

CONTRATO DE RESIDÊNCIA DE EMPRESA

I – Das partes:

ASSOCIAÇÃO PRÓ-ENSINO SUPERIOR EM NOVO HAMBURGO – ASPEUR, reconhecida de Utilidade Pública Federal pelo Decreto s/n de 27/05/92 e pelo Decreto s/n de 26/08/92, mantenedora da Universidade Feevale (Portaria nº 404, de 01/04/2010, do Min. da Educação), com sede em Novo Hamburgo, neste Estado, na Rodovia ERS-239, número 2755, Bairro Vila Nova, CEP: 93525-075, e gestora do Feevale Techpark; inscrita no CNPJ sob número 91.693.531/0001-62, com Estatuto Social Primitivo registrado no Registro de Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas desta cidade, em 08 de julho de 1969, no livro A-1 de Registro de Sociedades Cíveis, sob número 281, folha 93, com a última Consolidação Estatutária ali averbada em 23 de outubro de 2014 e Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Eleição e Posse da Diretoria e seus respectivos Conselhos ali arquivada em 23 de junho de 2015, doravante designada simplesmente **ASPEUR**, representada por, e **NOME DA EMPRESA**, com sede na cidade de _____, _____, na _____, n.º _____, sala _____, Bairro _____, inscrita no CNPJ sob o nº _____, com alteração contratual nº ____ arquivada na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul em ____ de _____ de _____, sob o nº _____, representada em conjunto ou separadamente por _____, _____, _____, _____, inscrito no CPF sob nº _____, residente e domiciliado na cidade de _____, doravante denominada simplesmente **EMPRESA RESIDENTE**.

II – Considerações iniciais:

O presente contrato de residência tem como objetivo regulamentar a inserção da empresa residente no Feevale Techpark gerido e administrado pela Aspeur e se regerá pelas seguintes cláusulas e condições.

O Feevale Techpark destina-se a promover ações visando os seguintes objetivos e finalidades:

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 e indústria criativa, a serem alocadas nas áreas específicas citadas no Regimento Interno do Feevale Techpark, promovendo a integração entre instituições governamentais, empresas e instituições de ensino, respeitando vocações produtivas regionais, bem como nas áreas portadoras de futuro;

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, de indústria criativa e outras áreas afins, 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 Científicas e Tecnológicas – ICT's do Rio Grande do Sul e a 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, indústria criativa e outras áreas afins e estimular a formação de novas empresas, prioritariamente que tenham origem em pesquisas acadêmicas aplicadas à sociedade e a transferência de tecnologia;

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

VIII – facilitar a internacionalização de empresas locais de base tecnológica, de indústria criativa e outras áreas afins.

III – Objeto:

O presente contrato tem por objeto regular a instalação e residência da empresa na sala __, com _____ m², situada no Feevale Techpark x __ da Unidade de _____, localizado na rua _____, na cidade de _____ 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 residente a usufruir das instalações físicas do Feevale Techpark.

2 – Para atingir a finalidade contratual, obriga-se a empresa residente a explorar no local descrito na cláusula III deste instrumento, a atividade exclusiva de _____, conforme previsto em seu contrato ou estatuto social.

3 – Pela inserção no Feevale Techpark e fruição dos benefícios decorrentes, a empresa residente pagará à Aspeur, através de boleto bancário, uma contraprestação pecuniária mensal de R\$ 20 por m² (_____), totalizando a quantia mensal de R\$ _____ (_____), pagável 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 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 quatro (04) dias do vencimento autorizam a Aspeur a emitir título de crédito representativo das parcelas fixas mensais 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 exime a empresa 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 dias do vencimento, sujeitam também a empresa residente 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 Feevale Techpark, 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 ao Feevale Techpark, ainda a:

a) executar suas atividades com elevado padrão de qualidade, não praticando, em nenhuma hipótese, quaisquer atividades fora do objetivo supra mencionado, atos inconvenientes ou que coloquem em risco a idoneidade do Feevale Techpark 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 pelo Feevale Techpark, 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 ao Feevale Techpark e mediante autorização desta, todos os danos ou prejuízos que causar ao patrimônio do Feevale Techpark, por ação ou omissão, voluntária ou involuntária, de seus funcionários, administradores e/ou prepostos;

d) disponibilizar ao Feevale Techpark 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 ao Feevale Techpark, causados ou ocorridos por culpa própria da empresa residente, seus empregados e/ou prepostos;

f) responsabilizar-se pelos documentos, materiais e demais objetos que o Feevale Techpark 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 o Feevale Techpark 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 pelo Feevale Techpark, 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 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 ao Feevale Techpark, 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 ao Feevale Techpark em até 60 (sessenta) 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 no Feevale Techpark 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 desde sua assinatura e 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;

IV – o descumprimento pela empresa residente de qualquer uma das cláusulas e termos dos regimentos 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 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 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 deverá apresentar à Aspeur, 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.

17 – 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.

18 – 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.

19 – 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.

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, ___ de _____ de 20_____.

ASPEUR/FEEVALE

EMPRESA RESIDENTE

EMPRESA RESIDENTE

Testemunha:

Testemunha:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF: