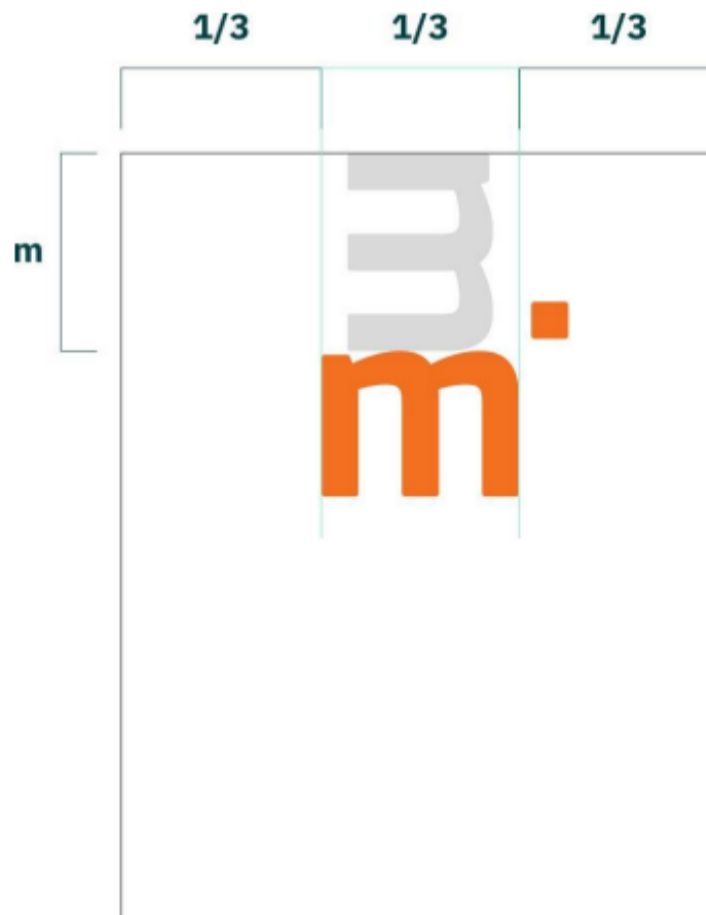
Tinta branca

Branco Neve da marca Suvnil ou Coral

Tinta laranja do monograma

Coral Dulux 55YR 24/666 Fogos de Artifício ou Suvnil General.

Obs: Marketing enviará o monograma em alta resolução.



A largura do monograma "m" ocupa 1/3 da largura da caixa d'água.

A largura decorrente do "m" determina a margem superior.



mills

Segurança para sonhar mais alto



Contrato de Locação de Imóvel Filial Santos 09 04 2024 autenticado 10662 pdf

Código do documento 01cfcf97-d9d8-4001-92d6-2d5d88a8dcc7

Anexo: Memorial Descritivo - Santos 10662.pdf



Assinaturas



JOSÉ CARLOS FERREIRA
jcferreirajulho@gmail.com
Assinou como parte



JUCELIA FERREIRA
juccelia@femepar.com.br
Assinou como parte

Jucelia Ferreira



Daniel Fabricio Fernandes Brugioni
dbrugioni@mills.com.br
Assinou como parte



Eduardo Lema
eduardo.lema@mills.com.br
Assinou como parte

Eduardo Lema



Guilherme Maia
guilherme.maia@mills.com.br
Assinou como testemunha

Guilherme Maia



Sandoval Santana Borges Junior
ssbjunior@mills.com.br
Assinou como testemunha



Eventos do documento

09 Apr 2024, 10:24:02

Documento 01cfcf97-d9d8-4001-92d6-2d5d88a8dcc7 **criado** por ANA CAROLINA RODRIGUES DIAS (df1a4b81-e8a2-4e61-a226-ffb3c844354d). Email: ext.ana.dias@mills.com.br. - DATE_ATOM: 2024-04-09T10:24:02-03:00

09 Apr 2024, 10:26:16

Assinaturas **iniciadas** por ANA CAROLINA RODRIGUES DIAS (df1a4b81-e8a2-4e61-a226-ffb3c844354d). Email: ext.ana.dias@mills.com.br. - DATE_ATOM: 2024-04-09T10:26:16-03:00

09 Apr 2024, 13:51:55

EDUARDO LEMA **Assinou como parte** (9bd75601-e0d3-495b-8d22-f4866575447f) - Email: eduardo.lema@mills.com.br - IP: 177.69.13.161 (177-069-013-161.static.ctbctelecom.com.br porta: 45140) - Documento de identificação informado: 234.225.268-46 - DATE_ATOM: 2024-04-09T13:51:55-03:00

09 Apr 2024, 17:31:35

SANDOVAL SANTANA BORGES JUNIOR **Assinou como testemunha** (9f7d2295-f9d5-4846-ba19-886b7c8c30eb) - Email: ssbjunior@mills.com.br - IP: 201.56.138.82 (201.56.138.82 porta: 20010) - **Geolocalização: -23.5982 -46.8702** - Documento de identificação informado: 045.766.136-42 - DATE_ATOM: 2024-04-09T17:31:35-03:00

09 Apr 2024, 18:28:22

DANIEL FABRICIO FERNANDES BRUGIONI **Assinou como parte** (867308f7-3e43-4ecc-b85e-0585f9d89c87) - Email: dbrugioni@mills.com.br - IP: 191.181.59.175 (bfb53baf.virtua.com.br porta: 17262) - Documento de identificação informado: 159.072.378-30 - DATE_ATOM: 2024-04-09T18:28:22-03:00

10 Apr 2024, 16:24:46

JOSÉ CARLOS FERREIRA **Assinou como parte** - Email: jcferreirajulho@gmail.com - IP: 170.82.195.26 (26.195.82.170.italine.com.br porta: 32426) - Documento de identificação informado: 590.450.359-87 - DATE_ATOM: 2024-04-10T16:24:46-03:00

11 Apr 2024, 15:57:50

JUCELIA FERREIRA **Assinou como parte** - Email: jucelia@femepar.com.br - IP: 170.82.195.26 (26.195.82.170.italine.com.br porta: 30496) - Documento de identificação informado: 162.359.169-49 - DATE_ATOM: 2024-04-11T15:57:50-03:00

11 Apr 2024, 19:04:41

GUILHERME MAIA **Assinou como testemunha** - Email: guilherme.maia@mills.com.br - IP: 189.98.240.129 (ip-189-98-240-129.user.vivozap.com.br porta: 8210) - **Geolocalização: -23.624522 -46.660448** - Documento de identificação informado: 087.013.197-44 - DATE_ATOM: 2024-04-11T19:04:41-03:00

Hash do documento original

(SHA256):5f9f99c920b6eab98fd7b3aa89aff47a21298362f6f3e802622ee520a1d61d1e
(SHA512):ce4365e38e430fdbe3d8a849e7553203b8c91467954590a07f658bc05d46eeca91eea9b4cf79fa78394269225b8fc5188bccf460e8d836ec413391f4e2b11f61

Hash dos documentos anexos

Nome: Memorial Descritivo - Santos 10662.pdf
(SHA256):b913fc13fc0158917ab116bb44707af5b40aec276fa1757cd5e14b8fa269e7b0
(SHA512):c0ebc6b6486df4435bbbe78db8f3371692aee2cea2228527c13eae1b60fbeb74168df30d656887b9a265f16f0fead50cc8cf340f0dcfed93b674a71fbd87d70

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign