



UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO



CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO ÁREA
nº 15/2010, firmado entre a UFRJ e a CONFAB
INDUSTRIAL S/A.

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO, pessoa jurídica de direito público, com sede à Av. Pedro Calmon, n.º 550, 2º andar - Prédio da Reitoria, nesta capital, inscrita no CNPJ n.º 33.663.683/0001-16, neste ato representada pelo Reitor, **Aloísio Teixeira**, denominada aqui por **CONCEDENTE** e, por outro lado, **CONFAB INDUSTRIAL S/A**, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rua Manoel Coelho, n.º 33, 7º andar, Conjunto 72, Centro, São caetano do Sul - SP, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.882.628/0001-90, neste ato representada por **Luis Cláudio Campos Chad**, brasileiro, casado, engenheiro mecânico, portador da carteira de identidade n.º [REDACTED] e inscrito no CPF/MF sob o n.º [REDACTED] e por **Tulio Cesar do Couto Chipoletti**, brasileiro, viúvo, engenheiro mecânico, portador da cédula de identidade n.º [REDACTED] e inscrito no CPF/MF sob o n.º [REDACTED], doravante denominada simplesmente **CONCESSIONÁRIA**, celebram o presente **CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO DE ÁREA** n.º 15/2010, em referência ao processo administrativo n.º 23079.015327/2010-50, nos termos do permissivo contido no art. 64 do Decreto-Lei 9.760/46 e em conformidade com a disposição do parágrafo único do art. 121 da Lei 8.666/93, nos termos e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O presente Contrato destina-se à concessão de Uso de Área de 4.013 m² (quatro mil e treze metros quadrados), localizada na Quadra V – Lote 1 do Parque Tecnológico do Rio de Janeiro, situado no campus da Ilha da Cidade Universitária, conforme planta constante do **Anexo 1 e objetivos, condições e características especificadas** no Edital de Concorrência n.º 12/2010 que passa a fazer parte integrante e inseparável do presente Contrato, independentemente de transcrição; para fins de promoção, pela **CONCESSIONÁRIA**, de desenvolvimento científico e tecnológico relacionado à sua área de atuação ou a outras em que possa ter interesse a **CONCESSIONÁRIA**, buscando o envolvimento e cooperação com a **CONCEDENTE**.

1.1.1. O envolvimento e cooperação entre a **CONCESSIONÁRIA** e a **CONCEDENTE** deve ser entendido como a interação entre a comunidade científica da **CONCEDENTE** – seus alunos da graduação e pós-graduação, pesquisadores e corpo docente – e a **CONCESSIONÁRIA**, através do desenvolvimento de programas de estágio, de projetos de pesquisa contratados e/ou conjuntos, de doações para um Fundo de Bolsas do Parque Tecnológico, dentre outras modalidades de interação; bem como da utilização pela **CONCESSIONÁRIA** de laboratórios da **CONCEDENTE** para a consecução dos objetivos deste Contrato.

1.1.1.1. A utilização pela **CONCESSIONÁRIA** de pessoal, laboratórios e demais instalações da **CONCEDENTE** conforme especificado no item 1.1.1, será regulada por instrumento contratual específico que disporá, entre outros aspectos, sobre os custos, plano de trabalho específico, prazos, condições de sigilo e propriedade intelectual e direito de uso dos resultados alcançados.

1.1.2. Havendo alteração ou ampliação substancial na proposta original apresentada pela **CONCESSIONÁRIA** na fase de Pré-Qualificação, esta deverá ser submetida à aprovação do Parque Tecnológico do Rio, que decidirá em até 90 (noventa) dias por sua aprovação ou não aprovação.

1.1.3. A **CONCEDENTE** concorda com que o desenvolvimento científico e tecnológico, enquanto finalidade mediata deste Contrato, poderá ser objeto de negociações e contratos realizados pela **CONCESSIONÁRIA** com clientes seus.

1.1.4. A **CONCEDENTE** concorda com que empresas do grupo econômico da **CONCESSIONÁRIA**, assim entendidas aquelas sociedades em que tenha participação ou interesse econômico a **CONCESSIONÁRIA**, contanto que previamente autorizado pela **CONCEDENTE**, possam compartilhar do uso e gozo da área objeto deste Contrato, desde que respeitadas a finalidade e as disposições deste Contrato e os planos apresentados para a obtenção da Qualificação Técnica.

1.2. A **CONCESSIONÁRIA** deverá construir, na área objeto da presente Concessão de Uso, edificação conforme projeto a ser apresentado nos termos e no prazo fixado no subitem 6.1.3 deste Contrato.

1.3. A **CONCEDENTE** se compromete a envidar todos e os seus melhores esforços para auxiliar a **CONCESSIONÁRIA** na obtenção das autorizações, permissões e licenças necessárias à construção de suas instalações na área objeto deste Contrato, bem como no desenvolvimento científico e tecnológico de que trata esta Cláusula Primeira.

1.4. A **CONCESSIONÁRIA** poderá usar a área e edificação por ela construída com liberdade na direção de seus negócios, incluindo medidas relativas a investimentos, pessoal, material e tecnologia, não podendo deixar de observar as posturas e normas aplicáveis às instalações do Parque Tecnológico do Rio de Janeiro e a finalidade da concessão.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA AUDITORIA AMBIENTAL

2.1 A **CONCEDENTE** autoriza a **CONCESSIONÁRIA** a apresentar no prazo de até 90 (noventa) dias um laudo de auditoria ambiental, caracterizando a situação do terreno na data de início da vigência deste Contrato, que, uma vez aprovado pela **CONCEDENTE**, deixará a **CONCESSIONÁRIA** a salvo e indene de responsabilidade ambiental advinda de ato ou fato existente em momento anterior ao termo inicial deste instrumento

2.1.1 A não apresentação do laudo citado nesta cláusula implica o reconhecimento pela **CONCESSIONÁRIA** de que não há nenhum passivo ambiental até a presente data no terreno objeto deste contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA REMUNERAÇÃO PELO USO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO.

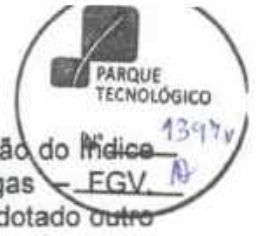
3.1 A **CONCESSIONÁRIA** pagará em remuneração pelo uso, o valor mensal de R\$ 11.035,75 (onze mil trinta e cinco reais e setenta e cinco centavos).

3.2 Será cobrada juntamente com o valor da Concessão a importância mensal estimada de R\$ 4,50/m² (quatro reais e cinquenta centavos por metro quadrado) a título de outros encargos junto à administração do Parque Tecnológico, através de instrumento contratual competente que deverá ser formalizado até o prazo máximo de 15 (quinze) dias após a assinatura deste Contrato de Concessão de Uso de Área, conforme condições expressas no anexo 5 do Edital de Concorrência nº 12/2010.

3.3 O pagamento previsto no item 3.1 será feito pela **CONCESSIONÁRIA** através de Guia de Recolhimento da União - GRU, até o quinto dia útil do mês seguinte ao vencido.

3.4 O débito em atraso que a **CONCEDENTE** venha, por liberdade, a receber será acrescido de juros de mora e de multa moratória à razão respectiva de 1%a.m. (um por cento ao mês), Pro Rata 2% (dois por cento) e correção monetária.

3.5 A falta de pagamento do aluguel não poderá exceder o período de 3 (três) meses, o que acarretará em rescisão do contrato, como disposto na Cláusula 9.1 e conforme o disposto no art. 9º da Lei 8.245/91.



3.6 O valor estabelecido no subitem 3.1 será reajustado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, apurado pela Fundação Getulio Vargas acumulada no período anterior, sendo que, no caso de extinção desse índice, será adotado outro criado por legislação federal e que seja adequado à correção dos preços de alugueres.

3.7 Nos termos da legislação em vigor, Lei 8.245/91 em seu art 19, o valor contratado poderá sofrer revisão extraordinária ao final de cada período de 3 (três) anos, com vistas a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro pactuado entre as partes e, em especial, para acompanhar os valores de mercado da área objeto dessa Concessão de uso de área.

CLÁUSULA QUARTA – DO PRAZO

4.1 O presente contrato entrará em vigor na data de sua assinatura, e terá vigência por um período de 20 (vinte) anos, podendo ser prorrogado, caso a **CONCEDENTE** julgue a prorrogação vantajosa para o interesse público, mediante acordo entre as partes, por igual período ou períodos menores sucessivos, até o limite de 20 (vinte) anos.

CLÁUSULA QUINTA – DA GARANTIA

5.1 A **CONCESSIONÁRIA** obriga-se a prestar garantia de R\$ 66.214,50 (sessenta e seis mil duzentos e quatorze reais e cinquenta centavos), correspondente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor global contratado, conforme definido no item XVI do Edital.

5.2 Como garantia, poderão ser apresentados:

- a) caução em dinheiro ou títulos da dívida pública;
- b) seguro-garantia; e
- c) fiança bancária.

5.3 Tratando-se de caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública, os depósitos serão efetuados na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, agência Central - Almirante Barroso, por força do Decreto-Lei nº 1.737, de 20.12.79.

5.4 Os documentos comprobatórios dos depósitos efetuados na forma acima descrita serão entregues na Divisão Financeira da Superintendência Geral de Administração e Finanças/SG-6 da **CONCEDENTE** no prazo de até 10 (dez) dias úteis da assinatura do presente Contrato.

5.5 A garantia a que se refere a Cláusula 5.1 deverá ser restituída à **CONCESSIONÁRIA**, quando do encerramento deste Contrato.

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONCESSIONÁRIA

6.1 São obrigações e responsabilidades da **CONCESSIONÁRIA**:

- 6.1.1 Realizar, às suas custas, todas as edificações e instalações necessárias às suas atividades no Parque Tecnológico do Rio de Janeiro;
- 6.1.2 cumprir os códigos, normas e regulamentos pertinentes à sua instalação no Parque Tecnológico do Rio de Janeiro;
- 6.1.3 apresentar para análise e aprovação da administração do Parque Tecnológico do Rio de Janeiro, no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data de assinatura deste Contrato, os Projetos de Arquitetura e Paisagismo, na forma estabelecida no Regulamento de Uso e Ocupação do Solo do Parque Tecnológico do Rio de Janeiro;
- 6.1.4 responder por todos os prejuízos, perdas ou danos causados à **CONCEDENTE** ou a terceiros por seus empregados ou prepostos, ou em virtude de suas atividades;

- 6.1.5 responsabilizar-se pelas despesas de aprovação das instalações, seguro, obrigações trabalhistas, previdenciárias e sociais, inclusive durante a construção da edificação, além de outros encargos sobre serviços, instalações e pessoal;
- 6.1.6 responsabilizar-se pelas despesas relativas ao fornecimento de plantas, desenhos e outros elementos que venham a ser solicitados pela **CONCEDENTE**;
- 6.1.7 responsabilizar-se pelo pagamento de impostos, tributos, taxas ou encargos sobre o terreno, sobre a construção ou decorrentes de suas atividades, conforme definidos pelo Poder Público federal, estadual ou municipal;
- 6.1.8 cumprir o prazo estabelecido de 60 (sessenta) dias contados da aprovação dos projetos e da obtenção de todas as autorizações, permissões e licenças necessárias à construção das instalações da **CONCESSIONÁRIA** na área objeto deste Contrato, para dar início às obras;
- 6.1.9 observar as normas disciplinares do Campus e colaborar com a administração do Parque Tecnológico e com a Prefeitura Universitária, em relação à identificação da população, ao tráfego e à vigilância externa;
- 6.1.10 permitir o livre acesso às suas instalações no Parque Tecnológico do Rio de Janeiro, de representantes da administração do Parque Tecnológico do Rio de Janeiro, para fins de comprovação do atendimento pela **CONCESSIONÁRIA** às disposições deste Contrato, sem que, no entanto, estejam tais representantes autorizados a ter acesso aos trabalhos e pesquisas em desenvolvimento pela **CONCESSIONÁRIA**, preservadas e respeitadas as condições de sigilo de suas atividades;
- 6.1.11 promover a integração de suas atividades na comunidade da Cidade Universitária, dentro dos preceitos aqui acordados e visando assegurar o intercâmbio, especialmente no ensino e pesquisa, com as unidades da **CONCEDENTE** e demais entidades localizadas na Ilha da Cidade Universitária, em conformidade com os termos e condições estabelecidos na Cláusula Primeira deste Contrato;
- 6.1.12 iniciar as suas operações no Parque Tecnológico no prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses contados da assinatura do Contrato de Concessão de Uso de Área;
- 6.1.13 celebrar, no prazo de 15 (quinze) dias contados da presente data, o contrato de administração do Parque Tecnológico do Rio de Janeiro com a entidade designada pela **CONCEDENTE**, nos termos constantes no Edital citado na Cláusula Primeira deste Contrato;
- 6.1.14 apresentar, no primeiro trimestre de cada ano, um relatório sobre as atividades de cooperação desenvolvidas com a **CONCEDENTE** no ano anterior;
- 6.1.15 apresentar, no primeiro trimestre de cada ano, um plano geral de interação com a **CONCEDENTE**, onde fixa de modo objetivo a proposta de cooperação com a **CONCEDENTE** para os próximos dois anos.
- 6.1.16 Condicionar a contratação de qualquer pessoa que mantenha vínculo empregatício com a **CONCEDENTE** a uma prévia concordância e formalização junto à Unidade em que esta esteja lotada.
- 6.1.17 desenvolver projetos de cooperação com a **CONCEDENTE** durante todo o período de vigência do contrato. Será exigido da **CONCESSIONÁRIA**, durante 5 (cinco) anos, um investimento anual mínimo de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) em projetos de cooperação com as áreas acadêmicas da **CONCEDENTE**, com início 6 (seis) meses após a assinatura do contrato de concessão de uso do terreno. Nos relatórios anuais apresentados pela **CONCESSIONÁRIA** deverá ser comprovado esse investimento e, ocorrendo a hipótese do não cumprimento desta obrigação, a **CONCESSIONÁRIA**



deverá colocar o valor correspondente ao saldo não aplicado à disposição do Conselho Diretor do Parque Tecnológico, que definirá a sua destinação no âmbito da **CONCEDENTE**.

6.1.18 manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONCEDENTE

7.1 São obrigações e responsabilidades da **CONCEDENTE**:

- 7.1.1 examinar objetivamente os projetos previstos no item 6.1.3 deste Contrato, apresentados pela **CONCESSIONÁRIA**, no prazo máximo de 30 (trinta) dias e conceder-lhes a aprovação necessária, desde que observado o Regulamento de Uso e Ocupação do Solo do Parque Tecnológico do Rio de Janeiro. Eventual não aprovação dos referidos projetos deverá se dar de forma fundamentada e com indicação dos aspectos a serem modificados, abrindo-se novo prazo a ser estipulado a critério da **CONCEDENTE**, desde que não inferior a 15 (quinze) dias, para que a **CONCESSIONÁRIA** possa atender às exigências;
- 7.1.2 entregar o terreno demarcado em condições de execução das obras pela **CONCESSIONÁRIA**, para fins de construção das suas instalações no prazo de 5 (cinco) dias contados da assinatura do Contrato;
- 7.1.3 Conceder autorização, quando julgar apropriado, mediante requerimento fundamentado e instruído da **CONCESSIONÁRIA**, para, nos limites das terras objeto deste Contrato, construir, demolir, transformar e reconstruir as edificações necessárias, bem como instalar, desmontar e reformar os equipamentos respectivos, inclusive edificações e instalações destinadas às suas atividades, observado o disposto neste Instrumento e nos Regulamentos do Parque Tecnológico do Rio de Janeiro;
- 7.1.4 respeitar a utilização das benfeitorias realizadas pela **CONCESSIONÁRIA** sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, notadamente imóveis, instalações e equipamentos fixos por ela edificados, ou colocados às próprias expensas na área objeto deste Contrato, observado o disposto neste Instrumento e nos Regulamentos do Parque Tecnológico do Rio de Janeiro;
- 7.1.5 permitir o livre acesso, em qualquer dia e hora, à área objeto do presente Contrato, do pessoal da **CONCESSIONÁRIA** e/ou necessário ao seu funcionamento, observadas as normas disciplinares da Prefeitura da Cidade Universitária e do Parque Tecnológico do Rio de Janeiro;
- 7.1.6 fiscalizar o cumprimento, pela **CONCESSIONÁRIA**, do disposto neste Contrato e nas normas em vigor;

CLÁUSULA OITAVA - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

8.1 As sanções administrativas abaixo relacionadas poderão ser aplicadas à **CONCESSIONÁRIA**, observado o contraditório e a ampla defesa, no caso de inexecução total ou parcial do Contrato, na forma autorizada pelo artigo 87 da Lei nº 8.666/93:

8.1.1 Advertência;

8.1.2 Multa:

I - O valor da multa pela inexecução total do Contrato será de 10% (dez por cento) sobre o valor global contratado;

II - O valor da multa diária pela inexecução parcial das cláusulas do Contrato, dentre elas a inobservância às especificações, prazos, rotinas e regulamentos, será de 1% (um por cento) do valor mensal estipulado no item 3.1 da Cláusula Terceira deste Contrato, e será acrescido no pagamento da prestação subsequente.

- § 1º A ocorrência da situação descrita na inciso II do subitem 8.1.2, não poderá ultrapassar 30 (trinta) dias, contados da notificação da infração pela **CONCEDENTE**, a partir do que restará caracterizada a inexecução total do Contrato, salvo se o não atendimento no prazo for devidamente justificado pela **CONCESSIONÁRIA** e aceito pela **CONCEDENTE** ou em caso fortuito ou força maior, tal como definidos pelo Código Civil pátrio, no parágrafo único de seu artigo 393;
- § 2º O valor das multas referidas nas alíneas anteriores poderá, a critério da **CONCEDENTE**, ser descontado da garantia prestada. Caso o valor da multa aplicada seja superior ao valor da garantia, a diferença poderá ser cobrada judicialmente, se não houver pagamento espontâneo pela **CONCESSIONÁRIA**;
- § 3º As multas previstas neste subitem são administrativas e não afastam a possibilidade de perquirir-se as perdas e danos, em procedimento judicial competente.

8.1.3 Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a **CONCEDENTE**, por prazo não superior a 2 (dois) anos, conforme o caso;

8.1.4 Declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a **CONCEDENTE**, o que ocorrerá com o decurso do prazo da sanção aplicada com base no subitem anterior e com o ressarcimento, pela **CONCESSIONÁRIA**, dos prejuízos causados.

CLÁUSULA NONA - DA RESCISÃO DO CONTRATO

9.1 O Contrato poderá ser rescindido, nos termos dos artigos 78 e 79 da Lei nº 8.666/93, ou seja: (i) unilateralmente pela **CONCEDENTE**, caso verificada ocorrência de infração às suas cláusulas; (ii) amigavelmente por acordo entre as partes; ou (iii) judicialmente nos termos da legislação.

9.1.1 Caso a **CONCEDENTE** pretenda rescindir unilateralmente o Contrato, deverá dar aviso prévio de sua intenção de rescindir com, no mínimo, 90 (noventa) dias de antecedência.

9.2 Todas as benfeitorias e/ou acessões realizadas pela **CONCESSIONÁRIA** na área abrangida por este Contrato passam a integrar o patrimônio da **CONCEDENTE**, salvo as benfeitorias móveis que puderem ser levantadas pela **CONCESSIONÁRIA** sem prejuízo para a área objeto deste Contrato.

9.2.1 Levantadas as benfeitorias móveis pela **CONCESSIONÁRIA** e ocorrendo qualquer prejuízo para a área objeto deste Contrato ou para a **CONCEDENTE**, fica a **CONCESSIONÁRIA** responsável pela reparação.

9.2.2 A **CONCEDENTE** reserva-se no direito de, a seu exclusivo critério, na rescisão do contrato, qualquer que seja o motivo, exigir que a **CONCESSIONÁRIA**, às suas expensas, levante ou retire, no prazo de até 90 (noventa) dias corridos a contar da rescisão, qualquer benfeitoria ou acessão realizada no imóvel objeto deste contrato.

9.3 Na hipótese de rescisão deste Contrato, qualquer que seja o motivo, a **CONCESSIONÁRIA** terá o prazo de até 90 (noventa) dias corridos para a retirada dos bens móveis e utensílios, desocupação total do espaço cujo uso lhe foi concedido e a devolução do mesmo em perfeitas condições, inclusive de higiene e conservação.

