

N.º/20....

CONTRATO DE RESIDÊNCIA DE EMPRESA

I – Das 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 Cíveis, 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.

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 residente.

Considerando que:

A Aspeur destina-se a promover ações visando o desenvolvimento tecnológico da Região do Vale do Rio dos Sinos, buscando a integração regional, o incentivo ao empreendedorismo, a criação e desenvolvimento de empresas, o ensino através da produção do conhecimento, a realização de cursos, transferência de tecnologia e pesquisa, mediante os seguintes objetivos:

I - Contribuir para o desenvolvimento do Estado do Rio Grande do Sul a partir da atração e manutenção de investimentos em atividades intensivas em conhecimento e inovação tecnológica, a serem alocadas nas áreas específicas citadas no Regimento Interno do Feevale Techpark, promovendo a integração entre instituições governamentais, empresas e universidades, respeitando vocações produtivas regionais existentes ou a induzir;

II - Estimular o aumento da eficiência produtiva e da competitividade das empresas, com aumento do valor agregado pela inovação nos produtos e serviços;

III - Incentivar a criação e o desenvolvimento de empresas de base tecnológica, a geração de empregos de alta qualificação, bem como a retenção de capital humano;

IV - Promover o adensamento das cadeias produtivas regionais, criando ambientes de inovação alinhados com as vocações regionais e contribuindo para a redução das desigualdades;

V - Promover o desenvolvimento científico e tecnológico junto à Universidade Feevale e outras Instituições de Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Sul e interação com empresas, com foco na inovação, conforme as áreas citadas no regimento interno do Feevale Techpark, com potencial de impacto significativo no desenvolvimento econômico e social da região;

VI – Atrair empresas de base tecnológica e estimular a formação de novas empresas, prioritariamente que tenham origem em pesquisas acadêmicas;

VII – Potencializar a busca por soluções científicas e tecnológicas às demandas dos setores público e privado, regional e internacional, gerando transferência de tecnologia por meio da pesquisa;

VIII – Facilitar a internacionalização de empresas locais de base tecnológica.

As partes supra qualificadas resolvem firmar o presente contrato de residência, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

II – Objeto:

O presente contrato tem por objeto regular a instalação e residência da empresa na sala, medindom², localizada na ENDEREÇO, CEP:, e a fruição, pela mesma, dos serviços e demais benefícios previstos no presente contrato e oferecidos pela Aspeur, com a finalidade de promover o desenvolvimento tecnológico e a inovação.

III – Cláusulas e Condições:

1 – Com a assinatura deste instrumento passará a empresa residente a usufruir das instalações físicas do Feevale Techpark, bem como os serviços da Aspeur, sempre de acordo com os critérios fixados por esta.

2 – Para atingir a finalidade contratual, obriga-se a empresa residente a explorar no local descrito na cláusula II deste instrumento, a atividade exclusiva de, conforme descrito em documentação submetida para o Edital de Seleção de Empresas Residentes.

3 – Pela inserção no Parque Tecnológico e fruição dos benefícios decorrentes, a empresa residente pagará ao Aspeur, por meio de boleto bancário, uma contraprestação pecuniária mensal de R\$ /m² (.....), 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, telefonia e internet.

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

4 – A empresa residente compromete-se a respeitar todas e quaisquer orientações e regras fixadas pela Aspeur, 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 residente 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 Aspeur 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 pela Aspeur, 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 Aspeur e mediante autorização desta, todos os danos ou prejuízos que causar ao patrimônio da Aspeur, por ação ou omissão, voluntária ou involuntária, de seus funcionários, administradores e/ou prepostos;

d) disponibilizar à Aspeur até 60 dias antes do vencimento deste instrumento ou quando por esta solicitada, 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 Aspeur, causados ou ocorridos por culpa própria da empresa residente, seus empregados e/ou prepostos;

f) responsabilizar-se pelos documentos, materiais e demais objetos que a Aspeur 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 residente;

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 Aspeur, 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 regamentos da Aspeur, 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 residente utilizar o logotipo, a identidade visual, o nome, ou quaisquer outros, inclusive sugerir apoio, incentivo ou patrocínio de qualquer tipo do Feevale Techpark, 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 residente é responsável pelo patrimônio existente no espaço físico que utilizar junto a Aspeur, 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 Aspeur em até 30 (trinta) dias da assinatura deste documento.

6 – Todo e qualquer serviço que a empresa residente venha a utilizar de terceirizados ou prestar a terceiros em razão das atividades desenvolvidas na Aspeur 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 do dia **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 residente de qualquer uma das cláusulas e condições previstas neste instrumento;

(II) por manifestação unilateral e voluntária da empresa residente, 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 residente com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

(V) o descumprimento pela empresa residente de qualquer uma das cláusulas e termos dos regamentos da Aspeur.

10 – A empresa residente 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 residente 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 residente 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 residente e em razão da ocupação/fruição parcial de imóvel e serviços de outrem, aquela sujeitar-se-á a 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 residente 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 residente 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 residente, 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 residente 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 residente 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.

IV – Do sigilo:

As partes comprometem-se a não divulgar a terceiros as informações consideradas originárias e sigilosas, surgidas em face deste contrato.

Parágrafo primeiro: Para que a informação obtida seja considerada sigilosa, caberá a quem conceder, identificá-la expressamente como tal, sob pena de desobrigar da confidencialidade a receptora.

Parágrafo segundo: Os contratantes tomarão as medidas necessárias para garantir por parte de seus Colaboradores e subcontratados a confidencialidade das informações mencionadas.

Parágrafo terceiro: Não serão consideradas informações sigilosas, mesmo que revestidas das formalidades ora previstas, desde que:

- a) Encontrem-se disponíveis ao público em geral ou tornarem-se, mesmo após a sua divulgação, de conhecimento irrestrito, através da publicação ou qualquer outro meio, desde que sem a interferência da receptora;
- b) Já sejam comprovadamente do conhecimento da receptora, antes de serem adquiridas direta ou indiretamente da reveladora;
- c) Sejam adquiridas, após a sua divulgação, de terceiros e de boa fé, e que não possua qualquer vinculação com o presente contrato;
- d) Após a divulgação, não sejam mais tratadas como confidenciais pela reveladora.

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

Empresa residente

Testemunha:

Testemunha:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF: