

N.º ...../20...

## CONTRATO DE INCUBAÇÃO DE EMPRESA

### I – Partes:

**ASSOCIAÇÃO PRÓ-ENSINO SUPERIOR EM NOVO HAMBURGO – ASPEUR**, mantenedora da Universidade Feevale (Portaria n.º 346, de 10.03.2017, do MEC), com sede em Novo Hamburgo, neste Estado, na ERS-239, 2755, Bairro Vila Nova, 93525-075, inscrita no CNPJ sob n.º 91.693.531/0001-62, com Estatuto Social Primitivo registrado no Registro de Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas desta cidade, em 8 de julho de 1969, no livro A-1 de Registro de Sociedades Civas, sob n.º 281, folha 93, com a última Consolidação Estatutária ali averbada em 24 de julho de 2015 e Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Eleição e Posse da Diretoria e de seus respectivos Conselhos ali arquivada em 23 de junho de 2015, representada por **Inajara Vargas Ramos**, brasileira, divorciada, com endereço profissional na cidade de Novo Hamburgo, neste Estado, e **NOME DA EMPRESA.**, inscrita no CNPJ sob n.º ....., com sede na cidade de **CIDADE**, neste Estado, na **ENDEREÇO DA EMPRESA**, CEP: ....., com contrato social registrado na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Estado do Rio Grande do Sul sob o n.º ....., em **DATA**, representada por **NOME DO EMPRESÁRIO**, NACIONALIDADE, ESTADO CIVIL, PROFISSÃO, inscrito no CPF sob n.º ....., doravante denominada simplesmente empresa incubada.

### II – Considerações Iniciais:

O presente contrato de incubação tem como objetivo regulamentar a inserção da empresa incubada na Incubadora Tecnológica gerida e administrada pela Aspeur e se regerá pelas seguintes cláusulas e condições.

A Incubadora Tecnológica da Feevale destina-se a promover ações visando os seguintes objetivos e finalidades:

I – apoiar o desenvolvimento de empreendimentos inovadores, a partir da constituição de um ambiente dotado de condições que permitem o acesso a serviços especializados, orientação em gestão, espaço físico e infraestrutura técnica, administrativa e operacional. Assim, promovendo o desenvolvimento regional e a diversificação da economia com aumento da renda e criação de novas oportunidades de trabalho;

II — captar empresas ou empreendimentos para incubação;

III — promover a participação das empresas incubadas em eventos, buscando sua consolidação no mercado;

IV — promover a integração entre empresas incubadas, buscando o intercâmbio de conhecimento;

V — desenvolver a imagem da Incubadora Tecnológica da Feevale e dos empreendimentos incubados;

VI — facilitar o acesso dos empreendimentos incubados às inovações tecnológicas e gerenciais;

VII — estimular e facilitar o envolvimento entre os empreendimentos incubados e entre os parceiros que apoiam a Incubadora Tecnológica da Feevale;

VIII — apoiar e capacitar os empreendimentos através do aporte de consultorias e treinamentos especializados, quando da disponibilidade de recursos;

IX — qualificar a equipe da Incubadora Tecnológica da Feevale com a participação em capacitações e eventos;

X — auxiliar os empreendimentos na captação de recursos;

XI — facilitar o acesso aos serviços da Feevale;

XII — auxiliar nas demandas que surgirem relativas à sua área de atuação e que possam ser úteis as necessidades da Feevale e das incubadas.

### **III – Objeto**

O presente contrato tem por objeto regular a instalação da empresa incubada na sala ...., com .... m<sup>2</sup>, na unidade de ..... do Feevale Techpark, localizado na rua XXXXXXXXX....., CEP ....., e a fruição, pela mesma, dos serviços e demais benefícios previstos no presente contrato e oferecidos pela Aspeur.

### **IV – Cláusulas e Condições**

**1** – Com a assinatura deste instrumento, passará a empresa incubada a usufruir das instalações físicas do Feevale Techpark.

**2** – Para atingir a finalidade contratual, obriga-se a empresa incubada a explorar no local descrito na cláusula III deste instrumento, a atividade exclusiva de .....

**3** – Pela inserção na Incubadora e fruição dos benefícios decorrentes, a empresa incubada pagará à Aspeur, uma contraprestação pecuniária mensal de R\$ ..... /m<sup>2</sup> (.....), totalizando a quantia mensal de **R\$ .....** (.....) pagáveis sempre até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido, aí incluídas despesas comuns, tais como: serviço de limpeza das áreas comuns, manutenção predial, água, esgoto, seguro predial e IPTU, excetuando-se serviços de energia elétrica, telefonia e internet.

Parágrafo Primeiro - O inadimplemento de duas parcelas da contraprestação, sucessivas ou não, sujeitará a empresa incubada à resolução do presente contrato, independentemente de aviso ou notificação prévia.

Parágrafo Segundo - A falta de pontual adimplemento da parcela no respectivo vencimento sujeitará a empresa incubada ao pagamento de correção monetária pelo IGP-M, juros moratórios de 1% ao mês e multa de 2% sobre o valor da parcela em atraso.

Parágrafo Terceiro- Os débitos não saldados até 04 (quatro) dias após o vencimento autorizam a Aspeur a emitir título de crédito representativo do valor mais os acréscimos decorrentes dos serviços e das despesas variáveis, além dos acessórios resultantes da mora, títulos esses que poderão ser apontados para protesto e/ou encaminhados diretamente aos órgãos de restrição ao crédito e/ou ainda encaminhados diretamente à cobrança judicial.

Parágrafo Quarto - Quitada a dívida que originou o eventual protesto ou restrição, desde logo fica a empresa incubada ciente e notificada de que é de sua exclusiva responsabilidade diligenciar para o cancelamento do respectivo protesto ou restrição, para o que deverá requerer e retirar, junto a Aspeur a carta de anuência a ser encaminhada ao respectivo órgão competente.

Parágrafo Quinto – A contraprestação pecuniária ajustada neste instrumento será reajustado a cada período de 12 (doze) meses de acordo com a variação acumulada do IGP-M, enquanto perdurar o presente instrumento, ficando ainda expressamente convencionado que, se na vigência deste contrato ou de sua prorrogação, nova Lei ou Ato Normativo do Poder Executivo vier a reduzir ou ampliar o prazo do reajuste, hoje vigente, o novo prazo será automaticamente aplicado nos futuros reajustamentos deste contrato, e

que se o IGP da Fundação Getúlio Vargas for extinto, será substituído pelo IPC/FIPE/USP, ou outro índice que venha ser legalmente fixado.

Parágrafo Sexto – O não recebimento do boleto bancário até a data de vencimento ou ainda a opção da empresa incubada pelo serviço DDA (Débito Direto Autorizado) junto ao seu banco não exime a empresa do pontual pagamento da parcela a ser efetuada diretamente no setor de atendimento da Aspeur, e implicam no pagamento pela empresa incubada, das despesas referente à respectiva baixa do boleto bancário e, se ultrapassados 04 dias do vencimento, sujeitam também a empresa incubada ao pagamento do valor correspondente às despesas de apontamento em cartório e/ou de sua negativação nos órgãos de proteção ao crédito.

Parágrafo Sétimo – A empresa incubada fica obrigada ainda, a destinar a sala ocupada, para as atividades vinculadas ao Parque Tecnológico do Vale dos Sinos - Feevale Techpark, mediante o cumprimento de todos e quaisquer outros regramentos e normas que sejam aplicáveis às empresas instaladas no Parque, sob pena de resolução do presente instrumento e da imediata desocupação da sala. Resolve-se igualmente o presente instrumento, caso a empresa incubada pretenda alienar, locar, arrendar, ceder ou proceder qualquer espécie de uso, gozo e/ou fruição da posse e/ou da propriedade relativamente a todo ou mesmo parte da sala incubada. Em quaisquer dos casos anteriormente previstos, o imóvel retornará ao estado anterior, ou seja, a posse, domínio e propriedade plena da Aspeur, sem que haja qualquer obrigação por parte da Instituição, em indenizar eventuais benfeitorias realizadas na sala objeto da incubação.

**4** – A empresa incubada compromete-se a respeitar todas e quaisquer orientações e regras fixadas pela Incubadora, bem como de fornecer a esta todas e quaisquer informações e/ou documentos pertinentes, direta ou indiretamente, às atividades decorrentes deste contrato.

**5** – Além dos demais deveres e responsabilidades inerentes à natureza dos serviços pactuados e às demais cláusulas aqui estabelecidas, a empresa incubada obriga-se perante a Aspeur ainda a:

a) executar suas atividades com elevado padrão de qualidade, não praticando, em nenhuma hipótese, quaisquer atividades fora do objetivo supramencionado, atos inconvenientes ou que coloquem em risco a idoneidade da Incubadora ou a segurança dos que ali transitam, sob pena de imediata resolução deste instrumento, independentemente do ressarcimento dos danos morais e materiais decorrentes;

b) prestar todos os esclarecimentos e informações que lhe forem solicitadas Incubadora, seus prepostos e/ou procuradores, de modo a atender suas solicitações e/ou reclamações, sempre no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis;

c) reparar às suas expensas, após comunicação a Incubadora e mediante autorização desta, todos os danos ou prejuízos que causar ao patrimônio da Incubadora, por ação ou omissão, voluntária ou involuntária, de seus funcionários, administradores e/ou prepostos;

d) disponibilizar a Incubadora até 60 dias antes do vencimento deste instrumento ou quando por este solicitado, os relatórios solicitados;

e) responder, direta e exclusivamente, por quaisquer ações judiciais, reclamações, condenações, indenizações, multas, perdas e danos, reivindicações, queixas e representações de qualquer natureza eventualmente dirigidos a Incubadora, causados ou ocorridos por culpa própria da empresa incubada, seus empregados e/ou prepostos;

f) responsabilizar-se pelos documentos, materiais e demais objetos que a Incubadora eventualmente fornecer para o desenvolvimento de suas atividades;

g) utilizar somente softwares e aplicativos devidamente licenciados na execução dos serviços, observando rigorosamente a legislação aplicável à proteção de programas de computador e propriedade industrial, ficando a Aspeur desde já especialmente autorizada para, a qualquer dia e horário, e sem prévia comunicação, fiscalizar a perfeita observância destas regras pela empresa incubada;

h) utilizar somente ferramentas e metodologias devidamente licenciadas na execução dos serviços, observando rigorosamente a legislação aplicável à proteção de propriedade industrial;

i) apresentar, sempre que solicitado pela Incubadora, relatórios detalhados de suas atividades, bem como certidão negativa de tributos e/ou encargos trabalhistas e previdenciários dos quais for contribuinte;

j) efetuar todos os pagamentos especificados neste instrumento;

k) obedecer estrita e integralmente ao disposto nos regimentos do Feevale Techpark, ficando ciente de que a sua não observância constituirá infração contratual, justificadora da resolução deste instrumento;

l) observar rigorosamente a legislação aplicável à proteção de propriedade intelectual, conforme estabelece a Resolução vigente pertinente ao assunto;

m) é expressamente defeso à empresa incubada utilizar o logotipo, a identidade visual, o nome, ou quaisquer outros, inclusive sugerir apoio, incentivo ou patrocínio de qualquer tipo da Incubadora, da Universidade Feevale e/ou da própria Aspeur, sem prévia e expressa autorização por escrito por parte do representante legal da Aspeur;

n) a empresa incubada é responsável pelo patrimônio existente no espaço físico que utilizar junto a Incubadora, bem como pela integridade deste, estando, portanto, obrigada a providenciar a contratação do seguro sobre os equipamentos e instalações, seja contra roubo, furto, extravio, acidentes naturais, e/ou quaisquer outros eventos ou possibilidades, devendo apresentar cópia da apólice de seguro a Incubadora até 60 (sessenta) dias da assinatura deste documento.

**6** – Todo e qualquer serviço que a empresa incubada venha a utilizar de terceirizados ou prestar a terceiros em razão das atividades desenvolvidas na Incubadora serão de sua responsabilidade exclusiva, não incidindo qualquer responsabilidade quanto a estes sobre a Aspeur, seja solidária ou subsidiária.

**7** – Este instrumento, em nenhuma hipótese e/ou circunstância, dada às peculiaridades de seu propósito, se constitui, no todo ou em parte, em um contrato de locação de espaço físico ou de prestação de serviços entre as partes.

**8** – O presente instrumento vigorará a partir de **DATA**, pelo período de 12 (doze) meses, podendo ser renovado, mediante a celebração do respectivo Termo Aditivo.

**9** – O presente contrato será imediatamente rescindido nos seguintes casos:

(I) descumprimento pela empresa incubada de qualquer uma das cláusulas e condições previstas neste instrumento;

(II) por manifestação unilateral e voluntária da empresa incubada, mediante comunicação por escrito remetida à Aspeur com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

(III) por manifestação unilateral e voluntária da Aspeur, mediante comunicação por escrito remetida à empresa incubada com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

(IV) o descumprimento pela empresa incubada de qualquer uma das cláusulas e

termos dos regramentos da Aspeur.

**10** – A empresa incubada assume total responsabilidade pelo ônus decorrente das obrigações fiscais, sociais, previdenciárias, cíveis e trabalhistas, referentes aos seus empregados e prepostos designados para a execução das atividades previstas neste instrumento, sem prejuízo da Aspeur ajuizar-lhe ação de regresso na eventualidade de sofrer demanda subsidiária, responsabilizando-se ainda a empresa incubada por quaisquer reclamações, ações, pleitos, custos, despesas ou encargos de qualquer espécie, incluindo custas processuais, resultantes de reivindicações por parte de empregados, prepostos ou qualquer terceiro vinculado ou não à empresa incubada em decorrência das atividades ora estabelecidas, comprometendo-se, ademais, a não permitir que qualquer bem da Aspeur seja alvo de quaisquer restrições judiciais, especialmente penhora, arresto, sequestro ou protesto, obrigando-se nessa hipótese a indicar bem seu ou de terceiro, ou tomar outra medida equivalente, que desfaça a restrição judicial eventualmente ocorrida.

**11** – Cada parte responderá exclusivamente pelos tributos que lhe forem exigidos na condição de sujeito passivo da obrigação tributária, devendo proceder aos recolhimentos e retenções nos termos da legislação aplicável.

**12** – Eventual tolerância das partes, nos casos de inadimplemento do presente instrumento, não constituirá novação, nem precedente invocável em caso de outras infrações contratuais. Este instrumento poderá, por acordo mútuo, ser modificado quanto à sua abrangência ou conteúdo, desde que o seja na forma escrita.

**13** – É expressamente vedada a transferência ou cessão a terceiros, a qualquer título, no todo ou em parte, dos direitos e obrigações deste contrato sem a concordância prévia e por escrito da outra parte.

Parágrafo Único – Caso a infratora do preceito acima seja a empresa incubada e em razão da ocupação/fruição parcial de imóvel e serviços de outrem, aquela sujeitar-se-á à imediata resolução contratual e desapossamento da área física ocupada, inclusive liminar, para o que desde logo reconhece que, dadas as características especiais deste contrato, sua ocupação é exercida a título precário e sem feição de posse, despida do acesso aos interditos.

**14** – Fica também expressamente estipulado, que não se estabelece, por força do presente instrumento, qualquer vínculo de natureza empregatícia ou de sociedade e/ou associação e/ou representação entre as partes.

**15** – A empresa incubada obriga-se a indenizar e manter a Aspeur resguardada de todo e qualquer dano ou prejuízo que possa vir a ser causado em decorrência de sua negligência, imprudência ou imperícia na realização de suas atividades, inclusive na atuação de seus empregados, prepostos e terceiros contratados.

**16** – A empresa incubada declara que examinou previamente o imóvel e que se encontra em boas condições de uso de higiene, com suas dependências pintadas e reparadas, e obriga-se a zelar por sua boa conservação e a fazer de imediato e por sua conta todas as reparações dos estragos a que der causa no curso da ocupação, devendo restituir o local, no fim da vigência deste instrumento, no mesmo estado em que o recebeu.

**17** – É vedado a empresa incubada, sob pena de rescisão do contrato, fazer no prédio e em suas dependências, quaisquer benfeitorias ou alterações, sem prévio consentimento escrito da Aspeur. Em consequência, não terá a empresa incubada

nenhum direito à indenização ou retenção pelas benfeitorias que, infringindo este contrato, venha a efetuar. É igualmente defeso a colocação de aparelhos de ar condicionado, de antenas de rádio e televisão nas partes externas do prédio, sem referida autorização prévia.

**18** – Ao encerrar-se o presente contrato, deverá a empresa incubada apresentar as chaves e fazer os reparos e a pintura que forem necessários para repô-lo no estado em que foi ofertado, somente cessando a fluência da contraprestação pecuniária mensal e encargos, ou dos valores a eles correspondentes, quando o imóvel finalmente se encontrar nas condições devidas, e uma vez satisfeita as demais exigências acima especificadas.

**19** – Constitui responsabilidade da empresa incubada no Feevale Techpark o pagamento dos valores correspondentes às ligações telefônicas realizadas por intermédio de seu ramal telefônico, as quais serão cobradas via boleto bancário pela Incubadora, com vencimento até o dia 10 do mês subsequente à utilização.

**20** – A empresa Incubada deverá apresentar, após a conclusão de cada uma das fases do projeto preliminarmente aprovado ou quando solicitado pela Incubadora, relatórios técnicos de suas atividades, com a descrição dos principais problemas por ela enfrentados, soluções encontradas, resultados e planejamento das próximas fases das atividades para as boas práticas de atendimento ao Modelo de Incubação do Centro de Referência para Apoio a Novos Empreendimentos (CERNE).

**21** – Participar de atividades oferecidas pela Aspeur, bem como de seus parceiros, que atendam ao Modelo de Incubação do Centro de Referência para Apoio a Novos Empreendimentos (CERNE).

**22** – A empresa incubada deverá responsabilizar-se pelos documentos, materiais e demais objetos que a Incubadora eventualmente fornecer para o desenvolvimento de suas atividades;

**23** – Participar dos cursos de capacitação oferecidos pela Aspeur, bem como de seus parceiros, desde que definidos pela Aspeur como importantes ao desenvolvimento das atividades desenvolvidas pela empresa incubada;

**24** – Apresentar à Incubadora, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a assinatura do presente contrato, documentação na qual conste o endereço da empresa vinculado ao espaço que estiver ocupando.

**25** – Findo o prazo acima referido, a Incubadora fará uma avaliação das atividades desenvolvidas pela empresa incubada ao longo do período. Em caso de avaliação negativa, o presente instrumento estará automaticamente rescindido. Em caso de avaliação positiva, acrescida da vontade e disponibilidade da Incubadora de prosseguir com as atividades, poderão as partes firmar um instrumento renovatório deste contrato de incubação.

**26** – A empresa incubada tem conhecimento de que a Incubadora desenvolve atividades análogas para outras pessoas, nada tendo a opor a este respeito, porquanto os serviços e/ou atividades objeto deste instrumento serão prestados sem exclusividade. À empresa incubada, por sua vez, fica vedada a contratação de qualquer instrumento análogo ao presente com outra empresa e/ou organização, sob pena da imediata rescisão do presente instrumento, exceto se prévia e formalmente autorizado pela Aspeur.

**27** – Fica eleito o foro da comarca de Novo Hamburgo (RS), com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir eventuais divergências oriundas do presente instrumento.

Assim ajustados, firmam o presente contrato em duas vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo nomeadas, obrigando-se ao cumprimento por si e seus sucessores a qualquer título, sendo que o presente ajuste substitui quaisquer acordos anteriores entre as partes.

Novo Hamburgo, **DATA**.

\_\_\_\_\_

Aspeur/Feevale

Testemunha:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF:

\_\_\_\_\_

Empresa Incubada

Testemunha:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF: