



# SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

## TERMO DE REFERÊNCIA

**Processo:** 0024/2025

**Concorrência:** 001/2025

### 1. OBJETO

1.1. Concessão de uso de lotes do SUPERA Parque, nos termos e condições estabelecidos neste instrumento.

1.2. O objeto dessa contratação não se enquadra como sendo bem de luxo, conforme Decreto nº 10.818, de 2021.

1.3. O prazo de vigência da concessão será de 20 anos, contados a partir da data determinada no contrato, na forma da Lei 14.133/2021, podendo ser prorrogado por igual período, desde que seja demonstrada a vantajosidade e interesse da Administração e contratada na continuidade do contrato.

### 2. FUNDAMENTAÇÃO DA NECESSIDADE DO OBJETO

2.1. A contratação justifica-se pela demanda de empresas em se instalar nos lotes, tanto provenientes da incubadora de empresas do SUPERA Parque quanto não residentes do Parque Tecnológico, e pelo cumprimento dos objetivos do Parque Tecnológico.

2.3. O SUPERA Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto, que está implantado em área da Universidade de São Paulo (USP), tem como entidade gestora a FIPASE e é resultado de convênio firmado entre a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto e a USP, tem como objetivos definidos por seu Conselho Estratégico:

I. fortalecer a indústria local e colaborar para a sua expansão nos mercados nacional e internacional;

II. atrair empresas de base tecnológica e estimular a criação de novas empresas, em particular aquelas originárias de pesquisas universitárias;

III. contribuir para a integração dos diversos elos da cadeia produtiva dos setores de vocação do Parque Tecnológico;

IV. estimular a cooperação universidade-empresa, com benefícios recíprocos para ambas;

V. fornecer soluções científicas e tecnológicas às demandas dos setores empresarial e governamental da região;



# SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

VI. promover o crescimento do setor produtivo local, principalmente das empresas de base tecnológica visando aproveitar e desenvolver a competência tecnológica da cidade e da região.

2.4. Os requisitos desta licitação foram definidos pelo Conselho Estratégico do SUPERA Parque e a partir da experiência prévia com as outras três licitações de concessão de lotes do parque tecnológico, a saber Concorrência 001/2020 – AUSPIN-USP, Concorrência Pública 001/2023 – FIPASE, Concorrência Pública 003/2023 – FIPASE, Concorrência Pública 001/2024 - FIPASE.

### 3. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

3.1. Os lotes disponíveis para concessão são aqueles ainda não edificados ou cedidos e para os quais há infraestrutura de água e esgoto disponíveis, bem como acesso viário.

LOTE	Área
45	1.478,37 m <sup>2</sup>
46	1.578,22 m <sup>2</sup>
47	2.030,22 m <sup>2</sup>

3.2. Cabe à(s) empresa(s) concessionária(s) realizar as ligações com as redes de água e esgoto disponíveis, bem como realizar todas as adaptações necessárias, conforme características dos lotes apresentadas no Anexo XI.

3.3. O loteamento do SUPERA Parque possui a Licença de Operação da CETESB, conforme Processo 04/10960/15. A referida Licença permite a instalação de empresas com classificação I1 (Indústrias virtualmente sem risco ambiental) e I2 (Indústrias de risco ambiental leve); para atividades classificadas como I3, cada empresa deverá obter prévia manifestação da CETESB.

3.3.1. A referida Licença de Operação não isenta as empresas que vierem a se instalar nos lotes de obterem as devidas licenças ambientais.

### 4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Será exigida a garantia da contratação de que tratam os art. 96 e seguintes da Lei 14.133 de 2021, mediante o depósito de montante equivalente ao valor de uma mensalidade a ser paga pela empresa, devendo a garantia ser apresentada na assinatura do contrato.

4.2. A licitante vencedora do certame deverá contratar apólice de seguro de responsabilidade civil, com cobertura para danos contra o prédio, veículos, materiais e pessoais a terceiros.



# SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

4.2.1. A vigência da apólice do seguro e as respectivas coberturas deverão perdurar desde o início das obras para instalação até o fim das obras e início da operação.

4.3 A licitante vencedora do certame deverá contratar e manter apólice de seguro empresarial com cobertura que compreenda por exemplo: Incêndio, Roubo, Danos Elétricos, Vendaval, Perda de Lucro Bruto, Responsabilidade Civil Operações, entre outros.

4.3.1 A vigência da apólice do seguro e as respectivas coberturas deverão perdurar desde o início da operação da empresa até o fim da vigência do contrato.

## **5. EXECUÇÃO DO OBJETO**

### **5.1. Condições de entrega ou execução de serviço**

5.1.1. A licitante vencedora do certame será notificada a assinar o contrato no prazo de 10 (dez) dias, a contar do recebimento da notificação, devendo iniciar a instalação no SUPERA Parque em até no máximo 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias após a assinatura.

5.1.2. Caso não seja possível o início da instalação na data estipulada, a empresa deverá comunicar as razões respectivas com pelo menos 03 (três) dias úteis de antecedência para que qualquer pleito de prorrogação de prazo seja analisado, ressalvadas situações de caso fortuito e força maior.

5.1.3. A empresa arcará com todos os investimentos e despesas que se fizerem necessários, construção, instalação e operação de suas Unidades nos lotes objeto da Concessão, observado o Regulamento de Uso e Ocupação do Solo do SUPERA Parque.

### **5.2. Local da concessão**

5.2.1. Os lotes estão situados nos limites do SUPERA Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto, à Av. Dra. Nadir Aguiar, 1805, Ribeirão Preto/SP.

### **5.3. Garantia do objeto**

5.3.1. Não se aplica.

## **6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO OU INSTRUMENTO EQUIVALENTE**

6.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021 e do Decreto Municipal nº 064, de 2023, cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.



# SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

6.2. A fiscalização se dará por meio de relatório anual a ser entregue pelas empresas ocupantes de lotes, especificando atividades e montante investido em Pesquisa, Desenvolvimento e Inovação e projetos de cooperação com a Universidade de São Paulo realizados no exercício.

6.3. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade da CONTRATADA, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica corresponsabilidade da CONTRATANTE ou de seus agentes, gestores e fiscais, em conformidade com a legislação

## **7. CRITÉRIOS DE RECEBIMENTO E PAGAMENTO**

### **7.1. Recebimento do Objeto**

7.1.1. Não se aplica.

### **7.2. Pagamento**

7.2.1. A empresa pagará à FIPASE, em remuneração pelo uso, o valor mensal definido em contrato, sendo um terço deste como TAXA DE CONCESSÃO destinada à Universidade de São Paulo e dois terços como TAXA DE ADMINISTRAÇÃO destinada à entidade gestora FIPASE.

7.2.2. O pagamento será efetuado mensalmente, até o dia 05 (cinco) do mês subsequente ao vencido, mediante boleto bancário.

7.2.3. Além do valor fixado no caput desta cláusula, a CONCESSIONÁRIA arcará ainda com as despesas de consumo energia elétrica, água, esgoto, serviços de telefonia, internet e demais, custos, taxas e preços, além dos demais encargos incidentes sobre sua atividade e o objeto em concessão.

7.2.4. No caso de impontualidade no pagamento estipulado nesta cláusula, pagará a FIPASE o valor inadimplido acrescido de juros de 1% ao mês além de multa de 10 (dez por cento).

7.2.5. Os valores descritos no item 7.2.1 serão reajustados ao final de cada período de 12 (doze) meses pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, apurado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, acumulada no período anterior, sendo que, no caso de extinção desse índice, será adotado outro e que seja adequado à correção dos preços de alugueres.

7.2.6. Na hipótese de variação negativa do índice no período, não haverá o reajuste previsto neste item.

## **8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR**

Av. Dra. Nadir Aguiar, 1805  
Ribeirão Preto - SP - Brasil  
14056-680  
+55 (16) 3315-0735  
[www.superaparque.com.br](http://www.superaparque.com.br)





# SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

## **8.1. Forma de seleção e critério de julgamento da proposta**

8.1.1. A concessionária será selecionada com adoção do critério de julgamento pelo Maior Preço Ofertado da Taxa Administrativa e de Concessão dos lotes.

8.1.1.1. Na hipótese em que alguma das propostas englobar mais de um lote, será vencedora aquela proposta com valor global maior, a ser apurado pela multiplicação da soma da área dos lotes pelo valor por m<sup>2</sup> da taxa administrativa e de concessão.

8.1.2. Finda a fase de habilitação e qualificação, na hipótese de haver lotes sem proposta vencedora, empresas que tiverem perdido a disputa por lotes poderão, na sessão e com registro em ata, apresentar proposta pelos lotes não contemplados, mantido o valor por m<sup>2</sup> da taxa administrativa e de concessão apresentado por ela na proposta inicial.

8.1.3. As exigências de habilitação jurídica, de regularidade fiscal trabalhista, são as usuais para generalidade dos objetos

## **8.2. Qualificação Técnica**

8.2.1. O licitante deverá, para qualificação, comprovar a atuação em atividades de pesquisa, desenvolvimento e inovação, mediante apresentação de ao menos três dos documentos a seguir:

8.2.1.1. Para qualificação técnico-operacional:

a) Projetos de inovação apoiados por agências oficiais de fomento (serão aceitos para comprovação contratos assinados com a agência de fomento ou documento equivalente).

b) Documento comprovando, se for o caso, ter recebido aporte financeiro de fundo de Investimentos reconhecido pela FINEP, BNDES ou regulado pela CVM (Comissão de Valores Mobiliários) ou organismo internacional equivalente, voltados ao fomento da inovação. Serão aceitos para comprovação contratos assinados entre as partes ou declaração emitida pela entidade que aportou recursos;

c) Documento comprovando, se for o caso, possuir, em nome da empresa ou de um dos sócios, ao menos uma patente, registro de software, de direito autoral ou Certificado de Proteção de Cultivar, relacionado ao objeto social da empresa;

d) Documento comprovando, se for o caso, ter depositado, em nome da empresa ou de um dos sócios, ao menos um pedido de patente, um pedido de registro de software, de direito autoral ou Proteção de Cultivar, relacionado ao objeto social do empreendimento (mas não coincidente com o objeto da alínea anterior);



# SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

e) Histórico, se existente, de cooperação com universidades e institutos de pesquisa e/ou institutos de ciência e tecnologia. Serão aceitas declarações de cooperações com pessoas físicas e/ou com pessoas jurídicas.

8.2.1.2. Para qualificação técnico-profissional:

a) Documento que demonstre dispor a licitante, na data final para apresentação dos envelopes, de profissional(ais) de nível superior, com experiência comprovada em pesquisa, desenvolvimento e inovação;

a.1.) A comprovação do vínculo profissional poderá ser feita mediante apresentação do contrato social, registro na carteira profissional, ficha de empregado ou contrato de trabalho, ou ainda, no caso de profissional autônomo, mediante contrato particular entre a licitante e o profissional, pelo qual este se obriga a realizar os serviços correspondentes e a funcionar como responsável técnico caso a licitante se saia vencedora do certame.

8.2.2. Deverá ser apresentada a Declaração de Vistoria, assinada por representante da contratante e da licitante, de que a mesma vistoriou o local onde será implantado o empreendimento, tomando conhecimento das características da área.

8.2.2.1. A declaração e vistoria poderá ser substituída por declaração formal assinada pelo responsável técnico do licitante acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação.

### **8.3. Qualificação Econômico-Financeira**

8.3.1. O licitante deverá apresentar certidão negativa de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial expedida pelo distribuidor(es) do domicílio (filial) ou sede (matriz) do licitante, com data não superior a 90 (noventa) dias da data limite para recebimento das propostas, se outro prazo não constar do documento.

8.2.3. No caso de empresa em recuperação judicial ou extrajudicial será aceita certidão positiva, desde que acompanhada do Plano de Recuperação, devidamente homologado pelo juízo, em vigência, e que demonstre a capacidade de atendimento das exigências para a comprovação econômico-financeira previstas no edital.

8.2.4. No caso de sociedade civil, a proponente deverá apresentar certidão dos processos cíveis em andamento, expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, em data não superior a 90 (noventa) dias da data da abertura do certame, se outro prazo não constar do documento.

## **9. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA**



# SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

- 9.1. Cumprir fielmente o que estabelece o Termo de Referência e as condições de sua proposta, com a alocação dos recursos necessários ao perfeito cumprimento da execução do objeto, bem como empregados habilitados e com conhecimentos básicos dos serviços a serem executados.
- 9.2. Reparar, corrigir, remover ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pela Fipase, os produtos em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou dos materiais empregados.
- 9.3. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, bem como por todo e qualquer dano causado à Contratante, devendo ressarcir imediatamente a Administração em sua integralidade, ficando a Contratante autorizada a descontar, dos pagamentos devidos à Contratada, o valor correspondente aos danos sofridos.
- 9.4. Comunicar a Fipase, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, qualquer ocorrência anormal que impossibilite o cumprimento das obrigações assumidas.
- 9.5. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato, garantindo sigilo e inviolabilidade das conversações realizadas por meio do serviço desta contratação, respeitando as hipóteses e condições constitucionais e legais de quebra de sigilo de telecomunicações
- 9.6. Aceitar toda e qualquer fiscalização da Fipase, no tocante ao objeto do presente Termo de Referência, assim como ao cumprimento das obrigações previstas neste.
- 9.7. Comunicar por escrito, quaisquer alterações ocorridas, ou possíveis mudanças para melhoria do serviço.
- 9.8. Comunicar a Fipase sobre qualquer alteração ocorrida no endereço, conta bancária e outros dados necessários para o recebimento de correspondências e pagamentos.
- 9.9. Fiscalizar o perfeito cumprimento do fornecimento a que se obrigou, cabendo-lhe, integralmente, os ônus decorrentes. Tal fiscalização dar-se-á independentemente da que será exercida pela Fipase

## **10. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE**

- 10.1. Acompanhar a execução do objeto, aplicando as sanções administrativas, quando cabíveis, assegurando à Contratada a ampla defesa e o contraditório.
- 10.2. Dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do objeto.
- 10.3. Efetuar o pagamento de acordo com as condições pactuadas.
- 10.4. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Contratada, de acordo com o presente Termo de Referência as condições de sua proposta.
- 10.5. Notificar a Contratada, a ocorrência de eventuais imperfeições, falhas ou irregularidades constatadas nos produtos, fixando prazo para a sua correção, certificando-se que as soluções por ela propostas sejam as mais adequadas.



# SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

## 11. DAS SANÇÕES

11.1. Comete infração administrativa o fornecedor que cometer quaisquer das infrações previstas no art. 155 da Lei nº 14.133, de 2021, quais sejam:

11.1.1. dar causa à inexecução parcial do contrato;

11.1.2. dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

11.1.3. dar causa à inexecução total do contrato;

11.1.4. deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

11.1.5. não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

11.1.6. não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

11.1.7. ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

11.1.8. apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a dispensa eletrônica ou a execução do contrato;

11.1.9. fraudar a dispensa eletrônica ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

11.1.10. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

11.1.10.1. Considera-se comportamento inidôneo, entre outros, a declaração falsa quanto às condições de participação, quanto ao enquadramento como ME/EPP ou o conluio entre os fornecedores, em qualquer momento da dispensa, mesmo após o encerramento da fase de lances.

11.1.11. praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos deste certame.

11.1.12. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

11.2. O fornecedor que cometer qualquer das infrações discriminadas nos subitens anteriores ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

a) Advertência será aplicada exclusivamente pela infração administrativa prevista no inciso I do caput do art. 155 da Lei 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

b) Multa, calculada na forma do edital ou do contrato, não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do contrato licitado ou celebrado com contratação direta e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no art. 155 da Lei 14.133/2021;

c) Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá





# SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos;

d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do caput do art. 155 da Lei 14.133/2021, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do referido artigo que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida no § 4º do art. 156 da Lei 14.133/2021, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

11.3. Na aplicação das sanções serão considerados:

11.3.1. a natureza e a gravidade da infração cometida;

11.3.2. as peculiaridades do caso concreto;

11.3.3. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

11.3.4. os danos que dela provierem para a Administração Pública;

11.3.5. a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

11.4. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

11.5. A aplicação das sanções previstas neste Termo de Referência, em hipótese alguma, afasta a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

11.6. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

11.7. Se, durante o processo de aplicação de penalidade, houver indícios de prática de infração administrativa tipificada pela Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, como ato lesivo à administração pública nacional ou estrangeira, cópias do processo administrativo necessárias à apuração da responsabilidade da empresa deverão ser remetidas à autoridade competente, com despacho fundamentado, para ciência e decisão sobre a eventual instauração de investigação preliminar ou Processo Administrativo de Responsabilização – PAR.

11.8. A apuração e o julgamento das demais infrações administrativas não consideradas como ato lesivo à Administração Pública nacional ou estrangeira nos termos da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, seguirão seu rito normal na unidade administrativa.

11.9. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa ao fornecedor/adjudicatário, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133, de 2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

## 12. SUBCONTRATAÇÃO

12.1. Não será admitida a subcontratação do objeto licitatório.



# SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

### **13. ALTERAÇÃO SUBJETIVA**

13.1. É admissível a fusão, cisão ou incorporação da contratada com/em outra pessoa jurídica, desde que sejam observados pela nova pessoa jurídica todos os requisitos de habilitação exigidos na licitação original; sejam mantidas as demais cláusulas e condições do contrato; não haja prejuízo à execução do objeto pactuado e haja a anuência expressa da Administração à continuidade do contrato.

### **14. REAJUSTE**

14.1. Os preços são fixos e irremovíveis no prazo de um ano contado da data limite para a apresentação das propostas.

14.2. Dentro do prazo de vigência do contrato e independentemente do pedido da contratada, os preços contratados poderão sofrer reajuste após o interregno de um ano, aplicando-se o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado pelo IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade

14.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

14.4. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

14.5. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

14.6. O reajuste será realizado por apostilamento.

### **15. INFORMAÇÕES E CASOS OMISSOS**

15.1. Informações adicionais poderão ser obtidas junto a Comissão de Licitações da Fipase através do e-mail [fipase@superaparque.com.br](mailto:fipase@superaparque.com.br)

### **16. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

16.1. O valor mínimo da Taxa Administrativa e de Concessão mensal, a ser paga a título de contraprestação pelo uso do espaço concedido, é de R\$4,00/m<sup>2</sup> (quatro reais por metro quadrado).



# SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

Ribeirão Preto, 08 de janeiro de 2025.

**Dalton S. P. Marques**  
**Gerente de Desenvolvimento Econômico e Tecnológico da FIPASE**

Aprovação da Diretoria:

Neste ato, nos termos da Lei Complementar Nº 1.222/2001 e suas posteriores alterações, a Diretoria Executiva da FIPASE aprova a contratação descrita neste Termo de Referência.

Ribeirão Preto, 08 de janeiro de 2025

**Luciana Maria Souza de Paiva**  
**Diretora Administrativa Financeira**