

REGULAMENTO PROGRAMA DE INOVAÇÃO ABERTA - DESAFIO LELLOLAB

CAPÍTULO I – DO PROGRAMA

Artigo 1º - O DESAFIO LELLOLAB é uma iniciativa privada e independente, liderada e operacionalizada pela empresa LELLOLAB INOVAÇÃO URBANA LTDA, com sede na Avenida Paulista, nº 302 – 6º Andar – Cerqueira César – São Paulo, SP, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.469.342/0001-20 ("LELLOLAB"), que tem como principal objetivo fomentar inovações no mercado imobiliário e condominial.

Parágrafo Primeiro - O LELLOLAB possui como empresas parceiras a LELLO CONDOMÍNIOS LTDA, com sede na Rua Paes de Barros, nº 960, Mooca, CEP 03.114-000, São Paulo, SP, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.166.627/0001-92 e a LELLO IMÓVEIS, com sede na Rua Paes de Barros, nº 960 – térreo, Mooca, CEP 03.114-000, São Paulo, SP, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.445.270/0001-22.

Parágrafo Segundo- O presente Regulamento tem como objetivo definir as regras e condições de participação no programa DESAFIO LELLOLAB INOVAÇÃO ABERTA.

Artigo 2º - Com o intuito de buscar soluções inovadoras para aumentar a competitividade das empresas parceiras, o LELLOLAB tem como principal objetivo prospectar, selecionar e acompanhar projetos e empreendimentos ("startups"), bem como iniciativas de Universidades que ofereçam soluções tecnológicas inovadoras, ligadas à projetos para condomínios e compra e venda de imóveis. Os selecionados poderão ter acesso aos benefícios apresentados no Capítulo IX do presente regulamento.

Parágrafo Primeiro: A descrição dos desafios para os quais são buscadas Startups e universidades estão disponíveis no site www.lellolab.com.br

Artigo 3º - O período de inscrição das startups e universidades, assim como o cronograma de atividades do LELLOLAB, estão disponíveis para consulta no site www.lellolab.com.br. As inscrições são gratuitas e ocorrerão exclusivamente via o site mencionado.

CAPÍTULO II – DA INSCRIÇÃO

Artigo 4º - O processo de candidatura inicia-se com o preenchimento e envio do formulário ("FORMULÁRIO DE INSCRIÇÃO"), disponível no site do LELLOLAB www.lellolab.com.br.

Parágrafo Primeiro - O FORMULÁRIO DE INSCRIÇÃO tem como objetivo recolher o máximo de informações sobre a startup e universidade de forma a garantir informações suficientes para a análise das propostas.

Parágrafo Segundo - Durante o preenchimento do FORMULÁRIO DE INSCRIÇÃO, o proponente se compromete, juntamente com as empresas parceiras do LELLOLAB, a não divulgar, a qualquer tempo e sob qualquer forma ou natureza, dados e informações confidenciais obtidos em virtude do LELLOLAB, salvo se com o prévio e expresse consentimento da outra Parte. Entende-se como Informação Confidencial toda e qualquer informação, escrita ou falada, que: (i) diga respeito a ideias, conceitos, pesquisa, desenvolvimento, atividades comerciais, proposta(s) técnica(s) e/ou comercial (ais), produtos, serviços e conhecimento técnico, atuais ou futuros, a serem desenvolvidos; (ii) tenha sido revelada por uma Parte a outra Parte após o processo de cadastro no programa; e (iii) seja cópia, autêntica ou não, dos itens anteriormente indicados.

Parágrafo Terceiro - As obrigações ora assumidas perduram pelo prazo de 2 (dois) anos, contados a partir da data de envio do FORMULÁRIO DE INSCRIÇÃO pelo proponente, alcançando as Partes, seus representantes e sucessores a qualquer título.

Artigo 5º - O resultado da seleção das startups e universidade será divulgado no prazo máximo de 15 (quinze) dias após o fechamento das inscrições, via e-mail, telefone ou redes sociais do LELLOLAB, sendo que este prazo poderá ser prorrogado por decisão e necessidade das empresas parceiras.

CAPÍTULO III – DA SELEÇÃO

Artigo 6º - Serão selecionadas startups e universidades que possuam CNPJ, apresentem soluções para os desafios propostos, que tenham grande potencial de aplicabilidade dentro das empresas parceiras e que, preferencialmente, sejam capazes de (i) se tornarem fornecedores ou (ii) concluir o desenvolvimento e implantação de suas soluções por meio da validação de projetos-piloto ainda em 2024.

Parágrafo Único - As startups e universidades serão selecionadas para desenvolver e implantar suas soluções para auxiliar as empresas parceiras na resolução de seus desafios, que podem ser vistos no Anexo II e, poderão receber como benefícios, a critério exclusivo das empresas parceiras: (i) recursos financeiros para implantação das provas de conceito das soluções; (ii) acesso à infraestrutura física do LELLOLAB; (iii) suporte para o desenvolvimento de negócios, e (iv) networking de alto nível com executivos do grupo LELLO.

Artigo 7º - As startups e universidade serão avaliadas de acordo com os seguintes critérios eliminatórios (CRITÉRIOS ELIMINATÓRIOS):

Quanto à inovação - Caso a solução proposta seja considerada, pela banca de avaliação, sem potencial inovador e sem aplicabilidade, a startup e universidade poderá ser eliminada do processo seletivo;

Quanto aos desafios propostos - Caso a solução apresentada não atenda aos desafios propostos pelas empresas parceiras, a mesma poderá ser eliminada do processo seletivo. Dependendo da aplicabilidade da solução para as empresas parceiras, a startup e universidade será encaminhada para um banco de projetos para desafios futuros.

Quanto à entrega dos documentos pelas startups e universidade - A não apresentação dos documentos necessários para as startups e universidade, mencionados no Anexo I do presente

Regulamento, para participação do DESAFIO LELLOLAB, no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos após a divulgação dos resultados, será considerada causa de imediata eliminação. O prazo de 5 dias poderá ser prorrogado mediante justificativa válida de acordo com os organizadores.

Quanto à disponibilidade para comparecer com assiduidade nas etapas online e presencial - caso a equipe da startup e universidade não tenha disponibilidade de tempo ou não respeite a assiduidade durante o programa, que será realizado de forma online e presencialmente na sede do LELLOLAB e das empresas parceiras, a startup e universidade poderá ser eliminada do programa, a qualquer momento pelo LELLOLAB, sendo a eliminada a única e exclusiva responsável por qualquer custo despendido neste período.

Parágrafo Primeiro - O número startups e universidade selecionadas para o DESAFIO LELLOLAB será decidido exclusivamente pelos organizadores.

Parágrafo Segundo: A seleção das startups e universidade não garante a continuidade e/ou participação em nenhum programa das empresas parceiras.

CAPÍTULO IV – DOS CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

Artigo 8º - As startups e universidade serão selecionadas pelos critérios explicitados abaixo na Tabela I – CRITÉRIOS CLASSIFICATÓRIOS.

Tabela I - CRITÉRIOS CLASSIFICATÓRIOS.

Macro Critério	Objeto
Equipe	Avaliar a capacidade da equipe em desenvolver a solução e alavancar o negócio.
Potencial Tecnológico	Avaliar a efetividade das tecnologias utilizadas na solução e seus graus de maturidade.
Solução Proposta	Avaliar se a solução (produto/serviço) atende à(s) demanda(s) das empresas parceiras.

Modelo de Negócios	Avaliar se o modelo de negócios é interessante e se permite a construção de um negócio escalável e competitivo.
Recursos para Prova de Conceito (PoC)	Verificar os recursos necessários para o desenvolvimento da prova de conceito da solução.
Impacto Potencial	Avaliar o impacto potencial da solução nas empresas parceiras (financeiro, social, ambiental, etc.)

CAPÍTULO V – DA DURAÇÃO DO PROGRAMA DESAFIO LELLOLAB

Artigo 9º - O cronograma com os principais marcos do programa DESAFIO LELLOLAB está disponível para consulta no site www.lellolab.com.br.

Artigo 10º - As startups e universidade selecionadas pelos organizadores, em conformidade com os termos e condições descritas no Capítulo III deste Regulamento, participarão do DESAFIO LELLOLAB.

Parágrafo Primeiro – O principal objetivo do LELLOLAB é fazer com que as equipes das startups e universidade tenham acesso às oportunidades de negócio e desenvolvimento de projetos oferecidas pelo LELLOLAB, a fim de validar suas soluções e construir uma proposta de trabalho alinhada com os objetivos das empresas parceiras na resolução dos desafios apresentados.

Parágrafo Segundo – Devido à natureza das informações compartilhadas entre as partes durante o programa, será obrigatória a assinatura de um termo de sigilo entre as startups e universidade selecionadas e a empresas parceiras.

CAPÍTULO VI – DAS ETAPAS DO PROGRAMA

Artigo 11º - As principais etapas do programa são apresentadas e detalhadas na Tabela II - ETAPAS DO PROGRAMA.

Tabela II - ETAPAS DO PROGRAMA.

Etapa	Detalhamento
Submissão de Proposta	A STARTUP e Universidade candidata deverá submeter seu projeto por meio do formulário online disponível no site do LELLOLAB.
Seleção de Startups I	A avaliação e seleção das propostas será feita por uma banca composta pela equipe gestora do programa e técnicos e executivos das empresas parceiras, de acordo com as regras estabelecidas no presente regulamento.
Seleção de Startups II	Acesso direto às empresas parceiras e equipe gestora do programa para apresentação da solução e compreensão do escopo de trabalho.
Implantação	Período no qual a STARTUP e Universidade irá implantar a POC na empresa parceira, de acordo com a proposta de trabalho definida em conjunto com as empresas parceiras. O tempo de Prova de Conceito será de 3 meses, podendo ser prorrogado por mais 3 meses.
Demoday	Evento que celebra o encerramento do ciclo do programa, no qual as STARTUPS e Universidade apresentam os resultados das POCs. É comum a presença de público externo, especialmente investidores e parceiros.

Parágrafo Único - O cronograma de atividades das principais etapas do programa está disponível para consulta no site www.lellolab.com.br.

CAPÍTULO VII – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES

Artigo 12º - São obrigações das equipes das startups e universidade selecionadas para participar do

DESAFIO LELLOLAB:

- Cumprir todas as disposições presentes neste Regulamento.
- Fornecer todas as informações e documentos necessários exigidos no Anexo I.
- A startup e universidade, ao se inscrever neste programa, declara não utilizar e não possuir em toda a sua cadeia produtiva, direta ou indiretamente, trabalho escravo, em condições degradantes, trabalhadores submetidos ou forçados a condições ilegais de domínio do empregador, trabalho por menores de 16 (dezesseis) anos, salvo na condição de aprendiz a partir dos 14 (quatorze) anos, conforme estabelecido no artigo 7º, inciso XXXIII da Constituição Federal, bem como não permitir qualquer tipo de discriminação e respeitar a liberdade de associação, sob pena de eliminação imediata do programa pelas empresas parceiras, sem necessidade de notificação prévia, submetendo-se a startup e universidade, em caso de infração desta cláusula, ao ressarcimento das perdas e danos causados e às penalidades previstas em lei.
- A startup e universidade, ao se inscrever neste programa, declara observar plenamente a Lei nº. 12.846/2013 (“Lei Brasileira de Anticorrupção”) e declara que tem conhecimento de todos os termos e definições dispostos na Lei Brasileira Anticorrupção, as quais definem como ato lesivo prometer, oferecer ou dar, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público ou a terceira pessoa a ele relacionada, dentre outros. Em caso de infração da referida Lei, será responsável por quaisquer perdas, danos ou responsabilidades causadas, além das penalidades previstas em lei.
- A startup e universidade está ciente de que as empresas parceiras possuem um compromisso legal, ético e moral, e espera o mesmo de seus empregados,

fornecedores, representantes ou de quaisquer empresas ou indivíduos com que faça ou pretenda fazer negócios. Sendo assim, o participante declara divulgar e orientar seus empregados para que estes (i) cumpram o Código de Ética para Terceiros e as Políticas das Empresas Parceiras; e (ii) conheçam os canais disponíveis pelas Empresas Parceiras para eventuais registros de dúvidas ou suspeitas de atitudes antiéticas.

- A startup e universidade declara que, direta ou indiretamente, (i) não oferece, doa, recebe, promete, paga ou autoriza o pagamento em dinheiro ou qualquer outro meio financeiro, que constitua prática ilegal ou de corrupção sob as leis de qualquer país; e/ou (ii) não dá ou não concorda em dar ou receber benefícios, presentes ou qualquer coisa de valor, caracterizando suborno, conflito de interesses ou corrupção junto a qualquer pessoa ou entidade, pública ou privada, com o objetivo de obter qualquer tipo de vantagem ilicitamente para si ou para outra Parte e/ou seus negócios.
- O não cumprimento pela startup e universidade destas cláusulas será considerado uma infração grave a este Regulamento e conferirá às empresas parceiras o direito de eliminar o(s) participante(s) do desafio previsto na forma deste Regulamento, sem qualquer ônus ou penalidade, sendo que o descumprimento das obrigações do participante em relação às legislações e cláusulas de Compliance são de plena responsabilidade do participante.
- No caso das selecionadas para o DESAFIO LELLOLAB, participar obrigatoriamente das ações previstas em cada fase do programa, incluindo eventos e iniciativas organizadas pelo LELLOLAB com, no mínimo, 01 (um) representante da startup, universidade.

CAPÍTULO VIII – DO TÉRMINO DO PROGRAMA DESAFIO LELLOLAB

Artigo 13º - A relação do LELLOLAB com as startups, universidades, será considerada terminada mediante prévia notificação, nas seguintes hipóteses:

- Eliminação nas bancas avaliadoras de seleção;
- Término do prazo de duração do programa ou contratação junto às empresas parceiras;

- Se houver infração a qualquer cláusula do presente Regulamento;
- Se forem alteradas pelas organizadoras, significativamente, as características principais do DESAFIO LELLOLAB e a startup, universidade não estiver de acordo com essas mudanças;
- Se for verificada a insolvência, falência ou recuperação judicial da Startup, universidade e seus membros;
- Se for verificada cessão temporária de atividade da startup, universidade;
- Por iniciativa da equipe da startup, universidade devidamente justificada;
- Por iniciativa das empresas parceiras devidamente justificada.

CAPÍTULO IX – DOS POSSÍVEIS BENEFÍCIOS PARA AS STARTUPS, UNIVERSIDADE SELECIONADAS

Artigo 14º - Os seguintes benefícios poderão ser disponibilizados para as Startups e Universidade selecionados para o programa:

- Verba para implementação da prova de conceito nos ambientes Lello, R\$ 2.500,00 (Dois mil e quinhentos reais);
- Trabalho em conjunto com a equipe das empresas parceiras e suporte de mentores especialistas;
- Metodologia de desenvolvimento: treinamentos, visitas técnicas, profissionalização da gestão e crescimento;
- Espaço de coworking na sede do LELLOLAB, localizado na Avenida Paulista, 302, 6º. Andar, Cerqueira César – São Paulo – SP, com infraestrutura mínima para 01 (hum) postos de trabalho por projeto ou startup durante todo o período do programa. As estações de trabalho não contam com notebooks, computadores ou tablets;

- Ao fim do programa, e a seu exclusivo critério, as empresas parceiras, se entender viável para seu negócio, poderão investir no escalonamento das soluções, bem como estabelecer parcerias para busca de funding, compra ou distribuição dos produtos e serviços. Proposta Comercial para a Lello.
-

Artigo 15º - Será disponibilizado um espaço físico para realização do programa, o qual deverá se destinar, exclusivamente, à realização das atividades previstas neste Regulamento.

Parágrafo Primeiro – O espaço físico disponibilizado deverá ser utilizado pelas equipes das startups, universidade selecionadas, não sendo permitido a transferência do direito de utilização.

Parágrafo Segundo – Cada startup, universidade poderá inscrever até 02 (dois) integrantes para participar da residência e implementação ativa de das provas de conceito. Os representantes são responsáveis por manter em bom estado o espaço disponibilizado, os equipamentos e mobiliário de todas as áreas comuns, adequando-se às regras de utilização estabelecidas.

CAPÍTULO X – LICENÇA DE IMAGEM, USO DO NOME E DEMAIS AUTORIZAÇÕES

Artigo 16º - Os integrantes das startups e universidade autorizam expressamente as empresas parceiras, o LELLOLAB, LELLO CONDOMÍNIOS e LELLO IMÓVEIS, a utilizar, conforme seja o caso, sua marca, nome, logotipo, imagem, som e dados biográficos para fins educativos, em portfolios e demais materiais destinados à divulgação do Programa e demais iniciativas das Realizadoras, incluindo vídeos institucionais. O referido uso pode se dar na Página do Programa, mídias sociais, bem como outros canais de divulgação das Realizadoras e/ou de terceiros.

Artigo 17º - Todas as startups, universidades e/ou integrantes dos mesmos, mesmo aqueles que não forem selecionadas como Participantes, autorizam, ainda, a divulgação de sua participação no Programa, bem como de seus nomes, marcas, logotipos, negócios produtos

e/ou serviços pelas Realizadoras em diversos canais de comunicação, incluindo, mas não limitado, a mídias sociais, jornais, revistas etc.

Parágrafo Único - Diante das autorizações dos Artigos 16º e 17º, as Realizadoras poderão armazenar, editar, usar, copiar, reproduzir e publicar a imagem das marcas ou logotipos das startups, universidade e a imagem dos integrantes dos mesmos tal como fotografada e/ou filmada ("Imagem") a qualquer tempo, no Brasil ou no exterior, em toda e qualquer mídia atualmente conhecida ou futuramente descoberta ou desenvolvida.

CAPÍTULO XI – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 18º - Fica claro e estabelecido desde já, que: (i) a participação e/ou seleção no DESAFIO LELLOLAB não constitui qualquer espécie de acordo operacional, joint venture ou associação com a startup participante (selecionado ou não). As empresas parceiras e os demais envolvidos no programa são entidades independentes entre si, e nenhuma disposição deste Regulamento ou do programa deverá ser interpretada no sentido de criar, qualquer vínculo societário, trabalhista, previdenciário ou tributário entre as Partes e que inexistente ou inexistirá solidariedade ou subsidiariedade, de qualquer natureza, entre as Partes; (ii) a participação no programa e eventual assinatura de contrato com as empresas parceiras não gera qualquer espécie de vínculo empregatício. A startup se compromete a eximir as empresas parceiras de qualquer responsabilidade em demanda trabalhista/previdenciária eventualmente proposta por quaisquer de seus funcionários em face das empresas parceiras, bem como a arcar com todos os custos incorridos pelas empresas parceiras em referidas demandas, inclusive, mas não apenas, honorários advocatícios; (iii) as empresas parceiras poderão alterar a qualquer momento este Regulamento caso seja necessário para o bom e regular andamento do Programa aqui estabelecido; (iv) quaisquer dúvidas relativas a este Regulamento, serão dirimidas pelo LELLOLAB.

Artigo 19º - Quaisquer questões relativas à propriedade intelectual que por ventura venham a surgir serão tratadas após a implantação das provas de conceito.

ANEXO I

A. Documentos para cadastramento das startups, universidades brasileiras para a implantação das PoCs:

- Certidões Negativas de Débito (consulta pelos links abaixo):
 - [CND de Tributos Federais](#)
 - [CND INSS](#)
 - [CND FGTS](#)
 - [Cartão de CNPJ](#)
- Dados bancários para eventuais pagamentos em nome da startup;
- Contrato/Estatuto Social atualizado;
- Procuração com indicação do procurador legal que representará a startup; no programa desde a inscrição até o desenvolvimento;
- Termo de Confidencialidade;
- Termo de Autorização de uso de Imagem.

ANEXO II

DESCRIÇÃO DOS DESAFIOS

DESAFIO 1 – Gerenciamento do Ciclo de Vida de Condomínios

O ciclo de vida de edifícios pode ser influenciado por fatores como clima, formas de utilização, transformações tecnológicas, mudanças nas necessidades dos usuários, novas regulamentações urbanas, ambientais e econômicas. O planejamento e a gestão eficientes ao longo de todo o ciclo, desde e a etapa de projeto, são fundamentais para otimizar o desempenho do edifício e o provisionamento de recursos financeiros. A cultura de manutenção preventiva associada à tipificação dos principais investimentos a serem realizados pelos gestores é um instrumento fundamental para trazer previsibilidade, segurança e solução financeira para o cliente no momento de fazer upgrades no seu condomínio.

DESAFIO:

- **Desenvolver ferramenta de gestão de longo prazo, com ênfase em investimentos em manutenção;**
- **Desenvolver algoritmo para estimar custos futuros de manutenção e definição de quais os momentos ideais para se investir.**
- **Desenvolvimento de ferramenta para customizar a curva de investimentos futuros em manutenção em função do perfil de cada condomínio.**

DESAFIO 2 - Ecossistema de Reciclagem para Condomínios

A geração diária de resíduos sólidos nos ecossistemas urbanos, tornou-se a maior preocupação ambiental do planeta no século XXI. Em 2022, produzimos 81,8 milhões de toneladas de resíduos nas áreas urbanas, o que representa 224 mil toneladas diárias.

DESAFIO:

- **Educar os moradores com a preocupação de separação do lixo, criar um ecossistema que atenda a Política Nacional de Resíduos Sólidos (PNRS).**

DESAFIO 3 - Superquodras Lello para redução de custos condominiais

A Lello atende mais de 3.500 condomínios no Estado de São Paulo.

DESAFIO:

- **Aproximar condomínios Lello para compartilhamento e redução de custos em comum.**

DESAFIO 4 - Economia Prateada

A silver economy (ou economia prateada) é soma de todas as atividades econômicas que atendem às necessidades das pessoas com 50 anos ou mais. Este mercado pode ser estimulado tanto com a alavancagem de inovações tecnológicas e científicas, quanto com a implementação de novas estratégias que impulsionem a produção de bens de consumo próprios.

DESAFIO:

Trazer comodidades para o público dos condomínios com 50 anos ou mais. Esse movimento global acompanha o aumento da longevidade média da população do planeta e está em alinhamento com o que a Assembleia Geral das Nações Unidas estabeleceu como a Década do Envelhecimento Saudável, entre 2021 e 2030.

DESAFIO 5 - Financiamento Lello para Clientes

O Lellolab vem executando um trabalho de levantamento de projetos de inovação nos condomínios administrados pela Lello, através dos Agentes Locais de Inovação Condominial. Nesse projeto existem muitas demandas para melhoria interna que demanda Financiamento Específico para os condomínios

DESAFIO:

Ter uma linha de financiamento atrativa para contemplar projetos de Melhorias dentro do condomínio, exemplo: Energia Fotovoltaica; Compostagem; Horta Comunitária; Troca de Lâmpadas - LED.

DESAFIO 6 - Interação com o cliente da Lello com Inteligência Artificial

Melhorar o atendimento ao cliente, para uma experiência única e diferenciada.

DESAFIO:

Elevar o nível de interação e engajamento. Interessados em soluções que permitam a coleta e análise de dados dos clientes, a fim de oferecer uma experiência cada vez mais personalizada e adaptada às preferências individuais. Dessa forma, buscamos startups que possuam conhecimento em análise de dados, inteligência artificial, machine learning, chatbot e outras tecnologias relacionadas.