

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 São João, nº 50 – 10º Andar, Sala 101 A,B,C – República – 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 expresso 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 universidades** 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 2025.

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 universidades** serão avaliadas de acordo com os seguintes critérios eliminatórios (**CRITÉRIOS ELIMINATÓRIOS**):

(i) 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;

(ii) 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.

(iii) Quanto à entrega dos documentos pelas **startups e universidades** - A não apresentação dos documentos necessários para as **startups e universidades**, 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.

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

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

CAPÍTULO IV – DOS CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

Artigo 8º - As **startups e universidades** 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. Pontuação: 15%
Potencial Tecnológico	Avaliar a efetividade das tecnologias utilizadas na solução e seus graus de maturidade. Pontuação 20%

Inovação	Avaliar se o modelo de negócios é interessante e se permite a construção de um negócio escalável e competitivo. Se atende a demanda das empresas parceiras. Pontuação 30%
Recursos para Prova de Conceito (PoC)	Verificar os recursos necessários para o desenvolvimento da prova de conceito da solução. Pontuação 10%
Impacto Potencial	Avaliar o impacto potencial da solução nas empresas parceiras (financeiro, social, ambiental, etc.) - Pontuação 25%

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 universidades** 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 universidades** 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 universidades** selecionadas e as 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 a Universidade candidata deverão 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 irão 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 será definido em conjunto com a startup ou universidade escolhida.

Prazo Inscrição: trata-se de um fluxo contínuo, onde ao final de cada mês serão avaliadas as ideias em um comitê gestor do Lellolab.

CAPÍTULO VII – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES

Artigo 12º - São obrigações das equipes das **startups e universidade** selecionadas para participar do **DESAFIO LELLOLAB**:

(i) Cumprir todas as disposições presentes neste Regulamento.

(ii) Fornecer todas as informações e documentos necessários exigidos no Anexo I.

(iii) 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 (dezesesseis) 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.

(iv) 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.

(v) A **startup e a universidade** estão cientes 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.

(vi) 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 ilícitamente para si ou para outra Parte e/ou seus negócios.

(vii) 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.

(ix) 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\$ 2.000,00 (Dois mil 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;
- 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 - Caso necessário, 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 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 - Sobre a Propriedade Intelectual. Todas as soluções submetidas ao programa permanecerão sob propriedade do proponente, salvo contrato específico de cessão ou licenciamento.

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
(<http://www.receita.fazenda.gov.br/Aplicacoes/ATSP0/Certidao/CndConjuntaInter/InformaNICertidao.asp?Tipo=1>)
 - CND INSS (<http://www.010-dataprev.gov.br/cws/contexto/cnd/cnd.html>)
 - CND FGTS (<https://www.sifge.caixa.gov.br/Cidadao/Crf/FgeCfSCriteriosPesquisa.asp>)
- Cartão de CNPJ
(http://www.receita.fazenda.gov.br/PessoaJuridica/CNPJ/cnpjreva/Cnpjreva_Solicitacao.asp)
- 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 – Infraestrutura Amarela:

Conjunto de práticas, espaços e processos voltados para a redução de impactos, geração de economia e eficiência energética. Por exemplo:

- **Energia Solar**
- **Aquecimento central**
- **Sensor de Presença**
- **Lâmpadas de LED**
- **Medição individualizada de gás**
- **Carregamento para carros elétricos**
- **Bomba de Calor**
- **Gás Natural**
- **Biodigestor**

DESAFIO 2 – Infraestrutura Azul:

Conjunto de práticas, espaços e processos voltados para geração de economia e diminuição da demanda por recursos hídricos. Por exemplo:

- **Sistema de Captação de Águas Pluviais**
- **Sistema de Reuso de Água**
- **Poço Artesiano**
- **Medição individualizada de água**
- **Medição por telemetria**
- **Irrigação automatizada**

DESAFIO 3 – Infraestrutura Cinza:

Conjunto de práticas, espaços e processos voltados para eficiência na separação e gestão adequada dos resíduos recicláveis, orgânicos e rejeitos. Por exemplo:

- **Reciclagem**
- **Compostagem**
- **Estação de Manejo de Resíduos**

DESAFIO 4 – Infraestrutura Verde:

Conjunto de elementos, espaços e práticas visando melhorar a qualidade de vida das pessoas, promover a biodiversidade, reduzir a poluição, amenizar o impacto das mudanças climáticas e criar ambientes mais saudáveis e sustentáveis. Por exemplo:

- **Jardim Paisagístico**
- **Árvores Frutíferas**
- **Pomar**
- **Horta comunitária**
- **Vasos e Canteiros**

DESAFIO 5 – Infraestrutura de Convivência:

Conjunto de estruturas, espaços, elementos, ações e processos para facilitar e promover interações sociais, encontros e atividades coletivas em ambientes urbanos. Por exemplo:

- **Áreas de lazer**
- **Espaço PET**
- **Festa/eventos**
- **Compartilhamento de itens**
- **Programação condominial**

DESAFIO 6 – Infraestrutura de Comunicação:

Conjunto de recursos técnicos, redes de comunicação e sistemas que sustentam a conectividade e distribuem o acesso à informação. Por exemplo:

- **Telas digitais para elevadores**
- **Grupo de WhatsApp/Telegram**
- **Infraestrutura para Fibra Óptica**
- **Espaço para fixação de informes impressos**
- **Redes sociais**
- **Wi-fi nas áreas comuns**

DESAFIO 7 – Novos Usos

Refere-se à identificação e implementação de propostas alternativas para espaços ou áreas previamente destinadas a uma finalidade específica mas que se encontram ociosas ou subutilizadas. Por exemplo:

- **Existência de espaços/salas ociosas ou subutilizadas**
- **Mudança de função. Ex: brinquedoteca se transforma em academia**
- **Vagas ociosas**
- **Compartilhamento de itens**
- **Práticas de Comércio/Serviços**

DESAFIO 8 – Entorno

Refere-se à área circundante que envolve sua localização, estendendo-se além de suas fronteiras físicas. Refere-se à relação estabelecida com comércios, serviços e condomínios vizinhos, criando um ambiente sinérgico e interconectado.

- **Relação entre condomínios e comunidades da mesma rua/bairro**
- **Uso/contratação de profissionais estabelecidos no entorno próximo do condomínio**
- **Realização de feiras/eventos com demais condomínios da vizinhança**
- **Grupos de discussão sobre iniciativas no bairro**
- **Grupos de carona**

DESAFIO 9 – Mobilidade

Conjunto de estruturas, espaços e elementos destinados a promover mobilidade mais eficiente em condomínios. Por exemplo:

- **Bicicletário**
- **Aluguel/compartilhamento de carros**
- **Grupos de carona**

DESAFIO 10 – Infraestrutura Predial:

Conjunto de instalações e equipamentos necessários para o funcionamento da edificação, que devem ser gerenciados sob aspectos de manutenção, operação e limpeza.

- **Sistema de gerenciamento e controle de manutenção predial**

Desafio 11 – Segurança:

Conjunto de estruturas, espaços e elementos destinados a promover uma segurança mais eficiente em condomínios. Por exemplo:

- **Concertina**
- **Cerca elétrica**
- **Empresa especializada**
- **Portaria eletrônica**
- **Vizinhança Solidária**