

ANEXO IV

EDITAL DE CHAMAMENTO Nº 001/2023

MINUTA DE CONTRATO DE CESSÃO DE USO DE IMÓVEL

TERMO DE CONTRATO DE CESSÃO DE USO, A TÍTULO ONEROSO, DE ÁREA DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A FUNDAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS CIENTÍFICOS E TECNOLÓGICOS/FINATEC E A EMPRESA

FUNDAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS CIENTÍFICOS E TECNOLÓGICOS (FINATEC), credenciada como fundação de apoio à UnB pela Portaria Conjunta nº 14, de 15 de fevereiro de 2023, sediada no Campus Universitário Darcy Ribeiro, Avenida L3 Norte no Edifício FINATEC, na cidade de Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob o nº 31.116.704/0001-34, neste ato representada por seu Diretor-Presidente Augusto César de Mendonça Brasil, portador da Carteira de Identidade nº 3229092-SSP/PA e do CPF nº 187.412.582-15, eleito na 224ª Reunião do Conselho Superior da FINATEC, doravante denominada **CEDENTE**; e do outro lado a empresa, inscrita no CNPJ/MF sob o nº, sediada no município de, na Rua, a)Sr.(a)....., portador(a) da Carteira de Identidade nº, expedida pelo(a) e do CPF nº....., doravante designada **CESSIONÁRIA**, resolvem celebrar o presente Contrato de Cessão de Uso de Imóvel, com base no Edital de Chamamento nº _____, e mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O objeto deste Contrato é a cessão de uso, a título oneroso, de uma área medindo **XXX m² (xxxxx metros quadrados)**, situada no Bloco H (Prédio Anexo) do Edifício Sede da CEDENTE, localizado no Campus Universitário Darcy Ribeiro, Asa Norte, Brasília - DF.

1.2. A cessão, objeto do presente Contrato, é destinada à instalação e ao funcionamento de empresa interessada em residir fisicamente no espaço em questão, e em manter interação com a estrutura de Pesquisa, Desenvolvimento e Inovação (PD&I) da UnB mediante associação ao PCTec/UnB.

1.3. O espaço físico objeto do presente Termo não poderá ser cedido ou transferido a terceiros, no todo ou em parte, inadmitindo-se, ainda, a cessão ou o empréstimo de qualquer espaço, área ou dependência do imóvel, sem o consentimento expresso da CEDENTE.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DAS CONDIÇÕES ESPECIAIS DA CESSÃO DE USO

2.1. A presente cessão de uso obedecerá às condições especiais adiante elencadas:

- 2.1.1** Vedação de condutas e atividades consideradas lesivas ao meio ambiente;
- 2.1.2** Cumprimento das normas relacionadas com o funcionamento da atividade vinculada ao objeto da cessão de uso e com a utilização do imóvel;
- 2.1.3** Exercício das atividades a serem desenvolvidas sem prejudicar a atividade-fim ou o funcionamento da CEDENTE;
- 2.1.4** Aprovação prévia da CEDENTE para a realização de qualquer obra de adequação ao espaço físico a ser utilizado pela CESSIONÁRIA;
- 2.1.5** Havendo interesse da CEDENTE, a presente cessão poderá ser revogada, mediante comunicação prévia de 90 (noventa dias), independentemente de indenização;
- 2.1.6** Fiscalização periódica por parte da CEDENTE;
- 2.1.7** Vedação de ocorrência de cessão, locação ou utilização do imóvel para fim diverso do previsto na Cláusula Primeira;
- 2.1.8** Restituição da ora cedida área do imóvel, em perfeito estado de conservação, limpeza e higiene.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES DA CEDENTE

3.1. A CEDENTE obriga-se a:

- 3.1.1 Ceder a área do imóvel à CESSIONÁRIA, para a finalidade indicada na Cláusula Primeira;
- 3.1.2 Efetuar a gestão predial do edifício ocupado;
- 3.1.3 Emitir os documentos de cobranças dos valores mensais a título de retribuição pela cessão do espaço físico, e das despesas adicionais previstas na Cláusula Sexta.

4. CLÁUSULA QUARTA - DAS OBRIGAÇÕES DA CESSIONÁRIA

4.1. A CESSIONÁRIA obriga-se a:

- 4.1.1 Utilizar a área cedida, exclusivamente, na finalidade definida na Cláusula Primeira deste Contrato;
- 4.1.2 Pagar, regularmente, os valores mensais fixados a título de retribuição pela cessão de uso objeto deste Termo, além das despesas adicionais previstas na Cláusula Sexta;
- 4.1.3 Cumprir todas as ações e os investimentos descritos no Plano de Ação e Investimento apresentado, que passa a fazer parte integrante do presente Contrato;

4.1.4 Obter licenças, alvarás, autorizações, junto às autoridades competentes, necessárias ao funcionamento da atividade a que a presente cessão de uso se destina;

4.1.5 Cumprir as obrigações legais relativas a encargos fiscais, trabalhistas, sociais, previdenciários, civis e comerciais que incidam sobre a atividade vinculada à mencionada cessão de uso, eximindo a CEDENTE de quaisquer dessas responsabilidades;

4.1.6 Não se utilizar de menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre ou de menor de dezesseis anos em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz, a partir de quatorze anos (Lei nº 9.854/1999, regulamentada pelo Decreto nº 4.358/2002);

4.1.7 Cumprir as disposições dos regulamentos internos da CEDENTE, do PCTec/UnB e das unidades acadêmicas ou administrativas a terem interação com a CESSIONÁRIA;

4.1.8 Não usar o nome da CEDENTE ou do PCTec/UnB para aquisição de bens, assim como para contratar serviços;

4.1.19 Arcar com a responsabilidade civil por todos e quaisquer danos materiais e morais causados, dolosa ou culposamente, à CEDENTE ou a terceiros, por ação ou omissão de seus empregados, trabalhadores, prepostos ou representantes;

4.1.10 Manter as instalações da área cedida em perfeito estado de conservação;

4.1.11 Permitir que a CEDENTE realize as ações de fiscalização da execução do Contrato, acolhendo as observações e exigências que por ela venham a ser feitas;

4.1.12 Não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas.

4.1.14 Caso os documentos de cobrança não cheguem ao domicílio ou no endereço eletrônico da CESSIONÁRIA até a data de vencimento, caberá à CESSIONÁRIA adotar providências no sentido de obtenção de segunda via, evitando, assim, pagamentos fora da data com aplicação de juros, multa e correção monetária

5. CLÁUSULA QUINTA - DA VIGÊNCIA

5.1 Este Contrato terá vigência de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data de sua assinatura.

5.2 O prazo poderá ser prorrogado, por termo aditivo, a critério das partes, por igual período ou inferior, admitidas renovações sucessivas, sem prejuízo da extinção da cessão caso o cessionário dê ao imóvel destinação diversa daquela prevista neste instrumento.

6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR

6.1. O valor mensal da retribuição pelo uso da área objeto da cessão ora formalizada é de **R\$ XX (xxx reais)**, podendo ser reajustado, conforme previsto na Cláusula Sétima.

6.2. Além do pagamento da retribuição pelo uso da área da cessão, a CESSIONÁRIA arcará com as despesas de energia elétrica, águas e esgoto e portaria, e da execução dos valores elencados no Plano de Ação e Investimento apresentado.

6.3 Sem prejuízo dos pagamentos previstos nas Cláusulas 6.1 e 6.2, a CESSIONÁRIA fica obrigada a comprovar a aplicação dos valores de investimentos descritos no Plano de Ação e Investimento, anexo a este Contrato.

6.4 O valor total estimado do presente Termo de Cessão de Uso para o período de 12 (doze) meses é de R\$ xxx.xxx,xx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE

7.1. O valor da mencionada retribuição mensal será atualizado, anualmente, a partir do decurso dos primeiros 12 (doze) meses de sua vigência, pela variação apurada do IGP-M.

8. CLÁUSULA OITAVA – DO PAGAMENTO

8.1. O pagamento dos valores da retribuição pecuniária indicada na Cláusula Sexta, de responsabilidade da CESSIONÁRIA, deverá ocorrer até o 5º (quinto) dia do mês subsequente ao vencido.

8.2. O pagamento do valor relativo às despesas adicionais estabelecidas na Cláusula 6.2, deste instrumento contratual, ocorrerá até o 5º (quinto) dia útil do mês seguinte do fato gerador da obrigação correspondente.

8.3. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, o valor devido será acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 6% (seis por cento) ao ano, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$EM = I \times N \times VP$$

EM = Encargos Moratórios a serem acrescidos ao valor originariamente devido

I = Índice de atualização financeira, calculado segundo a fórmula:

$$I = \frac{(6 / 100)}{365}$$

N = Número de dias entre a data limite prevista para o pagamento e a data do efetivo pagamento

VP = Valor da Parcela em atraso

9. CLÁUSULA DÉCIMA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

9.1. A CESSIONÁRIA cometerá infração se:

9.1.1 – deixar de cumprir total ou parcialmente o estabelecido neste Contrato e em suas partes integrantes;

9.1.2 – comportar-se de modo inidôneo;

9.1.3 – cometer fraude fiscal;

9.1.4 – descumprir qualquer dos deveres elencados neste Contrato e na Proposta apresentada.

9.2. A CESSIONÁRIA, se cometer qualquer das infrações acima indicadas e/ou referidas, ficará sujeita, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

9.2.1 – advertência;

9.2.2 – multa de 10% (vinte por cento) sobre o valor total anual do Contrato;

9.3. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

9.4. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo específico, que assegurará o contraditório e a ampla defesa.

9.5. Na aplicação da penalidade, a autoridade competente levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado, observado o princípio da proporcionalidade.

9.6. O recolhimento da multa deverá ocorrer no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação da autoridade competente.

10. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

10.1. Considerar-se-á rescindido o presente Contrato, independentemente de ato especial, retornando a área do imóvel à CEDENTE, sem direito da CESSIONÁRIA a qualquer indenização, inclusive por benfeitorias realizadas, se:

10.1.1 – Vier a ser dado à área cedida utilização diversa da que a ela foi destinada nos termos deste Contrato;

10.1.2 – Ocorrer renúncia à cessão ou se a CESSIONÁRIA deixar de exercer suas atividades específicas ou, ainda, na hipótese de sua extinção, liquidação ou falência;

10.1.3 – Houver, em qualquer época, necessidade de a CEDENTE dispor, para seu uso, da área vinculada a este Contrato, mediante comunicação prévia de 90 (noventa) dias;

10.1.4 – Ocorrer inadimplemento de cláusula contratual pela CESSIONÁRIA;

10.2. Quando da devolução do imóvel, não caberá a CESSIONÁRIA qualquer tipo de ressarcimento pelas benfeitorias eventualmente realizadas, podendo, entretanto, a mesma retirar as instalações físicas mobiliárias que lhe pertencam, desde que se reestabeçam as condições originais do local.

10.3. Estando de comum acordo, a CEDENTE e a CESSIONÁRIA poderão rescindir o presente Contrato, a qualquer tempo, desde que não haja débitos por parte da CESSIONÁRIA relacionado à cessão de uso e ao Plano de Ação e Investimentos.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA VISTORIA

11.1 O CESSIONÁRIO declara haver vistoriado o imóvel, recebendo-o em perfeito estado de conservação e limpeza, conforme laudo de vistoria anexo, que passa a fazer parte integrante do presente Termo de Cessão de Uso.

11.2. Fica a CEDENTE, por si só ou por seu preposto, autorizada a vistoriar o imóvel sempre que achar conveniente, dentro do horário das 08:00 às 17:00, mediante prévia comunicação ao CESSIONÁRIO.

11.3. Se a CEDENTE, pela(s) vistoria(s) que fizer no imóvel, encontrar qualquer defeito ou estrago no mesmo, decorrente(s) de mau uso ou dano proposital, poderá intimar o CESSIONÁRIO para que execute os reparos necessários dentro do prazo razoável a ser ajustado entre as partes, sob pena de mandar executá-los, devendo o CESSIONÁRIO proceder, em até 10 (dez) dias, ao reembolso das despesas efetuadas.

11.4. Quando da desocupação do imóvel, o ato deverá ser comunicado por escrito à CEDENTE, sob pena de responder o CESSIONÁRIO pelos valores referentes ao período decorrido até o dia em que o imóvel chegue à efetiva disponibilidade física da CEDENTE, sendo que a entrega das chaves será precedida da imprescindível vistoria e acompanhada de documentos comprobatórios da quitação das contas incidentes sobre o imóvel, especificadas neste Termo.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO FORO

12.1 Fica eleito o foro da Justiça Comum de Brasília, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes e as respectivas testemunhas a seguir firmam o presente contrato eletronicamente (via Sistema D4Sign).

REPRESENTANTE LEGAL DA CEDENTE

REPRESENTANTE LEGAL DA CESSIONÁRIA

TESTEMUNHAS