



PARQUE TECNOLÓGICO DE SOROCABA

MINUTA DE CONTRATO

CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM A EMPRESA MUNICIPAL PARQUE TECNOLÓGICO DE SOROCABA E DESTINADO ESTABELECEER REGRAS PARA ALIENAÇÃO DE ÁREA PARA CONSTRUÇÃO E IMPLANTAÇÃO DE “CAMPUS UNIVERSITÁRIO” NO PARQUE TECNOLÓGICO DE SOROCABA

Processo CPL nº. 0032/2018

Contrato nº. /2019

Entre a Empresa Municipal Parque Tecnológico de Sorocaba, CNPJ no MF nº 15.423.234/0001-19, com sede nesta cidade – Avenida Itavuvu nº 11.777, Distrito Industrial Norte, neste ato representada pelo Presidente,, brasileiro, (estado civil),, residente e domiciliado nesta cidade, doravante

EMPRESA MUNICIPAL PARQUE TECNOLÓGICO DE SOROCABA

Avenida Itavuvu, 11.777 – Distrito Industrial Zona Norte – CEP 18078-005 – Sorocaba – SP
e-mail: contato@empts.com.br

denominada simplesmente **ALIENANTE** e..... , CNPJ (MF) nº , Inscrição Estadual. Nº..... , com sede à , neste ato representado pelo Sr , (cargo), portador do RG nº e CPF nº..... , doravante denominada simplesmente **ALIENATÁRIA**, é lavrado o presente contrato, nos termos Da **Concorrência Pública nº. 002/2018**, e Normas Gerais vigentes, neste ato intitulada LEI, conforme normas e condições a seguir descritas:

CLÁUSULA 01. DO OBJETO

1.1 Visa o presente estabelecer as regras para alienação de área destinada a construção e implantação de “Campus Universitário” no Parque Tecnológico de Sorocaba.

1.1.1 A efetivação da alienação se dará através de instrumento próprio (Escritura de Compra e Venda), devidamente lavrado em cartório.

1.2 A área objeto deste contrato é de **31.787,00 m² (trinta e um mil setecentos e oitenta e sete metros quadrados)**, conforme laudo de avaliação **(Anexo II)**.



CLÁUSULA 02. DO PRAZO

2.1 Este contrato terá vigência enquanto a alienatária detiver a propriedade e posse da área, destinada a construção e implantação de “Campus Universitário”, para cumprimento das regras previstas neste.

2.1.1 Em caso de transferência da propriedade e da posse a terceiros, será precedida de um Processo Administrativo na EMPTS, para que o terceiro firme novo ajuste com as mesmas condições editalícias e contratuais que estiverem vigentes a época.

2.1.2 Caso o terceiro descumpra as regras, irá incidir nas mesmas penalidades.

2.2 Prazo de pagamento do valor do imóvel: _____ (Conforme proposta nos termos do Edital).

2.3 Prazo para efetuar a escritura definitiva de compra e venda: É de **60 (sessenta) dias**, contados da data do pagamento total do valor do imóvel.

2.4 Prazo de início de construção: É de 180 **(cento e oitenta) dias**, contados do registro da escritura definitiva de compra e venda.

2.4.1 O prazo de início de construção poderá ser prorrogado por mais **60 (sessenta) dias**, mediante pedido expresso da alienatária.

2.5 Prazo de construção / implantação: **36 (trinta e seis) meses**, contados do registro da escritura de compra e venda, descontados o atraso motivado, por força maior, caso fortuito ou interferências imprevistas que retardem o cumprimento do objeto, desde que tais eventos sejam devidamente anotados em cadernetas de ocorrências, e justificados no processo.

2.5.1 As justificativas serão encaminhadas à EMPTS no prazo de 15 (quinze) dias úteis para serem registradas no Processo Administrativo nº 66/2018.

2.5.2 - O prazo de instalação poderá ser alterado, por necessidade da EMPTS, se houver acordo entre as partes.

2.6 Havendo necessidade de alteração por eventual falha de informações da EMPTS, os prazos de implantação serão reiniciados a partir da regularização.

2.7 O contrato poderá a qualquer tempo, ser aditado para adequações às disposições governamentais aplicáveis à espécie, atendendo ao interesse público, ficando obrigada a **ALIENATÁRIA** a aceitar os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários nos termos da lei.

2.8 Os prazos inicialmente previstos, em casos de prorrogações, poderão ser aumentados ou diminuídos conforme as necessidades da Empresa Municipal Parque Tecnológico de Sorocaba, dentro dos limites legais permitidos.

CLAUSULA 03. CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO

3.1 A Alienatária deverá utilizar a área para construção e implantação de “Campus Universitário”.

3.2 A construção deverá seguir as regras de edificação e paisagismo previstas no Regimento Interno da EMPTS, conforme **Anexo VI**.

3.3 O “Campus Universitário” deverá dispor de estrutura própria para atender a necessidades de seus usuários.

3.4 A área objeto deste, somente poderá ser transferida a terceiros, para os mesmos fins, e com a anuência expressa da EMPTS.

3.5 O não cumprimento de algum dos requisitos previstos neste Edital fará com que o bem alienado retorne ao patrimônio da EMPTS, com todas as benfeitorias eventualmente realizadas, sem que assista à Alienatória qualquer direito à indenização e/ou retenção.

3.6 Caso a instituição seja vendida ou incorporada, a compradora deverá atualizar o contrato com a EMPTS e cumprir as exigências de manter o imóvel com o mesmo objeto do contrato, sob pena de retorno deste ao patrimônio da EMPTS.

3.7 Na escritura de compra e venda deverá constar cláusula com a previsão dos prazos de início das obras e conclusão da construção / implantação e a cláusula de reversão ao patrimônio da EMPTS pelo não cumprimento de algum dos requisitos previstos no Edital/Contrato, com todas as benfeitorias eventualmente realizadas, sem que assista à Alienatória qualquer direito à indenização e/ou retenção.

3.8 O imóvel objeto deste, será vendido no estado físico e jurídico em que se encontra, ficando a cargo e as expensas do alienatário qualquer eventual regularização que o mesmo julgue necessária, não cabendo, em hipótese alguma, reclamações posteriores.



3.9 Que o **“Campus Universitário”** da licitante vencedora **possua no mínimo 15.000 m² (quinze mil metros quadrados) de área construída.**

CLÁUSULA 04. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

4.1 Da alienatória :

4.1.1 Efetuar o pagamento do valor proposto pela área.

4.1.2 Tomar as providências para a lavrar a escritura definitiva de compra e venda.

4.1.3 Responsabilizar-se pelas demais despesas com escritura, transferência e demais impostos originados após assinatura do respectivo contrato de compra e venda.

4.1.4 Prestar todos os esclarecimentos ou informações solicitadas pela Empresa Municipal Parque Tecnológico de Sorocaba, garantindo-lhe o acesso, a qualquer tempo, as áreas do “Campus Universitário” para fiscalização referente às regras contratuais.

4.1.5 Paralisar, por determinação da EMPTS, qualquer atividade que não esteja sendo executado de acordo com as regras do Parque Tecnológico de Sorocaba.

4.1.6 Responsabilizar-se integralmente pelos eventuais danos causados ao Patrimônio da EMPTS, nos termos da legislação vigente.

4.1.7 Comunicar à EMPTS, com prazo de antecedência de 05 (cinco) dias úteis, qualquer evento que possa comprometer o bom funcionamento do Parque Tecnológico de Sorocaba.

4.1.8 Responder única e exclusivamente perante a Empresa Municipal Parque Tecnológico de Sorocaba, Poderes Públicos, Companhias Concessionárias e Terceiros, pelos serviços por ela executados e perante a previdência social pelas contribuições de seus funcionários.

4.1.9 Obter todas as autorizações de funcionamento relacionadas ao exercício das atividades que desenvolverá na área objeto desta.

4.1.10 Arcar com os ônus decorrentes da incidência de todos os tributos federais, estaduais e municipais que possam advir das atividades exercidas, responsabilizando-se pelo cumprimento de todas as exigências das

repartições competentes, com total isenção da Empresa Municipal Parque Tecnológico de Sorocaba.

4.1.11 Comunicar à EMPTS, imediatamente, qualquer ocorrência ou anormalidade que venha interferir no funcionamento do Parque Tecnológico de Sorocaba.

4.1.12 Responder por quaisquer acidentes, danos ou prejuízos materiais e/ou pessoais causados à EMPTS, seus funcionários e/ou terceiros, por dolo, imperícia, imprudência de seus empregados.

4.1.13 No que se aplicar, seguir as regras do Regimento Interno da EMPTS.

4.1.14 Em caso de transferência da propriedade do imóvel objeto deste, o alienatário deverá informar ao terceiro sobre as condições que se submeterá.

4.1.15 Não mudar a destinação do uso da área objeto deste contrato, que será exclusivamente aquela constante no item 1.1.

4.1.16 Não utilizar ou armazenar materiais e/ou substâncias que coloquem em risco as pessoas, a edificação ou o meio ambiente.

4.1.17 Indenizar a EMPTS e/ou terceiros por eventuais danos pessoais e patrimoniais causados por pessoas alocadas à área, ou em decorrência de atividades nela desenvolvidas.

4.1.18 Desenvolver boas relações com os funcionários do PARQUE TECNOLÓGICO DE SOROCABA, acatando as instruções emanadas do responsável pelo serviço de atendimento e fiscalização.

4.1.19 Prestar os esclarecimentos que forem solicitados cujas reclamações se obriga a atender prontamente.

4.2 Da alienante:

4.2.1 Facilitar, por todos os meios, o exercício das funções da alienatária, dando-lhe acesso as suas instalações, promovendo o bom entendimento entre seus servidores e os funcionários da alienatária e cumprindo as suas obrigações estabelecidas em contrato.

4.2.2 Prestar aos funcionários da Alienatária informações e esclarecimentos que eventualmente venham a ser solicitados e que digam respeito à natureza das regras de construções e das atividades a serem exercidas pelo “Campus Universitário”.



4.2.3 Entregar a área nas condições, que foram vistoriadas quando da visita técnica.

4.2.4 Fornecer a documentação necessária para lavratura de escritura.

4.2.5 Informar a Alienatária quaisquer alterações no Regimento Interno, que possam impactar nas atividades desenvolvidas por esta, dentro do Parque Tecnológico de Sorocaba.

4.2.6 Garantir o uso pacífico do imóvel pela Alienatária, abstendo-se da prática de qualquer ato que possa comprometer o uso e o gozo da área mencionada no item 1.2.

4.2.7 Não revelar a terceiros, sem prévia e expressa autorização da Alienatária, o conteúdo de informações de natureza sigilosa a que porventura tenha acesso, como consequência de seu direito de vistoria ou das finalidades deste Termo.

4.2.8 À EMPTS não caberá nenhuma responsabilidade solidária ou subsidiária, cível, tributária, securitária, previdenciária ou trabalhista, relativa

às atividades desenvolvidas na área objeto do presente contrato, e às pessoas que, de forma direta ou indireta, executem atividades no local.

CLÁUSULA 05. DAS MULTAS E SANÇÕES

5.1 Pelo inadimplemento de qualquer condição ou cláusula, ou pela inexecução total ou parcial, a Empresa Municipal Parque Tecnológico de Sorocaba aplicará as seguintes sanções, de acordo com a infração cometida, garantida a defesa prévia:

5.1.1 Advertência.

5.1.2 Multa de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do valor deste contrato por dia, até 10 (dez) dias por atraso injustificado dos prazos, sem motivo justificado e relevante;

5.1.3 Multa de 1% (um por cento) do valor deste contrato por dia, até 10 (dez) dias pelo descumprimento a qualquer cláusula.

5.2. Decorridos os dez dias previstos no item 5.1.2, ou em caso de falta grave ou reincidência dos motivos que levaram a Empresa Municipal Parque Tecnológico de Sorocaba a aplicar as sanções aqui previstas, este contrato poderá ser

rescindido, caso em que será cobrada a multa de 20% (vinte por cento) do valor total.

5.3 Sem prejuízo das sanções previstas no item 5.1 e subitens, poderão ser aplicadas à inadimplente outras contidas na legislação vigente.

5.4 A rescisão dar-se-á também, automática e independentemente de qualquer aviso judicial ou extrajudicial, se ocorrer qualquer das hipóteses previstas a seguir:

5.4.1 O não cumprimento de cláusulas contratuais, especificações, projetos ou prazos;

5.4.2 O cumprimento irregular de cláusulas contratuais, especificações, projetos e prazos;

5.4.3 A lentidão do seu cumprimento, levando a Administração a comprovar a impossibilidade da conclusão da obra, do serviço ou do fornecimento, nos prazos estipulados;

5.4.4 O atraso injustificado no início da obra, serviço ou fornecimento;



5.4.5 A paralisação da obra, do serviço ou do fornecimento, sem justa causa e prévia comunicação à Administração;

5.4.6 A subcontratação total ou parcial do seu objeto, a associação do contratado com outrem, a cessão ou transferência, total ou parcial, bem como a fusão, cisão ou incorporação, não admitidas no edital e no contrato;

5.4.7 O desatendimento das determinações regulares da autoridade designada para acompanhar e fiscalizar a sua execução, assim como as de seus superiores;

5.4.8 O cometimento reiterado de faltas na sua execução.

5.4.9 A decretação de falência ou a instauração de insolvência civil;

5.4.10 A dissolução da sociedade ou o falecimento do contratado;

5.4.11 A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa, que prejudique a execução do contrato;

5.4.12 Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade da esfera administrativa



a que está subordinado o contratante e exaradas no processo administrativo a que se refere o contrato;

5.4.13 A suspensão de sua execução, por ordem escrita da Administração, por prazo superior a 120 (cento e vinte) dias, salvo em caso de calamidade pública, grave perturbação da ordem interna ou guerra, ou ainda por repetidas suspensões que totalizem o mesmo prazo, independentemente do pagamento obrigatório de indenizações pelas sucessivas e contratualmente imprevistas desmobilizações e mobilizações e outras previstas, assegurado ao contratado, nesses casos, o direito de optar pela suspensão do cumprimento das obrigações assumidas até que seja normalizada a situação;

5.4.14 o atraso superior a 90 (noventa) dias dos pagamentos devidos pela Administração decorrentes de obras, serviços ou fornecimento, ou parcelas destes, já recebidos ou executados, salvo em caso de calamidade pública, grave perturbação da ordem interna ou guerra, assegurado ao contratado o direito de optar pela suspensão do cumprimento de suas obrigações até que seja normalizada a situação;

5.4.15 a não liberação, por parte da Administração, de área, local ou objeto para execução de obra, serviço ou fornecimento, nos prazos contratuais, bem como das fontes de materiais naturais especificadas no projeto;



5.4.16 A ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do contrato;

5.4.17 descumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal, sem prejuízo das sanções penais cabíveis.

5.5 Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

5.6 Este contrato será rescindido a qualquer tempo, sem prejuízo das multas e demais sanções, inclusive penais, se for o caso, pelo conhecimento de fato superveniente ou circunstâncias desabonadoras da empresa ou dos seus sócios.

5.7 A aplicação das penalidades supramencionadas não exonera à inadimplente de eventual ação por perdas e danos que seu ato ensejar.

5.8 Além das multas que serão aplicadas à inadimplente, as irregularidades mencionadas nos itens anteriores serão anotadas na respectiva ficha cadastral.

CLÁUSULA 06. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO



6.1 – O pagamento do valor proposto de R\$ _____ (_____), referente a alienação, deverá ser efetuado, no prazo _____ (conforme descrito na proposta) contados da assinatura, do presente contrato.

6.2 A Alienatória pagará à EMPTS a **taxa de administração** no valor mensal de **R\$ 0,25 (vinte e cinco centavos) por metro quadrado**, totalizando um valor **mensal de R\$ 7.946,75 (sete mil novecentos e quarenta e seis reais e setenta e cinco centavos)** até o dia 15 (quinze) de cada mês, ou no primeiro dia útil subsequente a esse dia, valendo o recibo do depósito como prova de quitação.

6.2.1 A taxa de Administração será devida a partir do primeiro mês subsequente a conclusão da implantação do “Campus Universitário”.

6.3 O valor da taxa de administração será reajustado de acordo com o Regimento Interno do PTS.

6.4 Os valores acima serão pagos através de depósito bancário em conta corrente da EMPTS, conforme “Dados para Depósito” abaixo, nos prazos estipulados em cada cláusula:



Dados para Depósito

Empresa Municipal Parque Tecnológico de Sorocaba

CNPJ 15.423.234/0001-19

Banco do Brasil - Agência 2923-8 - Conta Corrente 31.449-8

6.5 Em caso de atraso no pagamento, fica desde já convencionada a multa correspondente a 2% (dois por cento) ao mês, sobre o respectivo valor em atraso, calculado pro rata die.

6.6 O atraso superior a 60 (sessenta) dias poderá implicar na revogação do presente, sem prejuízo das demais medidas administrativas e judiciais aplicáveis à espécie.

CLÁUSULA 07. DA FISCALIZAÇÃO

7.1 A Empresa Municipal Parque Tecnológico de Sorocaba designará a **Diretoria de Operações**, para representá-lo na qualidade de fiscalizador do contrato. O fiscalizador poderá designar outros funcionários para auxiliá-lo no exercício da fiscalização.

CLÁUSULA 08. DA RESCISÃO.

8.1 A rescisão dar-se-á mediante aviso extrajudicial, desde que, ocorra falência ou dissolução da Contratada.

8.2 No caso de descumprimento de qualquer exigência ou cláusula deste contrato, a rescisão se dará a critério da EMPTS.

CLÁUSULA 09. DOS DIREITOS DA EMPTS EM CASO DE RESCISÃO

9.1 Em caso de rescisão, a Alienatária reconhece integralmente os direitos da EMPTS previstos na legislação vigente, sem prejuízo de indenização por perdas e danos que a rescisão possa acarretar.

CLÁUSULA 10. DA VINCULAÇÃO

10.1 Faz parte deste contrato a proposta da Alienatária, constante do Processo Administrativo nº. **0066/2018**.

CLÁUSULA 11. DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL



11.1 O presente contrato é regido pela Lei das Licitações e Contratos e nos casos omissos, subsidiariamente pelo Código Civil e Código de Defesa do Consumidor.

CLÁUSULA 12. CONDIÇÕES DE REGULARIDADE

12.1 Fica a Alienatária obrigada a manter durante toda a execução deste contrato, todas as condições de qualificação exigidas, mantendo a situação de regularidade perante o INSS e o FGTS.

CLÁUSULA 13. DO VALOR TOTAL DO CONTRATO

13.1 É dado ao presente contrato o valor total de **R\$** _____ (_____).

CLÁUSULA 14. DO FORO

14.1 - As partes elegem o Foro da Comarca de Sorocaba para solução de quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato.



PARQUE TECNOLÓGICO DE SOROCABA

E, por estarem assim justo e Contratado, assinam o presente instrumento de contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma e na presença de 02 (duas) testemunhas que a tudo viram e assistiram, para fins e efeitos legais.

Sorocaba, em..... de.....de,

.....
**PRESIDENTE DA EMPRESA MUNICIPAL PARQUE TECNOLÓGICO DE
SOROCABA**

.....
CONTRATADA

Testemunhas:



PARQUE TECNOLÓGICO DE SOROCABA

01) _____

02) _____

EMPRESA MUNICIPAL PARQUE TECNOLÓGICO DE SOROCABA

Avenida Itavuvu, 11.777 – Distrito Industrial Zona Norte – CEP 18078-005 – Sorocaba – SP
e-mail: contato@empts.com.br