



SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

ANEXO II MINUTA DE CONTRATO

CONTRATO Nº XX/2024
PROCESSO Nº XX/2024

TERMO DE CONCESSÃO DE USO N. XX/20xx QUE ENTRE SI CELEBRAM A UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO, FIPASE E A EMPRESA XXXX.

A FIPASE – Fundação Instituto Polo Avançado de Saúde de Ribeirão Preto, gestora do SUPERA Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 04.755.519/0001-30, situada a Avenida Doutora Nadir Aguiar, 1805, Jardim Dr. Paulo Gomes Romeo, Ribeirão Preto - SP, representada por seu Diretor Presidente, brasileiro, portador do RG e CPF, doravante denominada **CONCEDENTE a EMPRESA**, com sede na, inscrita no CNPJ sob n....., doravante denominada **CONCESSIONÁRIA**, neste ato, representada por seu Representante Legal, inscrito no CPF n., portador da Cédula de Identidade n., residente e domiciliado, e **a UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO, por intermédio da Agência USP de Inovação – AUSPIN**, inscrita no CNPJ sob nº 63.025.530/0101-77, doravante denominada **INTERVENIENTE**, têm como justos, pactuadas e contratadas nos termos deste instrumento particular de Termo de Concessão de Uso, segundo as cláusulas e condições a seguir especificadas:

1 CLAUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. O presente termo tem por objeto a concessão pela concedente de uso da área de xx m², localizada da quadra x, Rua x, do Supera Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto, situado no Campus Ribeirão Preto da Universidade de São Paulo – USP, conforme planta anexa ao edital de Concorrência nº 001/2024, parte integrante deste contrato, à **CONCESSIONÁRIA** para o desenvolvimento das atividades com aplicação de conhecimentos científicos e tecnológicos.

1.2. As atividades da **CONCESSIONÁRIA** deverão estar relacionadas ao desenvolvimento científico e tecnológico, compreendendo, inclusive, a negociação, produção e comercialização dos seus produtos.

1.3. As empresas do grupo econômico da **CONCESSIONÁRIA**, desde que previamente autorizado pela **CONCEDENTE**, podem compartilhar o uso da área objeto do Contrato, respeitadas as disposições e a finalidade do mesmo.

1.3.1. Entende-se por grupo econômico quando duas ou mais empresas estão sob a direção, o controle ou a administração de outra, compondo grupo industrial, comercial ou de qualquer outra atividade econômica, ainda que cada uma delas tenha personalidade jurídica própria.

1.3.2. O desenvolvimento de atividades de base científica e tecnológica, ou de atividades de produção e comercialização que guardem relação com estas, é condição para que empresa do grupo econômico seja autorizada a operar no local.



SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

1.3.3. A empresa do grupo econômico obrigatoriamente deverá atender todos os requisitos de habilitação exigidos originalmente na licitação pela empresa participante do certame, de modo a garantir a situação de regularidade perante as autoridades fazendárias e manter as condições exigidas para participação.

1.3.4. A mera transferência ou cessão do espaço a terceiros, no todo ou em parte, não é permitida.

1.4. A fusão, aquisição, ou qualquer outra alteração societária da CONCESSIONÁRIA deverá ser informada à CONCEDENTE para análise da convergência da nova composição com os objetivos deste contrato.

1.5. A construção na área objeto do certame, deverá ter o projeto submetido à CONCEDENTE, nos termos e no prazo fixado na cláusula 5.3 deste Contrato.

2. CLAÚSULA SEGUNDA – DA DESTINAÇÃO DA ÁREA

2.1. A CONCESSIONÁRIA poderá usar a área e edificação por ela construída com liberdade na direção de seus negócios, desde que respeitadas as disposições a seguir, de acordo com a finalidade do SUPERA PARQUE de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto.

2.1.1. A CONCESSIONÁRIA utilizará a área para desenvolver atividades de base científica e tecnológica, sendo campo para atuação de pesquisadores e bolsistas, dentre outras atividades relacionadas à Inovação.

2.1.1.1. Por Inovação entende-se a implementação de um produto (bem ou serviço), processo ou método de marketing novo ou significativamente melhorado ou um novo método organizacional em práticas de negócio, local de trabalho ou relações externas.

2.1.2. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar projetos de pesquisa e desenvolvimento em cooperação com a USP, Supera Centro de Tecnologia ou empresas incubadas no Supera Parque.

2.1.3. A produção, comercialização ou outras atividades que guardarem relação com as descritas nos itens 2.1.1 e 2.1.2 igualmente poderão ser desenvolvidas na área objeto da CONCESSÃO.

3. CLAÚSULA TERCEIRA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA

3.1. O contrato a ser firmado terá vigência por 20 (vinte) anos consecutivos, podendo ser prorrogado a partir do período de 20 (vinte) anos, a contar da data de sua assinatura, por igual período ou períodos menores sucessivos, e desde que as partes manifestem seu interesse com antecedência de 90 (noventa) dias em relação ao prazo de vigência, até o limite máximo de 40 (quarenta) anos de vigência, contados da assinatura do contrato.

3.2. O prazo de vigência será contado a partir da data de assinatura deste contrato.



SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

4. CLAUSULA QUARTA – DO VALOR E FORMA DE PAGAMENTO

4.1. A CONCESSIONÁRIA pagará mensalmente à CONCEDENTE, em remuneração pelo uso, o valor mensal de R\$ xxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), 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.

4.2. A CONCESSIONÁRIA obriga-se a realizar os pagamentos mensais à CONCEDENTE, através de boleto bancário, até o dia 05 (cinco) do mês subsequente ao vencido.

4.3. Além do valor fixado no caput desta clausula, 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.

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

4.5. Os valores descritos no item 4.1 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.

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

5. CLAUSULA QUINTA – DA OBRIGAÇÃO GERAL DA CONCESSIONÁRIA

5.1. Constituem obrigações da CONCESSIONÁRIA:

5.1.1. Utilizar a área descrita na CLÁUSULA PRIMEIRA, única e exclusivamente para os fins objetivados por este contrato, sendo vedado o USO para qualquer outra finalidade, não podendo cedê-la ou transferi-la, no todo ou em parte, a terceiros, seja a que título for, salvo nas hipóteses elencadas nos itens 1.3 deste contrato.

5.1.2. Realizar às suas custas todas as edificações e instalações necessárias às suas atividades no SUPERA Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto.

5.1.3. 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.

5.1.4. Responsabilizar-se pelo pagamento de todos os tributos ou encargos que venham a incidir sobre o terreno, sobre a construção ou decorrentes de suas atividades, conforme definidos pelos entes estatais.

5.1.5. Responsabilizar-se pelo pagamento de todas as taxas de consumo de água, energia elétrica, gases, dados, etc., relativas às suas atividades.



SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

- 5.1.6. Zelar pela guarda, limpeza e conservação do prédio edificado na área concedida.
- 5.1.7. Não praticar quaisquer atividades de pesquisa, desenvolvimento tecnológico ou produção de materiais, equipamentos, insumos e/ou processos que possam ser agressivos ou predatórios às instalações e ao meio ambiente em geral. Assim, a utilização de materiais tóxicos e ou agressivos ao meio ambiente deverá pender de prévia autorização dos agentes competentes.
- 5.1.8. O cumprimento de todas as atividades desenvolvidas pela CONCESSIONÁRIA deverá seguir as atuais legislações ambientais, as regulamentações dos órgãos de controle e a legislação sobre propriedade industrial e intelectual.
- 5.1.9. Não alterar, sem prévio consentimento por escrito da CONCEDENTE, as instalações do prédio edificado após a aprovação do projeto.
- 5.1.10. Desenvolver suas atividades respeitando o disposto neste contrato, no Regimento Interno do Parque Tecnológico.
- 5.1.11. Divulgar a marca do SUPERA PARQUE de Inovação e Tecnologia em seus produtos e em todo o material promocional da empresa que tenha alguma relação com a concessão objeto deste contrato.
- 5.1.12. Não praticar quaisquer atividades inconvenientes ou que coloquem em risco a idoneidade da CONCEDENTE e da INTERVENIENTE, ou a segurança dos que nesta transitam, sob pena de rescisão do contrato e ressarcimento dos danos decorrentes.
- 5.1.13. Apresentar anualmente relatório à CONCEDENTE, contendo os seguintes dados da CONCESSIONÁRIA: os dados cadastrais da empresa; quantidade de postos de trabalhos separados pela qualificação; o faturamento mensal do mês anterior e o estabelecido para a mesma época no Plano de Negócios; os valores acumulados das captações de recursos, a quantidade de pedidos de patentes, e de registros de marcas e desenho industrial, depositados e concedidos pelo INPI - Instituto Nacional de Propriedade Intelectual e a quantidade de conhecimentos gerados pela empresa (artigos publicados e comunicações em congressos).
- 5.1.14. Participar de treinamentos e eventos quando solicitado pela gerência do Supera Parque de Inovação e Tecnologia, neles expondo material relativo à sua atividade, serviços e produtos no período de duração do evento, justificando a impossibilidade se for o caso.
- 5.1.15. Apresentar, quando solicitado pela CONCEDENTE, relatórios técnicos relativos às atividades da empresa.
- 5.1.16. Assegurar livre acesso, à área CONCEDIDA, para o pessoal credenciado a CONCEDENTE, desde que preservadas as necessárias condições de sigilo.
- 5.1.17. Efetuar os pagamentos especificados neste contrato, respeitando a CLÁUSULA QUARTA.
- 5.1.18. Não suspender suas atividades na área CEDIDA, sem prévia comunicação e anuência da CONCEDENTE.
- 5.1.19. Arcar com todos os custos de adaptação e melhoria da área CONCEDIDA, quando da realização de atividades do negócio supramencionado;



SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

5.1.20. Arcar com qualquer dano, material ou imaterial, que causar à CONCEDENTE ou à INTERVENIENTE, inclusive por aqueles danos causados por pessoas vinculadas à CONCESSIONÁRIA, e pelos que causar nos seus próprios equipamentos encontrados dentro do SUPERA PARQUE de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto;

5.1.21. Responsabilizar-se pelas ações das pessoas que à CONCESSIONÁRIA são vinculadas, quando envolver o nome da CONCEDENTE ou da INTERVENIENTE.

5.1.22. 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.

5.1.23. Iniciar a instalação no Supera Parque de Inovação e tecnologia em até no máximo 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias após a assinatura deste contrato.

5.1.24. Respeitar a individualidade de cada empresa instalada no SUPERA PARQUE de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto, assim como respeitar todas as pessoas que nesta se encontram.

5.1.25. Apresentar à CONCEDENTE uma cópia do convênio de cooperação acordado entre a CONCESSIONÁRIA e qualquer laboratório, grupo de pesquisa ou pesquisadores, toda vez que ocorrer atividade de parceria entre esta e as Instituições de Ensino Superior e/ou Pesquisas Públicas, conforme norma definida pelas respectivas ou outras entidades.

5.1.26. Apresentar à CONCEDENTE planejamento de investimentos da empresa na geração de novas tecnologias e/ou PD&I pelo período em que ocupar o espaço no SUPERA PARQUE de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto.

5.1.27. A não apresentação dos relatórios descritos nesta cláusula, para a CONCEDENTE, poderá levar à rescisão contratual, se for de vontade da mesma.

5.1.28. A não divulgação da marca do SUPERA PARQUE de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto, na forma do item 5.1.11, nos produtos e material promocional da empresa, poderá levar à rescisão contratual.

5.2. A construção pela CONCESSIONÁRIA na área licitada deverá ser precedida obrigatoriamente da aprovação de todos os projetos juntos aos órgãos competentes e junto ao COMITÊ DE ANÁLISE DE PROJETOS DE ARQUITETURA E URBANISMO do Parque Tecnológico, observado obrigatoriamente o disposto no Regulamento de Uso e ocupação do solo (Anexo II do edital).

5.3. A Submissão do projeto ao COMITÊ DE ANÁLISE DE PROJETOS DE ARQUITETURA E URBANISMO é a primeira ação que a CONCESSIONÁRIA deverá realizar relativamente à construção no lote licitado.

5.4. 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.

5.4.1. 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.



SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

5.5. 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.

5.5.1. 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.

6. CLAUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DA CONCEDENTE

6.1. Constituem obrigações da CONCEDENTE:

6.1.1. Colocar à disposição da CONCESSIONÁRIA o terreno demarcado para fins de construção das suas instalações, após que todos os procedimentos administrativos junto aos órgãos responsáveis estejam concluídos pela CONCESSIONÁRIA.

6.1.2. 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.

6.1.3. Dar suporte, à CONCESSIONÁRIA, para a elaboração de projetos para captação de recursos junto às agências de fomento observada a disponibilidade caso a caso.

6.1.4. Orientar, quando solicitado e conforme disponibilidade, a CONCESSIONÁRIA no registro de sua propriedade industrial e intelectual.

6.1.5. Apoiar, quando solicitado e conforme disponibilidade, a CONCESSIONÁRIA na identificação de pesquisadores e tecnólogos que possam colaborar no aprimoramento tecnológico de seus produtos e serviços.

6.1.6. Em caso de pedido de repactuação de preços ou pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, a CONCEDENTE terá o prazo de 30 dias, prorrogáveis por igual período, para resposta.

7. CLAUSULA SÉTIMA – DA VISTORIA

7.1. À CONCEDENTE é reconhecido o direito de vistoriar ou mandar vistoriar a área concedida, a qualquer tempo, na vigência deste Contrato, em dia útil e horário comercial, ajustando data e horário previamente com a CONCESSIONÁRIA e, sem prejuízo das atividades ali exercidas, para os fins exclusivos de fiscalizar o cumprimento das obrigações deste contrato.

7.2. O disposto na cláusula acima não autoriza a CONCEDENTE a ter acesso a materiais, documentos, resultados de pesquisas ou quaisquer outras informações da CONCESSIONÁRIA, que deverão ser tratados como estritamente confidenciais.



SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

7.3. A CONCEDENTE compromete-se a não revelar a terceiros, sem prévia e expressa autorização da CONCESSIONÁRIA, o conteúdo de informações de natureza sigilosa a que tenha acesso, como consequência de seu direito de vistoria ou das finalidades deste contrato.

8. CLAUSULA OITAVA – DA FISCALIZAÇÃO DO OBJETO

8.1. A todo tempo ou sempre que julgar conveniente, a CONCEDENTE fiscalizará o objeto deste termo, obrigando-se a CONCESSIONÁRIA a assegurar o livre acesso às instalações e prestar todas as informações solicitadas pela CONCEDENTE.

9. CLÁUSULA NONA – DAS RESTRIÇÕES NO EXERCÍCIO DOS DIREITOS DESTA CESSÃO

9.1. A CONCESSIONÁRIA obriga-se:

9.1.1. A desocupar o imóvel e restituí-lo à CONCEDENTE ao término do prazo da concessão, sem que haja necessidade do envio de qualquer interpelação ou notificação judicial, sob pena de desocupação compulsória por via administrativa ou judicial.

9.1.2. A não ceder, transferir, alugar, arrendar ou emprestar a terceiros, salvo hipóteses previstas no item 1.3 desde contrato, no todo ou em parte, inclusive a seus eventuais sucessores a área que lhe for designada.

9.1.2.1. Respeitar, cumprir e fazer cumprir o disposto neste termo e na legislação pertinente.

9.1.2.2. Não paralisar as atividades descritas neste termo, salvo por motivo de força maior, devendo esta interrupção ser comunicada, por meio formal, imediatamente à CONCEDENTE.

9.1.2.3. Obedecer às normas de funcionamento do espaço do SUPERA PARQUE de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto, ora em vigor ou que vierem a vigorar.

9.1.2.4. Manter, durante a vigência da concessão, todas as condições de regularidade.

10. CLÁUSULA DÉCIMA - DAS PENALIDADES

10.1. Pelo descumprimento das obrigações assumidas no ajuste, a CONCEDENTE, poderá aplicar à CONCESSIONÁRIA, além da multa moratória prevista na cláusula 4.4, as sanções previstas na Lei federal nº 14.133/2021 e na resolução USP nº 7.601, de 21/12/2018, que integra este contrato, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal, quando couber.

10.2. A advertência é aplicável em casos de descumprimento de obrigação acessória que não resulte em prejuízo à execução do objeto principal contratado.

10.3. A multa incidente em caso de inexecução total ou parcial do contrato será de 20% (vinte por cento) do valor da obrigação não cumprida, sem prejuízo da rescisão deste e contrato e da cominação das demais penalidades previstas.



SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

10.3.1. As multas não tem caráter compensatório, de modo que, independentemente das sanções aplicáveis, a CONCESSIONÁRIA ficará sujeita à composição das perdas e danos causados à Administração e decorrentes de sua inadimplência, bem como arcará com a correspondente diferença de preços verificada em nova contratação feita no mercado, na hipótese de os demais classificados não aceitarem a contratação pelos mesmos preços e prazos fixados pelo inadimplente.

10.4. Poderão ser aplicadas, ainda, as penas de suspensão temporária de participação em procedimento licitatório e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 02 (dois) anos, e de declaração de idoneidade para licitar ou contratar com a administração Pública.

10.5. As sanções autônomas e a aplicação de uma não exclui a outra.

10.6. O procedimento administrativo garantirá o exercício do contraditório e da ampla defesa, nos termos da Resolução USP nº 7.601/2018.

10.7. As sanções aplicadas pela administração serão registradas no CAUFESP, no “Sistema Eletrônico de Aplicação e Registro de Sanções Administrativas – e-Sanções”, no endereço www.esancoes.sp.gov.br; no Sistema Apenados do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo; e também no “Cadastro Nacional de empresas Inidôneas e Suspensas CEIS”, no endereço <http://www.portaltransparencia.gov.br/ceis>.

10.8. Poderão ser aplicadas, ainda, as penas de suspensão temporária de participação em procedimento licitatório e impedimento de contratar com a administração, por prazo não superior a 2 (dois) anos, e de declaração de idoneidade para licitar ou contratar, conferindo-se às mesmas os efeitos do Decreto estadual nº 48.999/2004.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA RESCISÃO

A rescisão do presente poderá ser:

11.1. Determinado por ato unilateral e escrito da Administração, nos casos enumerados nos artigos 137 e seguintes da Lei Nº 14.133/2021;

11.2. Amigável, por acordo entre as partes, mediante autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, reduzida a termo no processo licitatório, desde que haja conveniência da Administração;

11.4. A inexecução total ou parcial do presente enseja sua rescisão pela Administração, com as consequências previstas neste contrato;

11.5. A rescisão do presente de acarretará na aplicação do disposto nos artigos 139 e seguintes da lei Nº 14.133/2021.

11.6. Sem prejuízo de quaisquer sanções aplicáveis, a critério da CONCEDENTE, a rescisão importará em:



SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

11.6.1. aplicação da pena de suspensão do direito de licitar com a CONCEDENTE, pelo prazo de até 2 (dois) anos;

11.6.2. declaração de inidoneidade quando a CONCESSIONÁRIA, sem justa causa, não cumprir as obrigações assumidas, praticando falta grave, dolosa ou revestida de má-fé, a juízo da CONCEDENTE.

A pena de inidoneidade será aplicada em despacho fundamentado, assegurado a defesa ao infrator, ponderada a natureza, a gravidade da falta e a extensão do dano efetivo ou potencial.

11.7 No caso de atraso do pagamento do Valor Total Mensal da Remuneração, por período superior a 60 (sessenta) dias, a CONCEDENTE poderá rescindir o contrato com a CONCESSIONÁRIA, e exigir em juízo o pagamento das taxas em atraso.

11.7.1 Uma vez notificada, a CONCESSIONÁRIA terá que devolver o imóvel com todas as benfeitorias e adequações por ventura realizadas, sem que a esta caiba o direito a qualquer indenização restituição ou compensação por parte da CONCEDENTE.

11.8 Todas as benfeitorias e/ou acessões realizadas pela CONCESSIONÁRIA na área abrangida por este Contrato passam a integrar o patrimônio da CONCEDENTE, sem qualquer obrigação de indenização ou pagamento por parte desta, salvo as benfeitorias móveis que puderem ser levantadas pela CONCESSIONÁRIA sem prejuízo para a área objeto deste contrato.

11.9 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.

12. 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.

13. Na hipótese de rescisão deste Contrato, qualquer que seja o motivo, bem como de expiração de seu prazo de vigência, sem renovação, 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.

14. No ato da entrega deverá ser realizada vistoria do imóvel pela CONCESSIONÁRIA da qual será emitido um termo de anuência pela mesma.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA GARANTIA

12.1. A CONCESSIONÁRIA obriga-se a prestar garantia de R\$ xxxxx (xxx mil e xxxx reais), correspondente a uma mensalidade devida pela empresa, conforme disposto no Termo de Referência do edital.



SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

12.2. Como garantia, poderão ser apresentados:

12.2.1. Caução em dinheiro ou títulos da dívida pública da União;

12.2.2. Seguro-garantia;

12.2.3. Fiança bancária.

12.3. Tratando-se de caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública, os depósitos serão efetuados na XXX, agência XXXXX, conta corrente xxx.

12.3.1. Os documentos comprobatórios dos depósitos efetuados na forma acima descrita serão entregues na Divisão Financeira da FIPASE antes da assinatura do presente Contrato.

12.3.2. A garantia a que se refere a Cláusula 12.2.1 deverá ser restituída à CONCESSIONÁRIA, quando do encerramento deste Contrato.

13- DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E DOS CASOS OMISSOS

13.1 Este contrato rege-se pelas disposições expressas na Lei n.14.133/2021 e pelos preceitos de direito público, sendo aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

13.1.1. Os casos omissos serão resolvidos à luz da referida lei, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios gerais do direito.

14. DA VINCULAÇÃO AO EDITAL

14.1. Este contrato está vinculado ao Edital de Concorrência 01/2024.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. O presente contrato constitui uma relação meramente de meio, o que não faz assumir a CONCEDENTE/INTERVENIENTE em relação ao CONCESSIONÁRIO, qualquer compromisso de resultado quanto aos seus empreendimentos, ou a qualquer outra atividade que pretenda desenvolver.

15.2. A CONCESSIONÁRIA reconhece expressamente que não há qualquer dispêndio a título de ponto comercial, ou algo que se assemelhe a LOCAÇÃO, não restando assim o direito à retribuição futura desta natureza.

15.3. As partes entendem que este instrumento não constitui, e tão pouco cria, qualquer vínculo empregatício entre os servidores da CONCEDENTE/INTERVENIENTE e a CONCESSIONÁRIA e seus colaboradores, ou vice-versa.

15.4. A omissão ou tolerância quanto à exigência do estrito cumprimento das obrigações contratuais ou ao exercício da prerrogativa decorrente deste CONTRATO não constituirá renúncia ou novação nem impedirá a parte de exercer seu direito a qualquer tempo.



SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

16. CLAUSULA DÉCIMA QUARTA – DO FORO

16.1. As partes elegem o foro da cidade de Ribeirão Preto/SP, com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja, eleito para dirimir quaisquer dúvidas ou questões que possam advir da execução deste termo.

E, por estar assim justos e acordados o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, para que produzam todos os seus efeitos, na presença das testemunhas abaixo:

Ribeirão Preto xx de xxxx de 2024.

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

Diretor Presidente da FIPASE

Empresa

TESTEMUNHAS:



SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

ANEXO III MATERIAL TÉCNICO

REGULAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DE ELABORAÇÃO DOS PROJETOS PARA A CONSTRUÇÃO NAS UNIDADES TECNOLÓGICAS DO SUPERA PARQUE DE INOVAÇÃO E TECNOLOGIA DE RIBEIRÃO PRETO.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O SUPERA Parque de inovação e Tecnologia é um ambiente de inovação que promove a transferência de conhecimento em diversos tipos de atividades. É responsável por atrair e reter empresas tecnológicas, com destaque para os setores de Saúde, Biotecnologia, Tecnologia da Informação, Agronegócio e Bioenergia.

A administração é realizada pela FIPASE, conforme Convênio firmado entre a Universidade de São Paulo, a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto e a própria FIPASE.

Nesta etapa de implementação física do Supera Parque de Inovação e Tecnologia, após a aprovação do projeto urbanístico completo, inicia-se a implantação física das empresas inovadoras e de base tecnológica em suas unidades.

O SUPERA Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão difere de qualquer tipo de loteamento de tradicional, pois não haverá a comercialização nem a transferência da propriedade da terra, havendo unicamente a cessão do uso do solo para edificação dos prédios por conta dos concessionários, para implantação de suas empresas de base tecnológica e promotoras e inovação.

Dessa forma, de fundamental relevância é a convergência da estética da arquitetura dos prédios que vierem a ser construídos, com o ecossistema de inovação que estarão inseridos.

As edificações serão implantadas em um Parque Tecnológico que faz parte de um “Ecossistema de Inovação”, isto significa que farão parte de “espaços que agregam infraestrutura e arranjos institucionais e culturais, que atraem empreendedores e recursos financeiros, constituem lugares que potencializam o desenvolvimento da sociedade do conhecimento” (Decreto Federal nº 9.283/2018). O projeto da edificação deve expressar o ambiente de inovação pretendido.

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

1. DISPOSIÇÕES GERAIS



SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

- 1.1.** Todos os projetos e construções deverão obedecer integralmente este manual.
- 1.2.** Para a análise dos projetos das edificações será nomeado um COMITÊ DE ANÁLISE DE PROJETOS que será o órgão competente para a aprovação.
 - 1.2.1** A aprovação pelo COMITÊ DE ANÁLISE DOS PROJETOS DAS EDIFICAÇÕES dependerá do atendimento integral de todas as regras previstas neste edital e estará sujeita à análise das características arquitetônicas utilizadas, fundamentalmente o disposto nas considerações iniciais deste manual

2. COMITÊ DE ANÁLISE DOS PROJETOS DAS EDIFICAÇÕES

- 2.1.** O SUPERA Parque de inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto terá um Comitê de Análise dos Projetos das Edificações composto por:
 - 21.1.** Um representante da Gerência da FIPASE;
 - 21.2** Um representante da Divisão do espaço Físico da PUSP-RP;
 - 21.3** Um representante da Prefeitura do Campus da USP de Ribeirão Preto.
 - 21.1.** Um representante da Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto;
 - 21.2** Um representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Ribeirão Preto.
- 2.2.** O Comitê de Análise dos Projetos das Edificações é responsável pela elaboração das normas para Uso e Ocupação do solo e pela análise de todos os projetos arquitetônicos e paisagísticos a serem implantados no Parque
- 2.3.** Caberá ao Comitê de Análise dos Projetos das Edificações a aprovação dos projetos apresentados pelas empresas concorrentes.

3. DA INFRAESTRUTURA URBANA DISPONÍVEL

- 3.1.** Nesta etapa o SUPERA Parque de inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto conta com Infraestrutura urbana limitada aos lotes participantes da licitação, especificamente viário frontal e lateral, abastecimento de água e coleta de esgoto através do DAERP e fornecimento de energia elétrica através CPFL Paulista, podendo haver alterações a qualquer momento, considerando que o fornecimento de tais insumos são realizados por outras entidades sem nenhuma relação com a FIPASE, USP e SUPERA Parque de inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto.
- 3.2.** Ressalta-se que o empreendedor deverá sempre observar o disposto na



SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

legislação específica municipal que trata do parcelamento, uso e ocupação do solo.

4. OCUPAÇÃO DO LOTE

4.1. Os projetos de engenharia, arquitetura e complementares devem atender às normas deste manual, nos termos do Item 1, bem como as determinações da ABNT e do INMETRO, às normas das concessionárias de serviços públicos e órgãos ambientais, vigilância sanitária, órgãos de controle, órgão de regulação, ANVISA, MAPA, etc. (conforme o tipo de atividade a ser realizada), órgão de classe, bombeiros, aos códigos, leis, decretos, portarias e normas.

4.2. A ocupação dos lotes ou quadras obedecerá aos seguintes parâmetros, a partir da elaboração dos projetos de arquitetura:

4.2.1. TAXA DE OCUPAÇÃO

4.2.1.1 A taxa de ocupação da edificação para todos os lotes deverá ser de no máximo duas vezes e meia o tamanho do terreno, respeitada a legislação municipal.

4.2.1.2. A taxa de ocupação compreende inclusive as projeções das marquises, coberturas e edículas separadas da edificação principal.

4.2.2. AFASTAMENTO

4.2.2.1. Os recuos e afastamentos seguirão as normas deste regulamento.

4.2.2.2. Os recuos frontais serão medidos a partir da divisa do lote com a calçada adotando-se o mínimo de:

4.2.2.2.1. 5 (cinco) metros para a avenida principal, para as edificações com gabarito até 4 (quatro) metros;

4.2.2.2.2. 20 (vinte) metros para a avenida principal no caso de edificações com gabarito superior a 4 (quatro) metros;

4.2.2.2.3. 2 (dois) metros para a via perimetral e vias locais (compostas pelas ruas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7), via interna (rua 8) e via de acesso de pedestres e bicicletas (rua 9) veículos, para as edificações com gabarito até 4 (quatro) metros;

4.2.2.2.4. 5 (cinco) metros para a via perimetral e vias locais (compostas pelas ruas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7), via interna (rua 8) e via de acesso de pedestres e bicicletas (rua 9) veículos, para



SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

as edificações com gabarito superior a 4 (quatro) metros.

- 4.2.2.3.** Os recuos laterais e de fundo deverão respeitar a relação $R=H/6$ até a divisa do lote, sendo R para os recuos laterais de fundo e H a altura da edificação. Respeitando o mínimo de 2,0m (dois metros) para qualquer divisa do lote.
- 4.2.2.4.** Cada empresa deverá aprovar seu projeto junto à Secretaria de Planejamento do Município.
- 4.2.2.5.** Nos afastamentos serão toleradas as construções exigidas pelas fornecedoras de energia elétrica, gases e água.
- 4.2.2.6.** Nas divisas dos terrenos não poderão ser construídos muros. Permitido apenas a instalação de gradil de aço com altura de máxima de 2,20 metros.

423 ALTURA

- 4.2.3.1.** Deverá ser respeitado o limite estabelecido pelo Comando Aéreo Regional – COMAR de 29,5 metros de altura, igualmente respeitando o disposto no item 17 Gabarito do Memorial Descritivo do Projeto Urbanístico do Parque Tecnológico. Respeitando obrigatoriamente o coeficiente de aproveitamento e os recuos previstos neste manual.

4.2.4. GABARITO

- 4.2.4.1.1.** Altura máxima da edificação será de 29,5 m (contados do nível térreo até o ponto mais alto) da edificação nas seguintes quadras e unidades tecnológicas: Quadra 01 – Unidade Tecnológica 01; Quadra 02 – Unidade Tecnológica 02; Quadra 03 – Unidade Tecnológica 03; Quadra 04 – Unidades Tecnológicas 18-19-20; Quadra 05 – Unidades Tecnológicas 39-40-41-42-43-44-45.
- 4.2.4.1.2.** Nas demais quadras e unidades tecnológicas a altura máxima é de 10,00m.
- 4.2.4.1.3.** No caso de remembramento de lotes vizinhos, deverão ser observados o coeficiente de aproveitamento, os recuos e o limite de altura.
- 4.2.4.1.4.** Segundo artigo 34 da Lei Complementar nº 367/2006, da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, define-se 'Gabarito' como a altura do edifício em metros lineares contada a partir



SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

do piso do pavimento térreo até a soleira do elevador do último pavimento.

424 COBERTURA VEGETAL

4.2.7.1. A área destinada à cobertura vegetal deverá ser de no mínimo 10% da área total do lote.

4.2.7.2. Não serão considerados para cálculo de área de cobertura vegetal os seguintes casos:

4.2.7.2.1. Pequenos trechos isolados ou descontínuos de jardins ou gramados, com largura menor que 1,00 m ou área menor do que 1,00 m².

4.2.7.2.2. Áreas de cobertura vegetal implantadas sobre área edificada.

4.2.7.2.3. Áreas de estacionamento de veículos, mesmo quando dotadas de árvores para sombreamento ou com piso de concreto intercalado com grama.

4.2.7.3. A área de cobertura vegetal não poderá ser utilizada para armazenamento ou atividades afins.

425 ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

4.2.8.1. As áreas de estacionamento deverão estar compreendidas dentro da área do lote, de acordo com as regras estabelecidas neste Manual, bem como toda a legislação municipal, estadual e federal que tratar da matéria.

426 PAISAGISMO

4.2.9.1. O projeto paisagístico do SUPERA Parque de Inovação e Tecnologia foi aprovado junto como o projeto urbanístico, de modo que o paisagismo das empresas privadas deverá observar preferencialmente as espécies previstas no mencionado projeto paisagístico.

4.2.9.2. Além do aspecto estético, deverão ser observadas as funções de propiciar sombra, purificar o ar, atrair aves, diminuir poluição sonora, diminuir o impacto das chuvas, contribuir para o balanço hídrico, etc.

427. CALÇADAS



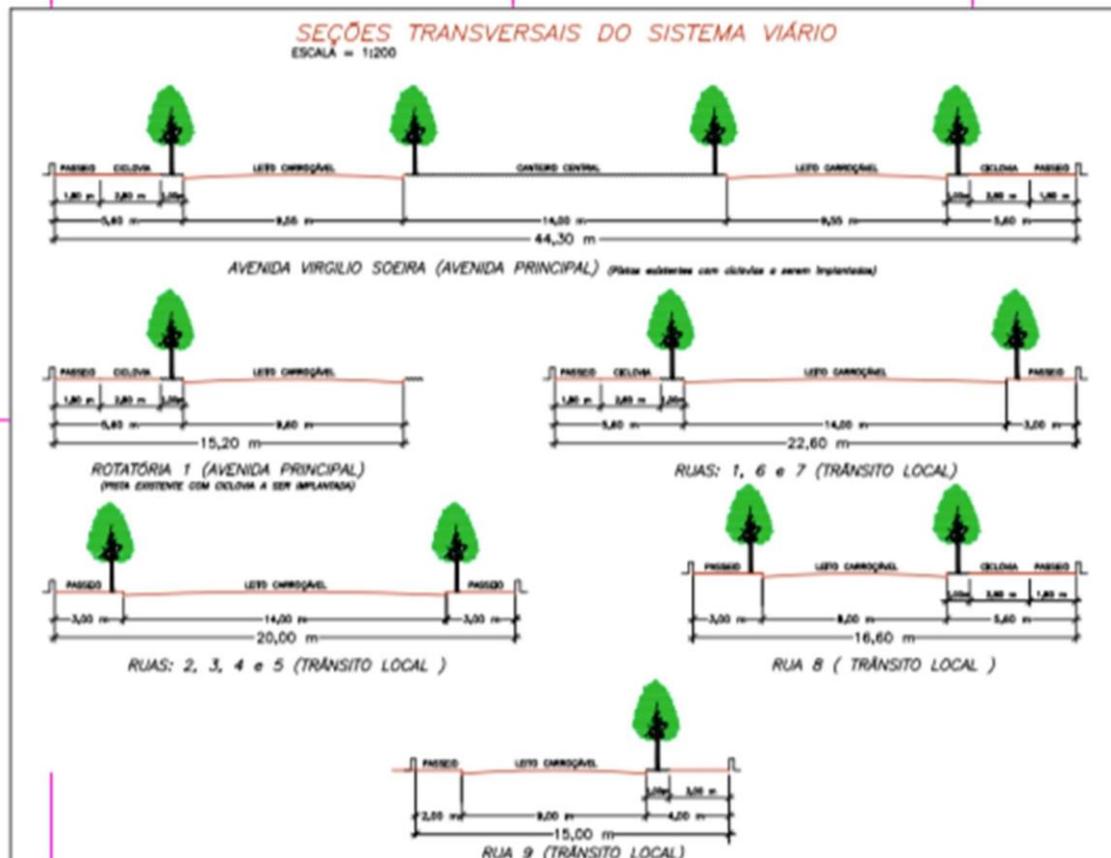
SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

4.2.10.1. Será de responsabilidade do Empreendedor a construção das calçadas confrontantes do lote.

4.2.10.2. Conforme previsto no Projeto Urbanístico aprovado, as calçadas devem seguir as dimensões abaixo:

Avenida Virgílio Soeira (Avenida Principal) - pista existente com ciclovia a ser implantada: 5,60 metros;
Rotatória 1 (Avenida Principal) - pista existente com ciclovia a ser implantada: 5,60 metros
Ruas 1, 6 e 7 (Trânsito Local): 3,00m
Ruas 2, 3, 4 e 5 (Trânsito Local): 3,00m
Rua 8 (Trânsito Local): 5,60m
Rua 9 (Trânsito Local): 4,00m

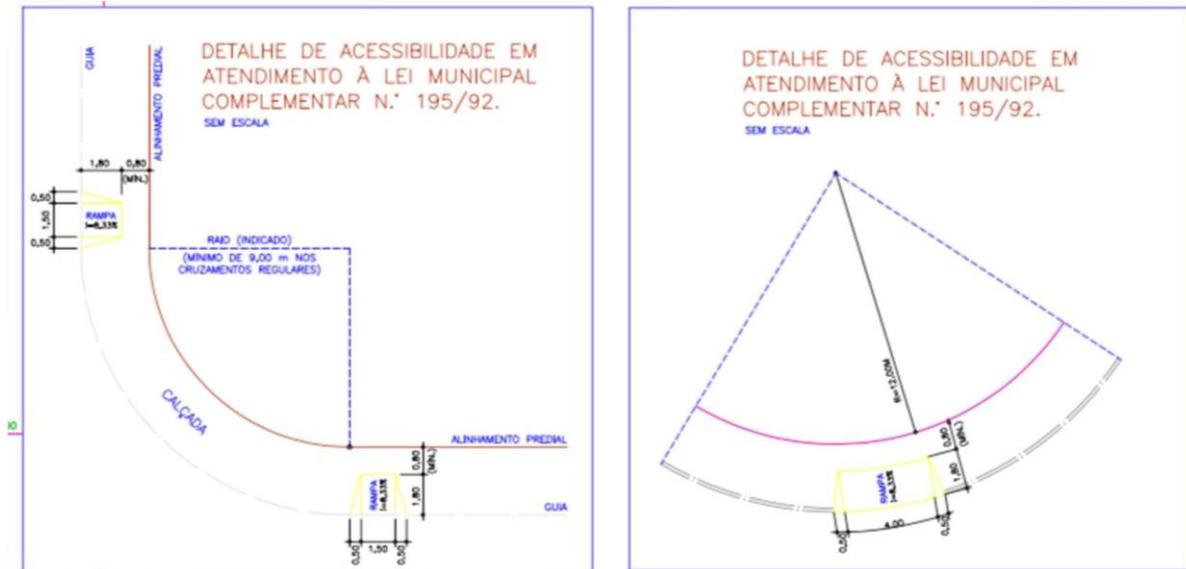




SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

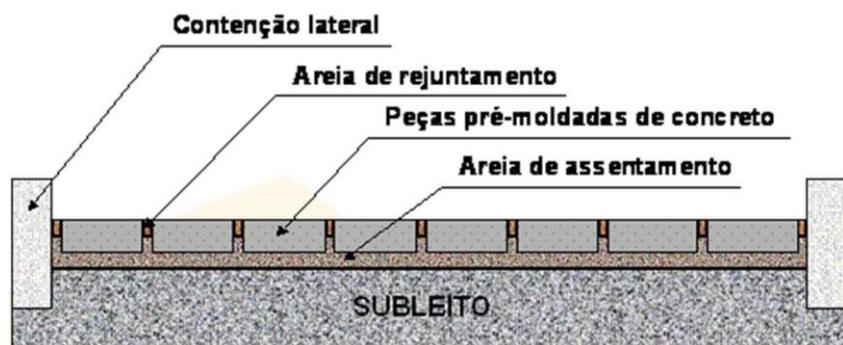
4.2.7.3. Todos os projetos devem seguir a Lei Municipal Complementar n. 195/92 referente às regras de acessibilidade, conforme detalhamento abaixo:



428 CICLOVIAS

4.2.11.1. Devem ser realizados o nivelamento e a compactação do terreno, utilizando o guia de fabricação de concreto 15 MPa (cordão de concreto), com instalação de bloquete / piso intertravado de concreto retangular 10x20 colorido, resistência 35 MPa (NBR 9781).

4.2.11.2. O piso de blocos intertravados segue conforme o desenho abaixo:



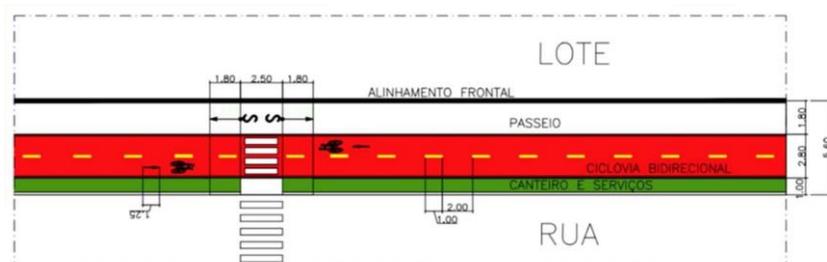
4.2.8.3. Receberá o plantio de mudas de espécies arbóreas de médio e



SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

grande porte e palmeiras, folhagens e florações, frutíferas para consumo humano, além de outras atrativas à fauna. Receberá também forração com grama batatais (*Paspalum notatum*)



DETALHE CICLOVIA BIDIRECIONAL
COM TRAVESSIA DE PEDESTRES
S/ESC.



DETALHE CICLOVIA BIDIRECIONAL
COM TRAVESSIA DE PEDESTRES NA AVENIDA CENTRAL EXISTENTE
S/ESC.

4.2.9. ÁREAS VERDES NAS CALÇADAS

4.2.9.1. ÁRVORES DE PEQUENO PORTE

4.2.12.1.1. São aquelas cuja altura na fase adulta atinge entre 04 e 05 metros e o raio de copa fica em torno de 02 a 03 metros. São espécies apropriadas para calçadas estreitas (< 2,5m), presença de fiação aérea e ausência de recuo predial.

4.2.9.2. ÁRVORES DE MÉDIO PORTE

4.2.9.2.1. São aquelas cuja altura na fase adulta atinge de 05 a 08 metros e o raio de copa varia em torno de 04 a 05 metros. São apropriadas para calçadas largas.

4.2.9.3. ÁRVORES DE GRANDE PORTE

4.2.9.3.1. São aquelas cuja altura na fase adulta ultrapassa 08 metros de altura e o raio de copa é superior a 05 metros. Estas espécies



SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

não são apropriadas para plantio em calçadas. Deverão ser utilizadas prioritariamente em praças, parques e quintais grandes.

- 4.2.9.4.** Quanto à distribuição do plantio ao longo das calçadas será observado o distanciamento mínimo entre as árvores e mobiliário e infraestrutura urbana, conforme orientações da cartilha “Vamos Arborizar Ribeirão Preto”, apresentado na tabela abaixo.

DISTANCIAMENTO MÍNIMO ENTRE AS ÁRVORES E MOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA URBANA	
Distância da muda (haste) à guia	0,5 m
Distância de esquinas	6,00 m da confluência do alinhamento das guias
Distância de postes de fiação e iluminação	4,00 m
Distância de placas de sinalização de trânsito	3,00 m
Distância de semáforos	6,00 m
Distância de bocas-de-lobo e caixas de inspeção	1,50 m
Distância de guias rebaixadas (acesso de veículos e cadeirantes)	1,50 m

5.

NORMAS PARA ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETO

5.1. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 511.** A planta geral do SUPERA Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto, ficará à disposição dos interessados junto à Gerência da FIPASE, podendo ser solicitada das 08:30h às 17:00h de segunda a sexta-feira, na sede da FIPASE.
- 512** Para quaisquer esclarecimentos com relação aos sistemas de infraestrutura e serviços das áreas do SUPERA Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto, o interessado deverá consultar a Gerência da FIPASE por escrito.

5.2. APRESENTAÇÃO

- 521.** Todos os projetos apresentados, tanto para análise quanto para arquivamento, deverão conter todas as informações necessárias para o entendimento total do projeto.



SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

522 Todos os projetos deverão ser fornecidos obrigatoriamente em duas cópias e em meio digital, produzidas em software autorizado pela FIPASE.

5.3. PROJETOS PARA ANÁLISE DO COMITÊ

531. Os **projetos de arquitetura** deverão ser compostos pelos seguintes documentos

5.3.1.1. Memorial descritivo

5.3.1.1.1. Em papel no formato A4, com a explicitação clara dos tipos de atividades que irão se desenvolver no lote e/ou nas edificações. A especificação de materiais e acabamentos poderá ser feita neste mesmo memorial e nas plantas de arquitetura. Indicar os recursos tecnológicos que serão empregados (sistemas estruturais e prediais pretendidos), os parâmetros de sustentabilidade que serão adotados pelo projeto, a legislação aplicável para cada caso e as licenças e aprovações necessárias à operação da empresa (ANVISA, Corpo de Bombeiros, Prefeitura e outras)

5.3.1.2. Cronograma Físico/Financeiro

5.3.1.2.1. Cronograma de execução das obras e implantação do empreendimento e Cronograma Financeiro da obra, acompanhado de declaração de disponibilidade de capital para sua realização.

5.3.1.3. Peças gráficas do projeto

5.3.1.3.1. Planta de Localização - O lote deve estar identificado na planta geral de urbanização do loteamento de forma hachurada ou com uso de cor contrastante de forma a destacar o lote objeto da concessão dos demais

5.3.1.3.2. Planta de Situação - Planta de situação cotada, na escala de 1/250 ou 1/200. Deverá também estar indicado o norte verdadeiro e magnético, as curvas de níveis ou platôs de terraplanagem previstos, o local e as dimensões do reservatório de retenção de águas pluviais conforme lei estadual



SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

12.526/2007, os calçamentos, vias internas e o atendimento à legislação e norma Nº 9.050/2015 de acessibilidade no que couber.

5.3.1.3.3. Deverá ser apresentada uma tabela contendo as metragens permitidas pelo regulamento e as utilizadas no projeto, informando os seguintes itens: área do lote, número de pavimentos, altura máxima, área edificada por pavimento, área edificada total, área de projeção, área particular livre de edificações, área de cobertura vegetal e número de vagas

5.3.1.4. Planta baixa de cada pavimento

5.3.1.4.1. O projeto deverá demonstrar em nível preliminar o cumprimento da legislação sanitária, da acessibilidade e da prevenção e combate a incêndio aplicáveis ao projeto. Há necessidade de indicar também as cotas e dimensões dos ambientes, ambientes que requerem condicionamento, exaustão, ventilação forçada, etc., saídas de emergência e rotas de fuga dos pavimentos com dimensionamento respectivo, lotações calculadas conforme a IT11 do Decreto Estadual Nº56.819/2011 e o número de instalações sanitárias conforme legislação estadual ou municipal (sempre adotando a mais restritiva).

5.3.1.5. Cortes

5.3.1.5.1. Cortes da(s) edificação(ões), suas dependências e anexos. Deverá ser apresentado no mínimo 1 (um) corte transversal e 1 (um) corte longitudinal de cada edificação, com indicação do pé direito de cada pavimento, altura da edificação, altura dos vãos de iluminação e ventilação, níveis de pisos e outros elementos indispensáveis à compreensão do projeto – escala mínima de 1/100. Também deverão estar representados e cotados os perfis naturais do terreno e os espaços contíguos aos da edificação até, ao menos, os limites do terreno. Os cortes deverão corresponder, quando houver, aos platôs indicados nas plantas de situação.



SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

5.3.1.6. Fachadas

5.3.1.6.1. Fachadas, com representação de materiais e demais elementos considerados no projeto. É obrigatória a apresentação das fachadas voltadas para logradouro, podendo ser apresentadas também outras fachadas que possibilitem a compreensão do projeto – escala mínima de 1/100.

5.3.1.7. Planta de cobertura

5.3.1.7.1. Planta de cobertura, com indicação de áreas, caimento, calhas, peitoris, equipamentos de refrigeração, impermeabilizações, reservatórios, barrilete, casas de máquinas para equipamentos de refrigeração ou outros necessários ao funcionamento do edifício. Escala mínima de 1/100.

5.3.1.8. Perspectivas

5.3.1.8.1. Na quantidade mínima de 2 (duas).

5.3.1.8.2. As pranchas impressas não poderão exceder ao formato A0 da ABNT e deverão ser apresentadas em duas vias.

5.3.1.8.3. Os desenhos que excederem o tamanho A0 deverão ser divididos em mais de uma prancha, sempre contendo a indicação dos eixos ou pontos de interrupção do desenho. Neste caso, deverá ser apresentada uma planta de localização junto ao carimbo em todos os desenhos de plantas.

5.3.1.9. Projeto de Paisagismo

5.3.1.9.1. No projeto de paisagismo deverão constar as indicações das áreas de cobertura vegetal e das áreas pavimentadas, devendo obedecer aos percentuais e índices previstos neste Regulamento.

5.3.1.9.2. Os projetos de paisagismo serão compostos, obrigatoriamente, pelos seguintes documentos:

5.3.1.9.3. **Memorial descritivo** - Em papel no formato A4, com a especificação e quantitativos de espécies e materiais de



SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

acabamentos de pisos, que deverão ser feitas também nas plantas de paisagismo.

5.3.1.9.4. Planta de especificação de plantio - De espécies vegetais, com indicação de legenda das espécies, incluindo nome vulgar e nome científico de cada uma – escala mínima de 1/250.

5.3.1.10. Plantas de especificação de revestimentos

5.3.1.10.1. De pisos das áreas externas, com indicação de legenda dos materiais de acabamento de pisos e outros elementos complementares ao projeto de paisagismo, tais como mobiliário urbano, sinalização e iluminação externa, assim como demais informações indispensáveis à compreensão do projeto - escala mínima de 1/250.

5.3.1.11. Projetos para arquivamento

5.3.1.11.1. O projeto de arquitetura e todos os projetos complementares que foram executados, tais como estrutura, hidráulica, esgoto, telefonia, dados, automação, etc, deverão ser entregues à Gerência do SUPERA Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto, após a conclusão das obras e aprovação dos projetos junto aos órgãos competentes, em duas vias em papel e meio digital compatível com o projeto de arquitetura aprovado.

5.3.1.11.2. Deverão ser entregues antes do início das obras os projetos existentes de engenharia e arquitetura, com as ARTs e RRTs dos responsáveis por sua elaboração e, após final das obras deverão ser entregues arquivos do “asbuilt” com ART ou RRT do responsável pela obra. Os arquivos deverão ser em formato DWG ou outrossolicitados pela Concedente

5.3.1.12. APROVAÇÃO E LICENCIAMENTO NOS ÓRGÃOS COMPETENTES

5.3.1.12.1. Todos os projetos legais deverão ser aprovados junto aos órgãos competentes e apresentados à Gerência da FIPASE para conferência. As obras não poderão ter início antes da



SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

apresentação das aprovações nos órgãos públicos pertinentes e, após as obras, a empresa não poderá iniciar suas atividades antes da obtenção das licenças específicas.

5.4. ANÁLISE E APROVAÇÃO

- 541.** A análise e a aprovação dos projetos de arquitetura, infraestrutura e paisagismo, a serem executados pelo concessionário nas áreas do SUPERA Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto, será realizada pelo COMITÊ DE ANÁLISE DOS PROJETOS DAS EDIFICAÇÕES, antes do início da aprovação nos órgãos competentes.
- 542.** O COMITÊ DE ANÁLISE DOS PROJETOS DAS EDIFICAÇÕES poderá estabelecer regras e exigências próprias relativas a serviços de urbanização, arquitetura, paisagismo, segurança e estética, sem que lhe caiba entretanto, qualquer responsabilidade pelas soluções sugeridas ou participação na autoria dos trabalhos que lhe forem apresentados.
- 543.** Caberá à Administração do SUPERA Parque de Tecnologia e Inovação de Ribeirão Preto e ao COMITÊ DE ANÁLISE DOS PROJETOS DAS EDIFICAÇÕES o direito de recusar o projeto que não satisfizer as exigências regulamentares e/ou for considerado como inadequado e inconveniente em questões de segurança, higiene, salubridade e outros aspectos. Para tanto, os mesmos poderão orientar/solicitar as revisões e alterações no projeto que se fizerem necessárias. Estas observações deverão ser enviadas por escrito ao concessionário dentro de um prazo máximo de 30 dias.
- 544.** Para a análise da adequação da construção, o COMITÊ DE ANÁLISE DOS PROJETOS DAS EDIFICAÇÕES deverá levar em consideração o enquadramento do projeto ao Ecosistema de Inovação que estará inserido prédio, considerando os ideais de inovação e tecnologia.
- 545.** A Autorização para ocupação da edificação somente será emitida após a apresentação da documentação prevista no Item 5.3.1.11.

5.5. POSTURAS

- 551.** DISPOSIÇÕES GERAIS
- 552.** Caberá à Administração do SUPERA Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto a responsabilidade pelo atendimento aos interesses



SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

comuns. O CONCESSIONÁRIO deverá permitir fiscalizações por parte do pessoal autorizado pela Administração do Parque nas dependências de seu edifício ou na área do lote, mediante prévia comunicação.

- 553.** Os serviços de infraestrutura, tais como abastecimento de água, tratamento de esgoto sanitário, energia, telecomunicações, são de responsabilidade das respectivas prestadoras de serviço, seguindo as regras específicas para cada caso.
- 554.** Nas Áreas de Cobertura Vegetal, é proibida a circulação e o estacionamento de qualquer tipo de veículo, mesmo quando de uso particular.
- 555.** Nas áreas de estacionamento pertencentes ao concessionário, caberá exclusivamente a este a responsabilidade pela segurança física e patrimonial dos veículos.
- 556.** A limpeza e manutenção das áreas internas dos lotes é de responsabilidade do CONCESSIONÁRIO, assim como realizar permanentemente a manutenção da edificação, suas instalações prediais, equipamentos e fachadas.
- 557.** O SUPERA PARQUE de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto permitirá que as empresas tenham horário de funcionamento matutino, vespertino e noturno, desde que respeitadas as normas atinentes ao sossego e a vizinhança.

5.6. CONSTRUÇÕES

- 561.** Após o início das operações do CONCESSIONÁRIO, qualquer construção, reforma, modificação ou demolição deverá ser comunicada previamente à Administração do Parque, através de correspondência contendo plantas e/ou croquis esquemáticos, para autorização e aprovação nos casos previstos neste regulamento. A aprovação pela administração do Parque não isenta a concessionária das demais aprovações nos órgãos públicos relacionados às alterações apresentadas.
- 562.** Os CONCESSIONÁRIOS são obrigados a manter suas edificações, instalações, áreas de cobertura vegetal e demais áreas dentro das normas previstas neste Regulamento.
- 563.** Os portões e/ou cancelas de entrada não poderão abrir sobre o logradouro público.
- 564.** A autorização para início das obras só será concedida após a conclusão,



SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

apresentação e entrega dos seguintes itens:

- 5.6.4.1. Aprovação do Comitê para início das obras.
- 5.6.4.2. Apresentação de cronograma de obras.
- 5.6.4.3. Listagem das empresas prestadoras de serviço.
- 5.6.4.4. Nome do Responsável Técnico e telefones de contato.
- 5.6.4.5. Layout do canteiro de obras.
- 5.6.4.6. Instalação da Placa de Obra.
- 5.6.4.7. Pedido de instalações provisórias.
- 5.6.4.8. Plano e horário de recebimento, carga e descarga de material.
- 5.6.4.9. Plano de gerenciamento de resíduos da construção civil.
- 5.6.4.10. Horário e dias de funcionamento da obra.
- 5.6.4.11. RRTs e ARTs dos responsáveis pelos projetos, obras e instalações das edificações.

565. Será embargada a obra:

- 5.6.5.1. Que tiver desrespeitado o projeto de arquitetura aprovado.
- 5.6.5.2. Que apresentar risco à sua estabilidade, com perigo para o público ou para o pessoal que a constrói.
- 5.6.5.3. Que for considerada de risco, caso o responsável não providencie as condições de segurança determinadas por este Regulamento e pelo ordenamento jurídico.
- 5.6.5.4. Que não cumprir os requisitos de Segurança do Trabalho previstos nas Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho, quando aplicáveis.

566. O embargo e a demolição total ou parcial poderão ser solicitados pela Administração do Parque nos seguintes casos:

- 5.6.6.1. Construção clandestina ou que for feita sem prévia aprovação formal do projeto.
- 5.6.6.2. Construção feita sem observância dos afastamentos, ou desrespeitando o projeto aprovado.

567. O responsável pela obra deverá possibilitar a fiscalização por parte da Administração do SUPERA Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto, possibilitando a supervisão da execução e não causando qualquer embaraço ao trabalho de fiscalização.

5.7. PUBLICIDADE EXTERNA E LETREIROS



SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

- 571.** O CONCESSIONÁRIO deverá respeitar a legislação municipal quanto às normas de publicidade e comunicação visual das edificações.
- 572.** Caberá a Administração do Parque, com base nas autorizações dos órgãos competentes, homologar o tipo de sinalização a ser utilizada, assim como as características dimensionais e estéticas de toda a comunicação visual nas áreas de uso coletivo.
- 573.** A sinalização de logradouros, praças, áreas comuns, entre outros, é de responsabilidade da Administração do Parque.
- 574.** Todos os CONCESSIONÁRIOS deverão fornecer as características de seu logotipo com o nome de sua empresa, indicando tipo e fonte, cores e dimensões básicas, que poderão ser incorporados à sinalização do Parque.
- 575.** Toda e qualquer forma de publicidade externa deverá ser previamente aprovada pela Administração do Parque.

5.8. DISPOSIÇÕES

- 581.** Este manual de obras deve ser respeitado em sua integralidade e suas cláusulas atendidas individualmente independentemente do atendimento das demais.
- 582.** O descumprimento de qualquer das previsões deste Manual implicará no embargo da obra até a correção da falta.
- 583.** Na hipótese de haver qualquer divergência entre as exigências deste manual e as regras, normas, manuais, leis, decretos, etc., municipais, estaduais ou federais, deverá ser considerada como correta a regra que for mais restritiva.



SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

ANEXO IV MODELO DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

Ref.: EDITAL DE CONCORRÊNCIA Nº 01/2024

OBJETO: CONCESSÃO DE USO de lotes do SUPERA PARQUE de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

À COMISSÃO DE LICITAÇÃO

Prezados Senhores,

Pela presente submetemos à apreciação de V.S^ª. nossa proposta para instalar no Supera Parque a empresa, inscrita no CNPJ n., e por intermédio de seu representante legal o(a) sr.(a), portador(a) da Carteira de Identidade n. e do CPF n.

DECLARAMOS que:

- a. Necessitaremos do(s) lote(s), situados na(s) quadra(s), totalizando área dem² (.....) metros quadrados.
- b. Valor mensal das Taxas de Concessão e Administração por m²: R\$:
Valor mensal total a ser pago de acordo com a área pretendida em R\$:

Responsabilizamo-nos por todas as despesas com taxas, tributos e encargos fiscais, sociais, seguros, despesas com consumo de telefone, energia elétrica, gás, água e outros, incidentes sobre o objeto da presente licitação. Ainda, declaramos total concordância com os termos da Minuta Contratual, parte integrante do Edital em referência, e das condições da presente licitação.

c. Nosso setor de atuação é:

- Biotecnologia
- Fármacos e cosméticos
- Equipamentos médico-hospitalares e odontológicos
- Bioenergia;



SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

() Tecnologia da Informação;

() Outros. Citar: _____

d. As atividades a serem desenvolvidas na área contemplam: _____

e. As instalações que se pretende implantar na área incluem: _____

f. O prazo previsto de início das instalações é de _____ dias e o prazo de início da operação é de _____ dias, contados a partir da assinatura do contrato.

g. Concordamos plenamente com condições estabelecidas no Edital e seus anexos e assumimos responsabilidade pelas informações prestadas, por quaisquer erros ou omissões que venham a ser verificados na elaboração da proposta. Se contemplados, instalaremos a empresa acima identificada e nos comprometemos a desenvolver atividades com aplicação de conhecimentos científicos e tecnológicos.

....., ... dede 2024

Atenciosamente,

Nome e assinatura do Responsável Legal



SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

ANEXO V

CONCORRÊNCIA 01/2024

DECLARAÇÃO DE PLENO ATENDIMENTO AOS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

(em papel timbrado da Licitante)

*(documento a ser apresentado no início da sessão pública, **fora** dos envelopes)*

A empresa, por seu(s) representante(s) legal(is),
interessada em participar da **CONCORRÊNCIA 01/2024**, declaro, sob as penas dalei, que
cumpre plenamente os requisitos de habilitação exigidos no Edital.

....., ... de de

Nome e assinatura do Responsável Legal



SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

ANEXO VI CONCORRÊNCIA 01/2024

DECLARAÇÃO DE ENQUADRAMENTO COMO MICROEMPRESA OU EMPRESA DE PEQUENO PORTE PARA FRUIÇÃO DOS BENEFÍCIOS DA LEI COMPLEMENTAR Nº 123/2006

(em papel timbrado da Licitante)

*(documento a ser apresentado no início da sessão pública, **fora** dos envelopes)*

_____ (nome da licitante),
com sede _____ (endereço completo), inscrita no
CNPJ sob o nº _____, **DECLARA**, para os fins do disposto na Lei
Complementar nº 123/2006, sob as sanções administrativas cabíveis e sob as penas da lei,
que esta empresa, na presente data, enquadra-se como:

(...) **MICROEMPRESA**, conforme inciso I do artigo 3º da Lei Complementar nº 123, de
14.12.2006.

(...) **EMPRESA DE PEQUENO PORTE**, conforme inciso II do artigo 3º da Lei
Complementar nº 123, de 14.12.2006.

Declara, ainda, que a empresa está excluída das vedações constantes do parágrafo 4º do
artigo 3º da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006.

....., ... de de

Nome e assinatura do Responsável Legal



SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

ANEXO VII CONCORRÊNCIA 01/2024

ATESTADO DE VISTORIA

OBJETO: CONCESSÃO DE USO de lotes do SUPERA Parque de Tecnologia de Ribeirão Preto.

Atestamos para fins de participação na CONCORRÊNCIA 01/2024 que o Senhor(a) , R.G. N.º....., representante da empresa , procedeu à vistoria para participação na licitação em epígrafe em

....., ... de de

Nome e assinatura do Responsável Legal



SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

ANEXO VIII
CONCORRÊNCIA 01/2024
DECLARAÇÃO DE ATENDIMENTO ÀS NORMAS RELATIVAS À SAÚDE E
SEGURANÇA NO TRABALHO

(em papel timbrado da Licitante)

A. (razão social), por seu(s) representante(s) legal(is), interessada em participar da CONCORRÊNCIA 01/2024, declara, sob as penas da lei, que observa as normas relativas à saúde e segurança no Trabalho, para os fins estabelecidos pelo parágrafo único do artigo 117 da Constituição do Estado de São Paulo.

....., ... de de

Nome e assinatura do Responsável Legal



SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

ANEXO IX CONCORRÊNCIA 01/2024

CRENCIAMENTO

(em papel timbrado da Licitante)

(Documento a ser apresentado no início da sessão pública, fora dos envelopes)

(Observar disposições do subitem 3.3 do edital)

À FIPASE

Referência: CONCORRÊNCIA 01/2024

OBJETO: CONCESSÃO DE USO de lotes do SUPERA PARQUE de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

Prezados Senhores,

Pelo presente, designo o Sr....., portador do RG para representar a empresa, CNPJ, estando ele credenciado a responder junto a V. Sas. em tudo o que se fizer necessário, durante os trabalhos de abertura, exame, classificação, habilitação, interposição e renúncia de recursos, relativamente à proposta e à documentação de habilitação por nós apresentadas para fins de participação na licitação em referência.

....., ... de de

Nome e assinatura do Responsável Legal