



**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO
SUPERINTENDÊNCIA GERAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS**

EDITAL DE PRÉ-QUALIFICAÇÃO Nº 03/2010

**PARA CONCORRÊNCIA DESTINADA À CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS LOCALIZADAS NA
QUADRA V DO PARQUE TECNOLÓGICO DO RIO DE JANEIRO/UFRJ**

A Universidade Federal do Rio de Janeiro, com sede na Ilha da Cidade Universitária, Rio de Janeiro, à vista da autorização constante do processo n.º 23079.015327/2010-50, por intermédio da Comissão Especial de Licitação designada pela portaria n.º 1464 de 29 de abril de 2010, torna público que fará realizar processo de pré-qualificação de empresa interessada em participar de licitação na modalidade de Concorrência, sob o tipo de melhor lance ou oferta, tendo por objeto concessão de uso de cinco lotes localizados na Quadra V do Parque Tecnológico do Rio de Janeiro/UFRJ, sob a égide das Leis nº8.666, de 21 de junho de 1993, com as alterações emanadas pela Lei 8.883/94, Decreto Lei nº9.760/46, Instrução Normativa n.º 05/MARE, de 21/07/95, Lei nº10.973 de 02 de dezembro de 2004 (Lei de Inovação) e alterações, e por legislação pertinente e complementar, com entrega e abertura dos envelopes no dia 14 de outubro de 2010, às 10 horas, na sala de reuniões da Superintendência Geral de Administração e Finanças, n.º 810, localizada no 8º andar do prédio da Reitoria, Avenida Pedro Calmon, 550, Ilha da Cidade Universitária, Rio de Janeiro/RJ.

CLÁUSULA I DO OBJETO

1.1 Constitui objeto deste edital a pré-qualificação de empresas para participar de Concorrência, que objetiva a concessão de uso das áreas discriminadas no item 1.2 deste Edital, localizadas na Quadra V do Parque Tecnológico do Rio de Janeiro, situado no Campus da Ilha da Cidade Universitária, conforme planta de localização constante do Anexo 1 deste edital, e que se destina à instalação de atividade de pesquisa e desenvolvimento tecnológico de empresa que apresente plano de cooperação com áreas acadêmicas da Universidade Federal do Rio de Janeiro, em conformidade com os objetivos definidos pelo Conselho Universitário para o Parque Tecnológico, quais sejam:

- a) atrair para a Ilha do Fundão novas atividades de pesquisa, desenvolvimento e produção de bens e serviços inovadores;
- b) incentivar a criação de novas empresas de base tecnológica na Cidade do Rio de Janeiro;
- c) estimular a transferência de tecnologias da UFRJ para as entidades e empresas integrantes do Parque Tecnológico, conforme acordo conveniado entre as partes;
- d) estimular a visão empreendedora dos estudantes de graduação e pós-graduação da UFRJ;
- e) proporcionar oportunidades de estágios aos alunos da UFRJ, bem como facilitar sua inserção no mercado de trabalho;
- f) aproximar a comunidade acadêmica da UFRJ das empresas de base tecnológica de alta qualificação, criando oportunidades para novos projetos de pesquisa de ponta;

1.2 Os itens compreendem os seguintes lotes:

ITENS	QUADRA V	MEDIDAS
1º	Área V.1	4.013 m ²
2º	Área V.2	4.091 m ²
3º	Área V.3	3.059 m ²
4º	Área V.4	3.029 m ²
5º	Área V.5	7.055 m ²

CLÁUSULA II DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

2.1 Poderão participar da presente **Pré-Qualificação**, pessoas jurídicas legalmente constituídas no Brasil, que desenvolvam atividades de Pesquisa e Desenvolvimento Tecnológico, observadas as demais exigências e condições deste Edital.

2.2 Cada licitante apresentar-se-á com apenas um representante legal para manifestar-se em nome da empresa, devidamente credenciado por instrumento público ou particular de procuração. Em sendo sócio da empresa, tal situação será verificada no SICAF, cujo extrato será anexado ao procedimento, podendo ainda ser apresentada cópia do contrato social, e nas duas hipóteses, será exigido documento de identidade.

2.3 A documentação de representação da empresa definida no item 2.2 deste Edital deverá ser apresentada ao presidente da Comissão concomitantemente à apresentação dos envelopes contendo os documentos de **HABILITAÇÃO JURÍDICA, FISCAL E ECONÔMICO-FINANCEIRA e DECLARAÇÕES e de QUALIFICAÇÃO TÉCNICA**.

2.4 Nenhuma pessoa física, ainda que credenciada por procuração legal, poderá representar mais de uma empresa.

2.5 Somente poderá manifestar-se durante a realização da licitação o representante que cumprir a exigência contida no item 2.2.

2.6 Não poderão participar deste processo de Pré-Qualificação:

- a) servidor ou dirigente da Universidade Federal do Rio de Janeiro ou membro da Comissão Especial de Licitação responsável pela Concorrência, na qualidade de sócio-gerente ou responsável técnico do licitante, excetuado o caso de servidor licenciado de suas atividades, de acordo com o artigo 15, da Lei nº 10.973, de 02 de dezembro de 2004 (Lei de Inovação);
- b) consórcios de empresas, qualquer que seja sua forma de constituição;
- c) empresas punidas com suspensão de participar de licitações realizadas pela Universidade Federal do Rio de Janeiro.
- d) empresas declaradas inidôneas para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem a punição.
- e) empresas que se encontrem sob falência, concordata, concurso de credores, dissolução.

2.7 Será permitida a entrega antecipada dos envelopes de Documentação, desde que a entrega seja devidamente protocolada por membro da Comissão Especial de Licitação e deverão ser entregues somente na ASSESSORIA EXECUTIVA DE LICITAÇÕES/SG6/UFRJ situada à Avenida Pedro Calmon, nº 550, Prédio da Reitoria, sala 827, Ilha da Cidade Universitária, Rio de Janeiro/RJ.

CLÁUSULA III DA HABILITAÇÃO

3.1 Os interessados apresentarão ao Presidente da Comissão, através de seus representantes legais, na data e hora marcadas para abertura da licitação, na presença dos demais membros presentes no ato, a documentação exigida pelo item 2.2 deste Edital e 02 (dois) envelopes devidamente fechados, contendo na parte externa, em caracteres destacados, além da razão social da empresa licitante e do número do CNPJ, os seguintes dizeres:

- a) No primeiro envelope, o título:

“ENVELOPE Nº 01”

DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO JURÍDICA, FISCAL E ECONÔMICO-FINANCEIRA E DECLARAÇÕES

PRÉ-QUALIFICAÇÃO Nº 03/2010

PARA CONCORRÊNCIA DESTINADA À CONCESSÃO DE USO DE ÁREA LOCALIZADA NA QUADRA 5 DO PARQUE TECNOLÓGICO DO RIO DE JANEIRO/UFRJ

DATA DE ABERTURA: 14/10/2010

b) No segundo envelope, o título:

**“ENVELOPE N° 02”
DOCUMENTOS DE QUALIFICAÇÃO TÉCNICA
PRÉ-QUALIFICAÇÃO N° 03/2010**

**PARA CONCORRÊNCIA DESTINADA À CONCESSÃO DE USO DE ÁREA LOCALIZADA NA
QUADRA V DO PARQUE TECNOLÓGICO DO RIO DE JANEIRO/UFRJ**

DATA DE ABERTURA: 14/10/2010

**CLÁUSULA IV DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO JURÍDICA, FISCAL E
ECONÔMICO-FINANCEIRA – ENVELOPE N° 01**

4.1. No que concerne aos documentos relativos à Habilitação Jurídica, deverão constar do respectivo envelope:

a) ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor devidamente registrado, em se tratando de sociedades empresariais e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores, acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva;

4.1.1 Todos os documentos referentes à Habilitação Jurídica do licitante deverão ser da jurisdição do local do domicílio do interessado.

4.2 No que concerne aos documentos relativos à Regularidade Fiscal, deverão constar do respectivo envelope:

- a) prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);
- b) prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede da licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto licitado;
- c) prova de regularidade para com as Fazendas Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede da licitante, ou outra equivalente, na forma da lei:
 - c.1) faz parte da prova de regularidade para com a Fazenda Federal, a Certidão Quanto à Dívida Ativa da União, fornecida pela Procuradoria da Fazenda Nacional.
- d) prova de regularidade relativa à Seguridade Social (CND) e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei.

4.3 No que concerne aos documentos relativos à Qualificação Econômico-Financeira, deverão constar do respectivo envelope:

4.3.1 balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social (2008/2009), já exigíveis e apresentados na forma da lei, que comprovem a boa situação financeira da empresa, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados, quando encerrados há mais de 03 (três) meses da data de apresentação da proposta, tomando como base a variação, ocorrida no período, do ÍNDICE GERAL DE PREÇOS - DISPONIBILIDADE INTERNA - IGP-DI, publicado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV ou de outro indicador que o venha substituir, observando-se ainda:

- a) serão considerados aceitos como na forma da lei o balanço patrimonial e demonstrações contábeis assim apresentados:
 - a.1) sociedades regidas pela Lei nº 6.404/76 (sociedade anônima):
 - publicados em Diário Oficial; ou
 - publicados em jornal de grande circulação; ou

- por fotocópia registrada ou autenticada na Junta Comercial da sede ou domicílio da licitante.

a.2) sociedades por cota de responsabilidade limitada (LTDA):

- por fotocópia do livro Diário, inclusive com os Termos de Abertura e de Encerramento, devidamente autenticado na Junta Comercial da sede ou domicílio da licitante ou em outro órgão equivalente, ou - por fotocópia do Balanço e das Demonstrações Contábeis devidamente registrados ou autenticados na Junta Comercial da sede ou domicílio da licitante;

a.3) sociedade criada no exercício em curso:

- fotocópia do Balanço de Abertura, devidamente registrado ou autenticado na Junta Comercial da sede ou domicílio da licitante;

a.4) o balanço patrimonial e as demonstrações contábeis deverão estar assinadas por Contador ou por outro profissional equivalente, devidamente registrado no Conselho Regional de Contabilidade;

b) a boa situação financeira será avaliada pelos Índices de Liquidez Geral (LG), Solvência Geral (SG) e Liquidez Corrente (LC), resultantes da aplicação das seguintes fórmulas:

$$LG = \frac{\text{ATIVO CIRCULANTE} + \text{REALIZÁVEL A LONGO PRAZO}}{\text{PASSIVO CIRCULANTE} + \text{EXIGÍVEL A LONGO PRAZO}}$$

$$SG = \frac{\text{ATIVO TOTAL}}{\text{PASSIVO CIRCULANTE} + \text{EXIGÍVEL A LONGO PRAZO}}$$

$$LC = \frac{\text{ATIVO CIRCULANTE}}{\text{PASSIVO CIRCULANTE}}$$

b.1) as fórmulas deverão estar devidamente aplicadas em memorial de cálculos juntado ao balanço;

b.1.1) caso o memorial não seja apresentado, a Comissão reserva-se o direito de efetuar os cálculos.

b.2) se necessária a atualização do balanço e do capital social, deverá ser apresentado, juntamente com os documentos em apreço, o memorial de cálculo correspondente;

b.3) caso o licitante, inclusive se não cadastrado no SICAF, apresentar resultado igual ou menor que 1 (um), em qualquer dos índices referidos no item 4.3.1 b), conforme previsto no inciso V, item 7, da IN-MARE nº 05/95, deverá comprovar que possui patrimônio líquido mínimo equivalente a aproximadamente 10% (dez por cento) do valor estimado da contratação, para cada área, conforme segue:

ITENS	QUADRA V	MEDIDAS	PATRIMÔNIO LÍQUIDO
1º	Área V.1	4.013 m ²	R\$433.200,00
2º	Área V.2	4.091 m ²	R\$441.600,00
3º	Área V.3	3.059 m ²	R\$330.240,00
4º	Área V.4	3.029 m ²	R\$327.120,00
5º	Área V.5	7.055 m ²	R\$761.760,00

4.3.2 certidão negativa de falência, concordata ou recuperação judicial, expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, ou de execução patrimonial, expedida no domicílio da pessoa física.

4.4 Deverão constar também do envelope nº 01, as seguintes declarações:

4.4.1 declaração formal do licitante, para fins do disposto no inciso V do artigo 27 da Lei nº 8.666/93, acrescido pela Lei nº 9.854/99, de que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, ressalvada a possibilidade de emprego de menor, a partir de quatorze anos, na condição de aprendiz;

4.4.2 declaração de inexistência de fato superveniente impeditivo de habilitação do licitante, na forma do § 2º, artigo 32 da Lei nº 8.666/93.

4.5 Por ocasião da fase de habilitação, os participantes desta licitação deverão observar o que segue:

4.5.1 O licitante que NÃO OPTAR por serem verificados no SICAF seu cadastro e habilitação parcial deverá apresentar, dentro do ENVELOPE Nº 01, todos os documentos constantes da cláusula IV deste Edital.

4.5.2 O licitante que OPTAR por serem verificados no SICAF, parcialmente, seu cadastro e habilitação parcial deverá apresentar, obrigatoriamente, dentro do ENVELOPE Nº 01, o ato constitutivo, estatuto ou contrato social, o balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social (2009), a(s) certidão(ões) negativa(s) de falência, concordata ou recuperação judicial e as declarações previstas no item 4.4, pois não constam para verificação no SICAF.

4.5.3 A comprovação da regularidade fiscal, na forma e condições estabelecidas no subitem 4.2, poderá ser feita por meio de consulta on-line ao Sistema de Cadastro Unificado de Fornecedores – SICAF, nos termos do Decreto 3.722/01, com as alterações impostas pelo Decreto nº 4.485/02 e da IN MARE nº 05/95, desde que os dados disponíveis no SICAF estejam atualizados, assegurado ao licitante já cadastrado o direito de apresentar a documentação atualizada e regularizada na própria sessão.

4.5.4 A regularidade do cadastramento e da habilitação parcial da licitante que optar por prestar suas informações mediante o SICAF será confirmada por meio de consulta “on line”, quando da abertura dos envelopes de Documentação de Habilitação Jurídica, Fiscal e Econômico-Financeira.

4.5.5 Procedida a consulta, serão impressas declarações demonstrativas da situação de cada licitante (Anexo V da IN MARE nº05/95), declarações estas que deverão ser assinadas pelos membros da Comissão e por todos os representantes das licitantes presentes, sendo juntadas aos autos do processo licitatório.

4.5.6 Todos os documentos de habilitação emitidos em língua estrangeira deverão ser entregues acompanhados da tradução para língua portuguesa, efetuada por Tradutor Juramentado, e também devidamente consularizados ou registrados no Cartório de Títulos e Documentos. Documentos de procedência estrangeira, mas emitidos em língua portuguesa, também deverão ser apresentados devidamente consularizados ou registrados no Cartório de Títulos e Documentos.

4.5.7 O representante legal que assinar, pela empresa licitante, os documentos de que trata os itens 4.4.1 e 4.4.2, deverá estar credenciado para esse fim, e esta condição deverá ser comprovada se a Comissão Especial de Licitação vier a exigir.

4.5.8 Os documentos pertinentes e exigidos neste Edital, dentro do Envelope nº 01, deverão, de preferência, ser entregues numerados seqüencialmente e na ordem indicada neste Edital, a fim de permitir maior rapidez durante a conferência e exame correspondente.

4.5.9 Sob pena de inabilitação, todos os documentos apresentados para habilitação deverão estar em nome da licitante, e, preferencialmente, com número do CNPJ e endereço respectivo, observando-se ainda:

- a) se a licitante for a matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz;
- b) se a licitante for a filial, todos os documentos deverão estar em nome da filial;
- c) serão dispensados da filial aqueles documentos que, pela própria natureza, comprovadamente, forem emitidos somente em nome da matriz.

4.5.10 Não serão aceitos protocolos de entrega ou solicitação de documento em substituição aos documentos requeridos no presente Edital e seus Anexos.

4.5.11 Se a documentação de habilitação não estiver completa e correta ou contrariar qualquer dispositivo deste Edital e seus Anexos, o Presidente da Comissão Especial de Licitação considerará a licitante inabilitada.

4.5.12 Os documentos exigidos para a habilitação poderão ser apresentados em original ou por qualquer processo de cópia autenticada, na forma do artigo 32 da Lei nº 8.666/93.

4.5.12.1 Os documentos poderão ser autenticados antecipadamente à data fixada para abertura do certame pela Comissão Especial de Licitação, a partir do original, até as 16 (dezesesseis) horas do dia anterior à data marcada para o recebimento e abertura dos envelopes documentação.

4.5.13 Somente serão aceitas cópias legíveis e documentos cujas datas não apresentem rasuras.

4.5.14 A Comissão Especial de Licitação reserva-se o direito de solicitar o original de qualquer documento sempre que julgar necessário.

CLÁUSULA V DOS DOCUMENTOS DE QUALIFICAÇÃO TÉCNICA – ENVELOPE Nº 02

5.1 Os documentos de qualificação técnica serão apresentados no Envelope nº 02, observado o item 3.1, alínea “b”, deste Edital, em papel timbrado da firma ou citando razão social, datilografada ou impressa em um só lado da folha, sem emendas, entrelinhas, rasuras e ressalvas, datada e assinada, devendo conter obrigatoriamente:

- a) endereço comercial, número de fax e número de telefone;
- b) objeto da licitação;
- c) Plano de Instalação no Parque Tecnológico, em conformidade com o roteiro apresentado no ANEXO 2;
- d) atestado de vistoria, conforme modelo e procedimentos constantes do ANEXO 3.

5.2 A documentação de qualificação técnica deverá atender a todas as condições deste Edital e seus anexos.

CLÁUSULA VI DOS PROCEDIMENTOS

6.1 O Presidente da Comissão de Licitação, na data, hora e local indicados neste Edital, dará início aos trabalhos da sessão, adotando os seguintes procedimentos:

- a) credenciamento dos representantes legais;
- b) identificação dos proponentes;
- c) recebimento dos envelopes lacrados contendo a documentação de habilitação jurídica, fiscal, econômico-financeira e declarações, e a respectiva documentação de qualificação técnica.

6.2 Não será concedido prazo para apresentação de documentos de habilitação exigidos neste Edital e, eventualmente, não apresentados no Envelope nº 01.

6.3 Todos os documentos de que trata a habilitação e qualificação referem-se à jurisdição do local do domicílio ou da sede do interessado.

6.4 Ultimada a fase de credenciamento e identificação dos representantes, proceder-se-á à abertura dos envelopes de documentação exigidos de cada proponente.

6.5 No momento em que o Presidente da Comissão declarar encerrado o prazo para recebimento dos Envelopes nºs 01 e 02, nenhum outro será recebido pela Comissão.

6.6 A Comissão poderá, a seu critério exclusivo, suspender a reunião sempre que julgar conveniente a fim de que disponha de melhores condições de análise dos documentos apresentados, marcando, na oportunidade, nova data, horário e local em que voltará a reunir-se com os interessados.

6.7 É facultada à Comissão ou autoridade superior, em qualquer fase da licitação, a promoção de diligência destinada a esclarecer ou complementar a instrução do processo, vedada a inclusão posterior de documentos ou informação que deveria constar originariamente da proposta.

6.8 Todos os documentos apresentados durante a abertura da Licitação serão rubricados pelos membros da Comissão e pelos representantes dos licitantes e serão lavradas atas circunstanciadas, que serão assinadas pelos membros da Comissão e pelos licitantes presentes.

6.8.1 objetivando assegurar os direitos privados dos licitantes e evitar a divulgação de informações de natureza estratégica e confidencial, o Envelope nº 02 será mantido fechado e encaminhado para avaliação e julgamento das propostas de qualificação técnica pelo Conselho Diretor do Parque Tecnológico, que poderá convocar os licitantes para prestar maiores esclarecimentos.

6.9 Ocorrendo dúvidas na interpretação dos documentos apresentados pelos licitantes nesta 1ª fase, o presidente da comissão, para dirimi-las, poderá solicitar informações ou esclarecimentos complementares que constarão da Ata.

6.10 Na hipótese de todos os licitantes serem inabilitados ou desqualificados, será fixado o prazo de 08 (oito) dias úteis para a apresentação de nova documentação, conforme o caso, respeitadas, sempre, as demais condições deste Edital.

6.11 Os interessados pré qualificados serão convocados para a participação da Concorrência, através de publicação no Diário Oficial da União, em jornal de grande circulação no Estado do Rio de Janeiro e na página www.sg6.ufrj.br.

6.12 Após a fase de pré-qualificação, não cabe desistência da proposta, salvo por motivo justo decorrente de fato superveniente e aceito pela Comissão.

CLÁUSULA VII PONTUAÇÃO E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

7.1 A pontuação e os critérios de avaliação da qualificação técnica das empresas licitantes obedecerão às seguintes disposições:

	CRITÉRIO	NOTA	PESO
1	Histórico de investimentos da empresa na geração de novas tecnologias	0 a 10	4
2	Histórico de cooperação com universidades e identificação de oportunidades para a UFRJ em projetos de pesquisa e desenvolvimento e transferência de tecnologias	0 a 10	6
3	Programas de investimento na geração de novas tecnologias	0 a 10	6
4	Adequação dos temas de interesse da empresa às linhas de pesquisas da UFRJ e complementaridade da infra-estrutura laboratorial que a empresa pretende instalar no Parque Tecnológico com a já existente na UFRJ	0 a 10	6
5	Número de mestres e doutores no quadro de pessoal, número de patentes e de registros de software da empresa .	0 a 10	4
6	Programas com a UFRJ para estágios, bolsas, contratação de recém formados, mestres e doutores e outros programas acadêmicos.	0 a 10	4
7	Programas sociais e ambientais a serem implantados pela empresa na região da Cidade Universitária	0 a 10	4

Para ser considerada qualificada a empresa não pode receber nota 0 (zero) em nenhum quesito e deve ter média ponderada igual ou superior a 6 (seis).

CLÁUSULA VIII DO JULGAMENTO

8.1 A documentação jurídica, fiscal, econômico-financeira e as declarações serão julgadas de acordo com as exigências deste Edital, sendo considerado inabilitado o licitante que deixar de apresentar qualquer documento arrolado no mesmo, ou que o fizer de forma incorreta ou incompleta.

8.2 Objetivando assegurar os direitos privados dos licitantes e evitar a divulgação de informações de natureza estratégica e confidencial, o Envelope nº 02, correspondente à documentação de qualificação técnica, será mantido fechado e encaminhado para avaliação e julgamento pelo Conselho Diretor do Parque Tecnológico, que poderá convocar os licitantes para prestar maiores esclarecimentos.

8.3 A documentação para avaliação da qualificação técnica apresentada será julgada pelo Conselho Diretor do Parque Tecnológico, em conformidade com os critérios de avaliação descritos no item 7.1 e com o roteiro para apresentação dos documentos de qualificação técnica constante do Anexo 2 deste Edital.

8.4 Não será considerada qualquer oferta ou vantagem não prevista neste Edital, nem vantagem baseada nas ofertas dos demais licitantes.

8.5 Após a fase de habilitação, não cabe desistência da proposta, salvo por motivo justo decorrente de fato superveniente e aceito pela CEL.

8.6 Todos os documentos de que trata esta cláusula referem-se à jurisdição do local do domicílio ou da sede do interessado.

8.7 Não será concedido prazo para apresentação de documentos de habilitação exigidos neste Edital e, eventualmente, não apresentados no Envelope nº 01.

8.8 A documentação de qualificação técnica será julgada de acordo com as exigências deste Edital, sendo considerado inabilitado o licitante que deixar de apresentar qualquer documento arrolado no mesmo, ou que o fizer de forma incorreta ou incompleta.

8.9 No momento em que o Presidente da Comissão declarar encerrado o prazo para recebimento dos Envelopes 1 e 2, nenhum outro será recebido pela CEL.

8.10 A Comissão poderá, a seu critério exclusivo, suspender a reunião sempre que julgar conveniente a fim de que disponha de melhores condições de análise dos documentos apresentados, marcando, na oportunidade, nova data, horário e local em que voltará a reunir-se com os interessados.

8.11 O resultado deste procedimento de pré-qualificação será publicado no Diário Oficial da União e divulgado na página www.sg6.ufrj.br, obedecidos os prazos recursais dispostos no artigo 109 da Lei nº 8.666/93.

8.12 Todos os documentos apresentados durante a abertura da Licitação serão rubricados pelos membros da Comissão e pelos representantes dos licitantes e serão lavradas atas circunstanciadas, que serão assinadas pelos membros da Comissão e pelos licitantes presentes.

8.13 Ocorrendo dúvidas na interpretação dos documentos apresentados pelos licitantes nesta 1ª fase, o Presidente da CEL, para dirimi-las, poderá solicitar informações ou esclarecimentos complementares que constarão da Ata.

8.13 Na hipótese de todos os licitantes serem inabilitados será fixado o prazo de 08 (oito) dias úteis para a apresentação de nova documentação, conforme o caso, respeitadas, sempre, as demais condições deste Edital.

CLÁUSULA IX DAS PROPOSTAS COMERCIAIS

9.1 Após o decurso do prazo de recurso da qualificação técnica, as licitantes devidamente habilitadas serão convocadas mediante publicação de convocação no Diário Oficial da União e em jornal de grande circulação para apresentarem o envelope de proposta comercial.

9.2 O prazo de validade da proposta não poderá ser inferior a 60 (sessenta) dias, contados a partir da data da abertura da licitação.

9.3 Por determinação da Direção do Parque Tecnológico, a abertura dos envelopes de propostas comerciais seguirá a seguinte ordem:

ITENS	QUADRA V
1º	Área V. 5
2º	Área V. 1
3º	Área V. 2
4º	Área V. 3
5º	Área V. 4

CLÁUSULA X DO JULGAMENTO DAS PROPOSTAS COMERCIAIS

10.1 O critério de julgamento das propostas comerciais indicará como vencedor da presente licitação o licitante que apresentar a maior oferta para a ocupação de cada uma das áreas definidas neste Edital, na forma de concessão remunerada de uso, a partir dos seguintes valores mínimos mensais:

ITENS	QUADRA V	MEDIDAS	Valor mensal mínimo
1º	Área V.1	4.013 m ²	R\$10.895,29
2º	Área V. 2	4.091 m ²	R\$11.107,06
3º	Área V. 3	3.059 m ²	R\$8.305,18
4º	Área V. 4	3.029 m ²	R\$8.223,73
5º	Área V. 5	7.055 m ²	R\$19.154,32

10.2 A convocação para a apresentação das propostas comerciais indicará data e hora para a apresentação de propostas para cada uma das áreas.

10.3 Por determinação da Direção do Parque Tecnológico do Rio de Janeiro, justificado pelo objetivo de manter a diversidade de empresas, permitindo dessa forma a ampliação das possibilidades de interação com as áreas acadêmicas da UFRJ, cada licitante só poderá ser vencedor para a concessão de uso de um único lote. Dessa forma, os licitantes pré-qualificados poderão apresentar propostas comerciais para mais de uma área, desde que não seja vencedor de licitações anteriores ou tenha sido vencedora de uma das outras quatro áreas desta licitação.

10.4 A apresentação da proposta implica em total e completo reconhecimento por parte do licitante de que obteve todos e quaisquer esclarecimentos que julgou necessários, não sendo admitidas ressalvas futuras, sob pena de desclassificação da proposta e aplicação de penalidades previstas em lei.

CLÁUSULA XI DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

11.1 Dos atos das autoridades competentes da UFRJ e das decisões proferidas pela Comissão Especial de Licitação cabem recursos, conforme determina o artigo 109 da Lei nº8666/93, a contar da intimação do ato ou lavratura da ata.

11.2 O recurso encaminhado via fax será admitido, desde que o instrumento original seja recebido dentro do prazo estabelecido pelo artigo 109 da Lei nº8666/93, devidamente protocolado junto à Assessoria Executiva de Licitações, sala 827 do Prédio da Reitoria da UFRJ, que deverá formalizar o recebimento.

CLÁUSULA XII DA HOMOLOGAÇÃO E ADJUDICAÇÃO

12.1 A Comissão Especial de Licitação submeterá o resultado do julgamento à autoridade competente para adjudicação e homologação do objeto da licitação ao licitante vencedor.

CLÁUSULA XIII DO CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO

13.1 A Concessão de Uso entrará em vigor na data de sua assinatura e se dará por um período 20 (vinte) anos, podendo ser prorrogada, caso a CONCEDENTE julgue a prorrogação vantajosa para o interesse público, mediante acordo entre as partes, por igual período ou períodos menores sucessivos até o limite de 20 (vinte) anos.

13.2 A concessão de uso será outorgada mediante Contrato de Concessão assinado pela autoridade competente da CONCEDENTE e pelo Concessionário, conforme modelo constante do Anexo 4 deste Edital.

13.3 A cessão ou transferência do espaço a terceiros, no todo ou em parte não será permitida sem a prévia e expressa autorização da UFRJ. A sublocação somente poderá ser efetivada com a expressa autorização da UFRJ, que será formalizada mediante competente Termo Aditivo ao Contrato, e desde que sejam preservadas as finalidades previstas no objeto deste Edital.

13.4 Serão partes integrantes do Contrato, independentemente de transcrição, todas as condições deste Edital e seus anexos, propostas, plano de trabalho e todos os demais documentos aceitos e aprovados pela CEL e pelo Conselho Diretor do Parque Tecnológico, assim como toda a legislação aplicável à espécie.

13.5 O Termo de Contrato será formalizado no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contados a partir da data da convocação do licitante vencedor. É facultado à UFRJ, quando o licitante não assinar o Termo de Contrato no prazo e condições estabelecidas, convocar os demais licitantes remanescentes, na ordem de classificação, para fazê-lo em igual prazo e nas mesmas condições comerciais propostas pelo primeiro classificado, ou revogar a licitação independentemente da cominação prevista no artigo 81 da Lei nº8.666/93.

13.6 Será cobrada juntamente com o valor da Concessão objeto deste Edital a importância mensal estimada de R\$ 4,50/m² (quatro reais e cinquenta centavos por metro quadrado) a título de outros encargos junto à administração do Parque Tecnológico, conforme condições expressas no Anexo 5 deste Edital, através de instrumento contratual competente a ser formalizado no prazo máximo de 15 (quinze) dias após a assinatura do Contrato de Concessão do Uso do Solo, junto à entidade designada pela UFRJ.

13.7 Decorridos os prazos de validade das propostas, caso não ocorra a convocação para assinatura do Termo do Contrato, ficam os licitantes liberados dos compromissos assumidos.

13.8 A Concessionária deverá investir anualmente, o valor mínimo de R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), durante cinco anos, em projetos de cooperação com as áreas acadêmicas da UFRJ. Esta exigência deverá ter início 6 (seis) meses após a assinatura do contrato de concessão de uso do terreno e vigorar por 5 (cinco) anos. Nos relatórios anuais apresentados pela Concessionária, deverá ser comprovado este investimento. Ocorrendo a hipótese do não cumprimento desta obrigação, a Concessionária deverá colocar o valor correspondente ao saldo não aplicado à disposição do Conselho Diretor do Parque Tecnológico, que definirá a sua destinação no âmbito da UFRJ.

CLÁUSULA XIV DA REMUNERAÇÃO E REAJUSTE PELO USO

14.1 A remuneração pela concessão da área e o reajuste desta ocorrerão conforme o estipulado na Cláusula terceira do Termo de Concessão de Uso, constante no Anexo 4 deste Edital.

CLÁUSULA XV DA VIGÊNCIA E DA EFICÁCIA

15.1 A vigência e a eficácia observarão o determinado na Cláusula quarta do Termo de Contrato de Concessão de Uso disposto no Anexo 4 deste Edital.

CLÁUSULA XVI DA GARANTIA

16.1 De acordo com o preceituado no artigo 56, § 2º, da Lei nº. 8.666/93, para efeito de cumprimento da prestação de garantia do serviço, a Contratada fará o recolhimento de garantia, conforme dispõe a Cláusula quinta do Termo de Concessão de Uso – Anexo 4 deste Edital..

CLÁUSULA XVII DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO CONCESSIONÁRIO

17.1 As obrigações e responsabilidades do concessionário observarão o determinado na Cláusula sexta do Termo de Contrato de Concessão de Uso- Anexo 4 do presente Edital.

CLÁUSULA XVIII DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONCEDENTE

18.1-As obrigações e responsabilidades da Concedente devem seguir o determinado na Cláusula sétima do Termo de Contrato de Concessão de Uso - Anexo 4 do presente Edital.

CLÁUSULA XIX DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

19.1 As sanções administrativas observarão o determinado na Cláusula oitava do Termo de Contrato de Concessão de Uso disposto no Anexo 4 do presente Edital.

CLÁUSULA XX DA RESCISÃO DO CONTRATO

20.1 A rescisão do contrato dar-se-á em conformidade com o determinado na Cláusula Nona do Termo de Contrato - Anexo 4 do presente Edital.

CLÁUSULA XXI DA PUBLICAÇÃO DO CONTRATO

21.1 A publicação do contrato de concessão será providenciada pela Administração, observada a Cláusula Décima do Termo de Contrato – Anexo 4 do presente Edital.

CLÁUSULA XXII DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL

22.1 O aviso contendo o resumo deste edital de pré-qualificação será publicado no Diário Oficial da União e em jornal de grande circulação no Estado do Rio de Janeiro, em cumprimento ao disposto no artigo 21, I e III, da Lei nº 8.666/93, obedecidos o prazo constante do §2º II, consubstanciado no artigo 114, §2º do mesmo diploma legal e disponibilizado na página www.sg6.ufri.br.

CLÁUSULA XXIII DA IMPUGNAÇÃO DO EDITAL

23.1 Qualquer cidadão é parte legítima para impugnar este Edital por irregularidade na aplicação da legislação pertinente às licitações, devendo protocolar o pedido até 05 (cinco) dias úteis antes da data fixada para a abertura dos envelopes da habilitação, devendo a Administração julgar e responder à impugnação em até 03 (três) dias úteis, sem prejuízo da faculdade prevista no §1º, do artigo 113, da Lei nº 8.666/93.

23.2 A impugnação encaminhada via fax será admitida, desde que o documento original seja protocolado dentro do prazo previsto no item 23.1, junto à Comissão Especial de Licitação, que deverá formalizar o recebimento.

23.3 A impugnação feita tempestivamente pelo licitante não o impedirá de participar do processo licitatório, até o trânsito em julgado da decisão a ela pertinente.

23.4 Decairá do direito de impugnar os termos deste Edital, perante a Administração, as falhas ou irregularidades que o viciaram, o licitante que não o fizer até o segundo dia útil que anteceder a abertura dos envelopes de habilitação, hipótese em que tal comunicação não terá efeito de recurso.

CLÁUSULA XXIV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

24.1 As dúvidas sobre qualquer item do Edital só serão dirimidas mediante solicitação encaminhada por escrito e protocolada junto à Assessoria Executiva de Licitações/SG6, no Prédio da Reitoria da UFRJ, localizado à Avenida Pedro Calmon, nº 550 – sala 827 até 3 (três) dias úteis antes da data marcada para a sessão de Abertura do Envelope nº 01, de acordo com o estabelecido neste Edital.

24.2 As dúvidas expressas por escrito serão respondidas pela Administração e as respostas serão afixadas nos quadros de aviso do 8º andar e no hall do prédio da Reitoria da UFRJ e na página www.sg6.ufrj.br, para conhecimento público e, no mesmo local da entrega do Edital, no horário de 9:00h às 12:00h e de 14:00h às 17:00h, de 2ª a 6ª feira.

24.3 As consultas formuladas fora do critério estabelecido neste item ou fora do prazo não serão consideradas.

24.4 A presente licitação ficará automaticamente transferida para o primeiro dia útil, no mesmo horário, quando qualquer eventualidade tal como ponto facultativo ou outro motivo de força maior não permita a sua realização.

24.5 O resultado da presente licitação será publicado no do Diário Oficial da União e no sítio da Superintendente Geral de Administração e Finanças.

CLÁUSULA XXV DO FORO

25.1 O foro da Justiça Federal – Seção Judiciária da capital do Rio de Janeiro fica eleito para conhecer das sanções e processos judiciais que possam decorrer do presente procedimento de pré-qualificação.

CLÁUSULA XVI DOS ANEXOS

26.1 Constituem anexos deste Edital:

- a) **ANEXO 1** – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO DOS LOTES NA QUADRA V DO PARQUE TECNOLÓGICO, NA ILHA DA CIDADE UNIVERSITÁRIA.
- b) **ANEXO 2** – ROTEIRO PARA APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO TÉCNICA
- c) **ANEXO 3** - MODELO E PROCEDIMENTOS PARA OBTENÇÃO DO ATESTADO DE VISTORIA
- d) **ANEXO 4** – MINUTA DE CONTRATO
- e) **ANEXO 5** - CONDIÇÕES RELATIVAS AOS SERVIÇOS A SEREM PRESTADOS PELA ADMINISTRAÇÃO DO PARQUE TECNOLÓGICO
- f) **ANEXO 6** – REGULAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Rio de Janeiro, 13 de setembro de 2010.

Milton Reynaldo Flores de Freitas
Superintendente Geral de Administração e Finanças



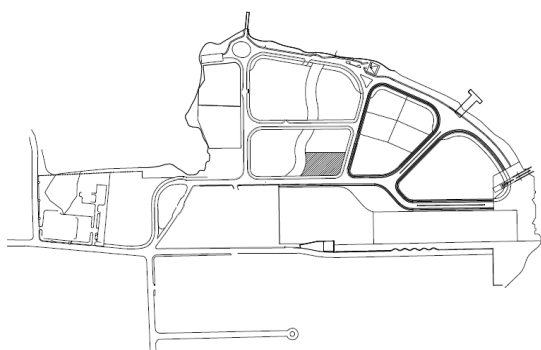
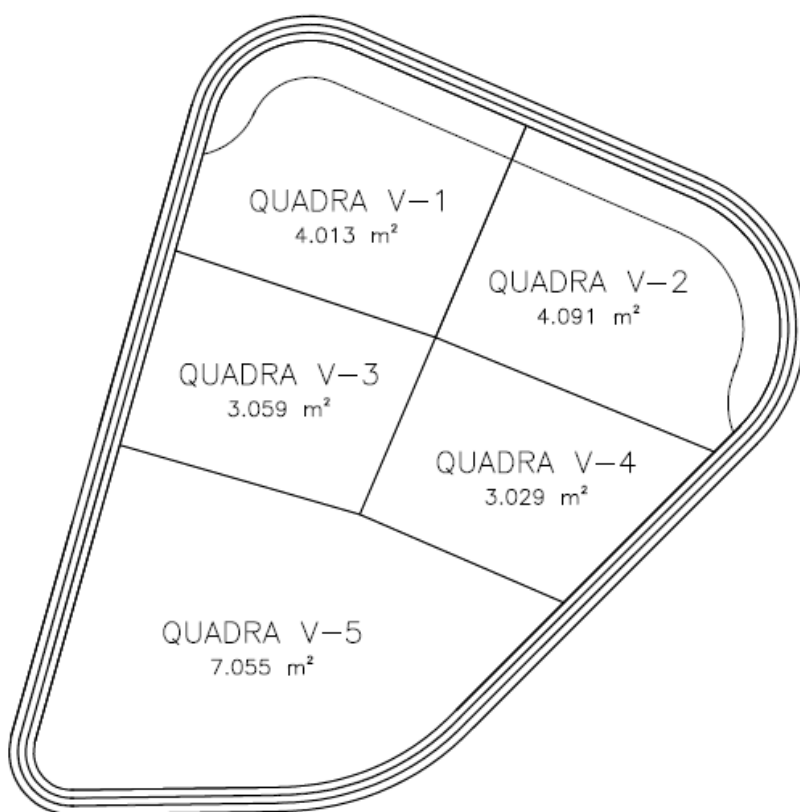
**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO SUPERINTENDÊNCIA GERAL DE
ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS**

EDITAL DE PRÉ- QUALIFICAÇÃO N° 03/2010

**PARA CONCORRÊNCIA DESTINADA À CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS LOCALIZADAS NA
QUADRA V DO PARQUE TECNOLÓGICO DO RIO DE JANEIRO/UFRJ**

ANEXO 1

**PLANTA DE LOCALIZAÇÃO DOS LOTES NA QUADRA V DO PARQUE TECNOLÓGICO NA
ILHA DA CIDADE UNIVERSITÁRIA.**





**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO SUPERINTENDÊNCIA GERAL DE
ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS**

EDITAL DE PRÉ-QUALIFICAÇÃO Nº 03/2010

**PARA CONCORRÊNCIA DESTINADA À CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS LOCALIZADAS NA
QUADRA V DO PARQUE TECNOLÓGICO DO RIO DE JANEIRO/UFRJ**

ANEXO 2

**ROTEIRO PARA APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO TÉCNICA PARA
INSTALAÇÃO NO PARQUE TECNOLÓGICO**

Este documento tem por objetivo orientar as empresas interessadas em participar de concorrência para concessão de uso de terreno no Parque Tecnológico do Rio/UFRJ, apresentando os itens e dados que deverão compor a documentação para análise da Qualificação Técnica.

1. Identificação da empresa

1.1. Razão social, CNPJ, endereço, inscrição estadual, inscrição municipal, telefones, home-page, denominação e breve descrição da unidade a ser implantada no Parque Tecnológico.

2. Benefícios previstos com a instalação no Parque Tecnológico

2.1. Quais os principais motivos para a empresa se instalar no Parque Tecnológico do Rio/UFRJ?

3. Dados administrativos e financeiros

- 3.1. Data e forma de constituição da empresa;
- 3.2. Evolução do capital nos últimos três anos;
- 3.3. Composição do capital: Nacional e Estrangeiro;
- 3.4. Controle do Capital: principais acionistas ou cotistas, % do capital;
- 3.5. Diretores/ ou sócios – nomes, cargo, % do capital;
- 3.6. Empresas Integrantes do grupo – nome, ramos de atividade, faturamento;
- 3.7. Instalações Atuais no Brasil – unidade – localização- área construída.

4. Dados mercadológicos

- 4.1. Descrição do segmento a que pertence a empresa, destacando as áreas de atuação;
- 4.2. Produtos e Serviços oferecidos;
- 4.3. Mercados Alvo;
- 4.4. Principais Clientes: razão social, % de vendas;
- 4.5. Principais concorrentes: razão social, localização (estado ou país).

5. Dados sobre inovação tecnológica

- 5.1. Características inovadoras dos produtos e serviços oferecidos pela empresa;
- 5.2. Investimentos realizados na capacitação de pessoal técnico e de nível superior no Brasil nos últimos 3 anos;
- 5.3. Adequação dos temas de interesse da empresa às linhas de pesquisas da UFRJ e complementaridade da infra-estrutura laboratorial que a empresa pretende instalar com a já existente na UFRJ.

6. Dados sobre Pesquisa & Desenvolvimento e cooperação com a UFRJ

- 6.1. Histórico das principais atividades de pesquisas e desenvolvimento desenvolvidas na geração de novas tecnologias nos últimos 5 (cinco anos) pela empresa. Citar valores investidos e principais resultados alcançados;
- 6.2. Programas de investimentos a serem realizados no Brasil na geração de novas tecnologias nos próximos 5 anos;
- 6.3. Linhas temáticas de pesquisas a serem desenvolvidas no Parque Tecnológico, indicando o estágio de desenvolvimento dos produtos e serviços e das pesquisas a serem realizadas nos próximos 5 anos.
- 6.4. Principais parcerias estabelecidas nas atividades de P&D;
- 6.5. Histórico de atividades de cooperação com universidades e centros de pesquisas;
- 6.6. Áreas acadêmicas da UFRJ com as quais a empresa já desenvolveu, desenvolve, ou tem interesse em desenvolver cooperação;
- 6.7. Identificação de oportunidades para a UFRJ em projetos de pesquisas e transferência de tecnologias (período de 5 anos). Especificar e quantificar;
- 6.8. Histórico de participação na criação ou aquisição de novas empresas nos últimos 5 anos;
- 6.9. Áreas em que a empresa tem interesse para aumento da capacitação de seus funcionários na UFRJ;
- 6.10. Programas de estágios, bolsas, contratação de recém formados, mestres e doutores que serão oferecidos à UFRJ. Especificar áreas e quantidades previstas para os próximos 5 anos;
- 6.11. Número de mestres e doutores no quadro de pessoal atual, número de patentes e de registros de software da empresa;
- 6.12. Outras formas pretendidas de interação com a UFRJ.

7. Dados sobre a unidade a ser instalada no Parque Tecnológico

- 7.1. Objetivo do projeto: natureza das atividades a serem desenvolvidas no Parque Tecnológico.
- 7.2. Resultados econômicos e socioambientais esperados.
- 7.3. Área de terreno pretendida(m²): Instalações a serem construídas no Parque Tecnológico. Área construída e natureza da construção prevista. cronograma de implantação;
- 7.4. Principais insumos e matérias primas a serem utilizados na operação da unidade;
- 7.5. Consumo de energia, água e comunicação planejado;
- 7.6. Pessoal a ser alocado na unidade: mestres, doutores, graduados, nível médio e apoio;
- 7.7. Programas sociais e ambientais a serem implantados pela empresa na região da Cidade Universitária;
- 7.8. Características das instalações e necessidades especiais para a operação da unidade no Parque Tecnológico;
- 7.9. Impactos ambientais da instalação da unidade no Parque Tecnológico do Rio: natureza e volume de despejos industriais/outros.

8. Quadro de Usos e Fontes

8.1. Investimentos

- 1- Estudos e Projetos
- 2- Obras civis e instalações
- 3- Máquinas e equipamentos
- 4- Outros

8.2. Fontes

- 1- Recursos próprios
- 2- Recursos de terceiros



**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO SUPERINTENDÊNCIA GERAL DE
ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS**

EDITAL DE PRÉ-QUALIFICAÇÃO Nº 03/2010

**PARA CONCORRÊNCIA DESTINADA À CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS LOCALIZADAS NA
QUADRA V DO PARQUE TECNOLÓGICO DO RIO DE JANEIRO/UFRJ**

ANEXO 3

ATESTADO DE VISTORIA

Atesto que Sr. _____,
representante da _____, portador da identidade
_____ expedida pelo _____, compareceu ao Parque Tecnológico do Rio de
Janeiro na Ilha da Cidade Universitária e realizou vistoria ampla das áreas localizadas na quadra V,
tomando conhecimento das condições das áreas objeto da Concessão de Uso.

Rio de Janeiro, ____ de _____ de 20__.

Universidade Federal do Rio de Janeiro

Empresa

IMPORTANTE

Marcar visita pelo telefone

Tel.: (0xx21)2590-3428



UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO SUPERINTENDÊNCIA GERAL DE
ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

EDITAL DE PRÉ-QUALIFICAÇÃO Nº 03/2010

PARA CONCORRÊNCIA DESTINADA À CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS LOCALIZADAS NA
QUADRA V DO PARQUE TECNOLÓGICO DO RIO DE JANEIRO/UFRJ

ANEXO 4

MINUTA DE CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO

MINUTA CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO
ÁREA nº XX/2010, firmado entre a UFRJ e a (nome
da empresa)

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO, pessoa jurídica de direito público, com sede à Av. Pedro Calmon, n.º 550, 8º andar, sala 820 - Prédio da Reitoria, nesta capital, inscrita no CNPJ n.º 33.663.683/0001-16, neste ato representada pelo Pró-Reitor de Planejamento e Desenvolvimento, **Professor Carlos Antonio Levi da Conceição**, conforme delegação de competência determinada pela portaria n.º 316, de 25 de Janeiro de 2007, do Magnífico Reitor, denominada aqui por **CONCEDENTE** e, por outro lado, (nome da empresa), pessoa jurídica de direito privado, com sede na (endereço), inscrita no CNPJ sob o n.º , neste ato representada por (nome e qualificação), doravante denominada simplesmente **CONCESSIONÁRIA**, celebram o presente CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO DE ÁREA n.º xx/2010, em referência ao processo administrativo n.º **23079.015327/2010-50**, nos termos do permissivo contido no art. 64 do Decreto-Lei 9.760/46 e em conformidade com a disposição do parágrafo único do art. 121 da Lei 8.666/93, nos termos e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

- 1.1. O presente Contrato destina-se à concessão de Uso de Área de xxx m² (_____ metros quadrados), localizada na Quadra V-lote V___ do Parque Tecnológico do Rio de Janeiro, situado no campus da Ilha da Cidade Universitária, conforme planta constante no **Anexo 1 e objetivos, condições e características especificados** no Edital de concorrência n.º. XXX/2010 que passa a fazer parte integrante e inseparável do presente Contrato, independentemente de transcrição; para fins de promoção, pela **CONCESSIONÁRIA**, de desenvolvimento científico e tecnológico relacionado à sua área de atuação ou a outras em que possa ter interesse a **CONCESSIONÁRIA**, buscando o envolvimento e cooperação com a **CONCEDENTE**.
- 1.1.1. O envolvimento e cooperação entre a **CONCESSIONÁRIA** e a **CONCEDENTE** deve ser entendido como a interação entre a comunidade científica da **CONCEDENTE** – seus alunos da graduação e pós-graduação, pesquisadores e corpo docente – e a **CONCESSIONÁRIA**, através do desenvolvimento de programas de estágio, de projetos de pesquisa contratados e/ou conjuntos, de doações para um Fundo de Bolsas do Parque Tecnológico, dentre outras modalidades de interação; bem como da utilização pela **CONCESSIONÁRIA** de laboratórios da **CONCEDENTE** para a consecução dos objetivos deste Contrato.
- 1.1.1.1. A utilização pela **CONCESSIONÁRIA** de pessoal, laboratórios e demais instalações da **CONCEDENTE** conforme especificado no item 1.1.1, será regulada por instrumento contratual específico que disporá, entre outros aspectos, sobre os custos, plano de trabalho específico, prazos, condições de sigilo e propriedade intelectual e direito de uso dos resultados alcançados.

- 1.1.2. Havendo alteração ou ampliação substancial na proposta original apresentada pela **CONCESSIONÁRIA** na fase de pré-qualificação, esta deverá ser submetida à aprovação do Parque Tecnológico do Rio, que decidirá em até 90 (noventa) dias por sua aprovação ou não aprovação.
- 1.1.3. A **CONCEDENTE** concorda com que o desenvolvimento científico e tecnológico, enquanto finalidade mediata deste Contrato, poderá ser objeto de negociações e contratos realizados pela **CONCESSIONÁRIA** com clientes seus.
- 1.1.4. A **CONCEDENTE** concorda com que empresas do grupo econômico da **CONCESSIONÁRIA**, assim entendidas aquelas sociedades em que tenha participação ou interesse econômico a **CONCESSIONÁRIA**, contanto que previamente autorizado pela **CONCEDENTE**, possam compartilhar do uso e gozo da área objeto deste Contrato, desde que respeitadas a finalidade e disposições deste Contrato e os planos apresentados para a obtenção da Qualificação Técnica.
- 1.2. A **CONCESSIONÁRIA** deverá construir, na área objeto da presente Concessão de Uso, edificação conforme projeto a ser apresentado nos termos e no prazo fixado no subitem 6.1.3 deste Contrato.
- 1.3. A **CONCEDENTE** se compromete a envidar todos e os seus melhores esforços para auxiliar a **CONCESSIONÁRIA** na obtenção das autorizações, permissões e licenças necessárias à construção de suas instalações na área objeto deste Contrato, bem como no desenvolvimento científico e tecnológico de que trata esta Cláusula Primeira.
- 1.4. A **CONCESSIONÁRIA** poderá usar a área e edificação por ela construída com total liberdade na direção de seus negócios, incluindo medidas relativas a investimentos, pessoal, material e tecnologia, não podendo deixar de observar as posturas e normas aplicáveis às instalações do Parque Tecnológico do Rio de Janeiro e a finalidade da concessão.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA AUDITORIA AMBIENTAL

- 2.1 A **CONCEDENTE** autoriza a **CONCESSIONÁRIA** a apresentar no prazo de até 90 (noventa) dias um laudo de auditoria ambiental, caracterizando a situação do terreno na data de início da vigência deste Contrato, que, uma vez aprovado pela **CONCEDENTE**, deixará a **CONCESSIONÁRIA** a salvo e indene de responsabilidade ambiental advinda de ato ou fato existente em momento anterior ao termo inicial deste instrumento
- 2.1.1 A não apresentação do laudo citado nesta cláusula implica o reconhecimento pela **CONCESSIONÁRIA** de que não há nenhum passivo ambiental até a presente data no terreno objeto deste contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA REMUNERAÇÃO PELO USO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- A **CONCESSIONÁRIA** pagará em remuneração pelo uso, o valor mensal de R\$. XXXXX (_____).
- Será cobrada juntamente com o valor da Concessão a importância mensal estimada de R\$. **4,50 /m²** (três reais por metro quadrado) a título de outros encargos junto à administração do Parque Tecnológico, através de instrumento contratual competente que deverá ser formalizado até o prazo máximo de 15 (quinze) dias após a assinatura deste Contrato de Concessão de Uso de Área, conforme condições expressas no anexo 5 do Edital do Edital de Concorrência /2010.
- O pagamento previsto no item 3.1 será feito pela **CONCESSIONÁRIA** através de Guia de Recolhimento da União - GRU, até o quinto dia útil do mês seguinte ao vencido.

- O débito em atraso que a **CONCEDENTE** venha, por liberdade, a receber será acrescido de juros de mora e de multa moratória à razão respectiva de 1%a.m. (um por cento ao mês) pro-rata e 2% (dois por cento) e correção monetária.
- A falta de pagamento do aluguel não poderá exceder o período de 3 (três) meses, o que acarretará em rescisão do contrato, como disposto na Clausula 9.1 e conforme o disposto no art. 9 da Lei 8.245/91.
- O valor estabelecido no subitem 3.1 será reajustado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, apurado pela Fundação Getulio Vargas – FGV, acumulada no período anterior, sendo que, no caso de extinção desse índice, será adotado outro criado por legislação federal e que seja adequado à correção dos preços de alugueres.
- Nos termos da legislação em vigor, Lei 8.245/91 em seu art. 19, o valor contratado poderá sofrer revisão extraordinária ao final de cada período de 3 (três) anos, com vistas a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro pactuado entre as partes e, em especial para acompanhar os valores de mercado da área objeto dessa Concessão de Uso de Área.

CLÁUSULA QUARTA – DO PRAZO

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

CLÁUSULA QUINTA – DA GARANTIA

- 5.1 A **CONCESSIONÁRIA** obriga-se a prestar garantia de R\$ XXXXXXXXXX (_____), correspondente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor global contratado, conforme definido no item XVI do edital.

- 5.2 Como garantia, poderão ser apresentados:

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

- 5.3 Tratando-se de caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública, os depósitos serão efetuados na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, agência Central - Almirante Barroso, por força do Decreto-Lei nº1737, de 20.12.79.

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

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

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONCESSIONÁRIA

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

- 6.1.1 realizar às suas custas todas as edificações e instalações necessárias às suas atividades no Parque Tecnológico do Rio de Janeiro;
- 6.1.2 cumprir os códigos, normas e regulamentos pertinentes à sua instalação no Parque Tecnológico do Rio de Janeiro;

- 6.1.3 apresentar para análise e aprovação da administração do Parque Tecnológico do Rio de Janeiro, no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data de assinatura deste Contrato, os Projetos de Arquitetura e Paisagismo, na forma estabelecida no Regulamento de Uso e Ocupação do Solo do Parque Tecnológico do Rio de Janeiro;
- 6.1.4 responder por todos os prejuízos, perdas ou danos causados à **CONCEDENTE** ou a terceiros por seus empregados ou prepostos, ou em virtude de suas atividades;
- 6.1.5 responsabilizar-se pelas despesas de aprovação das instalações, seguro, obrigações trabalhistas, previdenciárias e sociais, inclusive durante a construção da edificação, além de outros encargos sobre serviços, instalações e pessoal;
- 6.1.6 responsabilizar-se pelas despesas relativas ao fornecimento de plantas, desenhos e outros elementos que venham a ser solicitados pela **CONCEDENTE**;
- 6.1.7 responsabilizar-se pelo pagamento de impostos, tributos, taxas ou encargos sobre o terreno, sobre a construção ou decorrentes de suas atividades, conforme definidos pelo Poder Público federal, estadual ou municipal;
- 6.1.8 cumprir o prazo estabelecido de 60 (sessenta) dias contados da aprovação dos projetos e da obtenção de todas as autorizações, permissões e licenças necessárias à construção das instalações da **CONCESSIONÁRIA** na área objeto deste Contrato, para dar início às obras;
- 6.1.9 observar as normas disciplinares do Campus e colaborar com a administração do Parque Tecnológico e com a Prefeitura Universitária, em relação à identificação da população, ao tráfego e à vigilância externa;
- 6.1.10 permitir o livre acesso às suas instalações no Parque Tecnológico do Rio de Janeiro, de representantes da administração do Parque Tecnológico do Rio de Janeiro, para fins de comprovação do atendimento pela **CONCESSIONÁRIA** às disposições deste Contrato, sem que, no entanto, estejam tais representantes autorizados a ter acesso aos trabalhos e pesquisas em desenvolvimento pela **CONCESSIONÁRIA**, preservadas e respeitadas as condições de sigilo de suas atividades;
- 6.1.11 promover a integração de suas atividades na comunidade da Cidade Universitária, dentro dos preceitos aqui acordados e visando assegurar o intercâmbio, especialmente no ensino e pesquisa, com as unidades da **CONCEDENTE** e demais entidades localizadas na Ilha da Cidade Universitária, em conformidade com os termos e condições estabelecidos na Cláusula Primeira deste Contrato;
- 6.1.12 iniciar as suas operações no Parque Tecnológico no prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses contados da assinatura do Contrato de Concessão de Uso do Solo;
- 6.1.13 celebrar, no prazo de 15 (quinze) dias contados da presente data, o contrato de administração do Parque Tecnológico do Rio de Janeiro com a entidade designada pela **CONCEDENTE**, nos termos constantes no Edital citado na Cláusula Primeira deste Contrato;
- 6.1.14 apresentar, no primeiro trimestre de cada ano, um relatório sobre as atividades de cooperação desenvolvidas com a **CONCEDENTE** no ano anterior;
- 6.1.15 apresentar, no primeiro trimestre de cada ano, um plano geral de interação com a **CONCEDENTE**, onde fixa de modo objetivo a proposta de cooperação com a **CONCEDENTE** para os próximos dois anos.
- 6.1.16 Condicionar a contratação de qualquer pessoa que mantenha vínculo empregatício com a UFRJ a uma prévia concordância e formalização junto à Unidade em que esta esteja lotada.

- 6.1.17 desenvolver projetos de cooperação com a **CONCEDENTE** durante todo período de vigência do contrato. Será exigido da **CONCESSIONÁRIA**, durante 5 (cinco) anos, um investimento anual mínimo de R\$. 3.000.000,00 (três milhões de reais) em projetos de cooperação com as áreas acadêmicas da **CONCEDENTE**, com início 6 (seis) meses após a assinatura do contrato de concessão de uso do terreno. Nos relatórios anuais apresentados pela **CONCESSIONÁRIA** deverá ser comprovado esse investimento e, ocorrendo a hipótese do não cumprimento desta obrigação, à **CONCESSIONÁRIA** deverá colocar o valor correspondente ao saldo não aplicado à disposição do conselho diretor do Parque Tecnológico, que definirá a sua destinação no âmbito da **CONCEDENTE**.
- 6.1.18 a obrigação da **CONCESSIONÁRIA** de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONCEDENTE

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

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

CLÁUSULA OITAVA - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

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

8.1.1 Advertência;

8.1.2 Multa:

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

II- O valor da multa diária pela inexecução parcial das cláusulas do Contrato, dentre elas a inobservância às especificações, prazos, rotinas e regulamentos, será de 10% (dez por cento) do valor mensal estipulado no item 3.1 da Cláusula Terceira deste Contrato, e será acrescido no pagamento da prestação subsequente.

§ 1º A ocorrência da situação descrita na inciso II do subitem 8.1.2, não poderá ultrapassar 30 (trinta) dias, contados da notificação da infração pela Concedente, a partir do que restará caracterizada a inexecução total do Contrato, salvo se o não atendimento no prazo for devidamente justificado pela **CONCESSIONÁRIA** e aceito pela **CONCEDENTE** ou em caso fortuito ou força maior, tal como definidos pelo Código Civil pátrio no parágrafo único de seu artigo 393;

§ 2º O valor das multas referidas nas alíneas anteriores poderá, a critério da **CONCEDENTE**, ser descontado da garantia prestada. Caso o valor da multa aplicada seja superior ao valor da garantia, a diferença poderá ser cobrada judicialmente, caso não haja pagamento espontâneo pela **CONCESSIONÁRIA**;

§ 3º As multas previstas neste subitem são administrativas e não afastam a possibilidade de perquirir-se as perdas e danos, em procedimento judicial competente.

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

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

CLÁUSULA NONA - DA RESCISÃO DO CONTRATO

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

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

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

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA - DA PUBLICAÇÃO

10.1 O presente termo será publicado em extrato, como condição de sua eficácia, no Diário Oficial da União, até o vigésimo dia do mês seguinte ao da assinatura, por iniciativa da **CONCEDENTE** e às expensas da **CONCESSIONÁRIA**.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA - DO FORO

11.1 As partes elegem o foro da capital da Justiça Federal - Seção Judiciária do Rio de Janeiro para dirimir eventuais conflitos decorrentes do presente Contrato.

E por estarem assim contratados e reciprocamente obrigados ao fiel e estrito cumprimento das cláusulas indicadas, lavrou-se o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor, tendo sido lido e assinado pelas partes contratantes e testemunhas presentes.

Rio de Janeiro, de de 2010.

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO
PROF. CARLOS ANTONIO LEVI DA CONCEIÇÃO
CONCEDENTE

CONCESSIONÁRIA

Testemunhas:

NOME:
CPF:
RG:

NOME:
CPF:
RG:



**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO SUPERINTENDÊNCIA GERAL DE
ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS**

EDITAL DE PRÉ-QUALIFICAÇÃO Nº 03/2010

**PARA CONCORRÊNCIA DESTINADA À CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS LOCALIZADAS
NA QUADRA V DO PARQUE TECNOLÓGICO DO RIO DE JANEIRO/UFRJ**

ANEXO 5

**CONDIÇÕES RELATIVAS AOS SERVIÇOS A SEREM PRESTADOS
PELA ADMINISTRAÇÃO DO PARQUE TECNOLÓGICO**

Este anexo apresenta minuta de contrato a ser celebrado para a prestação de serviços pela Administração do Parque Tecnológico e relaciona os serviços a serem prestados e que foram considerados para a fixação das cotas da taxa de serviços para as empresas que vierem se instalar no PARQUE TECNOLÓGICO DO RIO DE JANEIRO.

CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM O PARQUE TECNOLÓGICO DA UFRJ, POR INTERMÉDIO DA FUNDAÇÃO COORDENAÇÃO DE PROJETOS, PESQUISAS E ESTUDOS TECNOLÓGICOS – COPPETEC E A XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

O PARQUE TECNOLÓGICO DA UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO - UFRJ, localizado no Campus da Universidade Federal do Rio de Janeiro, na Ilha do Fundão, Rio de Janeiro, RJ, neste ato representado por seu Diretor, Sr. Maurício Guedes, por intermédio de sua instituição de apoio, a **FUNDAÇÃO COORDENAÇÃO DE PROJETOS, PESQUISAS E ESTUDOS TECNOLÓGICOS - COPPETEC**, fundação privada sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ sob o nº 72.060.999/0001-75, Inscrição Municipal nº 01.119.923, com sede na Cidade Universitária da UFRJ, Centro de Tecnologia, bloco H, sala 203, Ilha do Fundão, Rio de Janeiro, RJ, neste ato representada por seu Diretor Superintendente, Sr. Segen Farid Estefen, doravante denominada **COPPETEC** e a empresa XXXXXXXXXXXX, inscrita no CNPJ sob o nº XXXXXXXXXXXXXXXX, com sede na XXXXXXXXXXXXXXXX, neste ato representada por XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, doravante denominada XXXXXXXXXXXXXXXX.

CONSIDERANDO QUE:

A) Considerando que a UFRJ celebrou, em XXXXXX, o Contrato de Concessão de uso de área nº XXXX com a empresa XXXXXXXX para que fosse concedido o uso de área de XXXXXX m² (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), localizada na Quadra XXXX do Parque Tecnológico do Rio de Janeiro, situado no campus da Ilha da Cidade Universitária, para fins de promoção, pela mesma, de desenvolvimento científico e tecnológico relacionado a sua área de atuação ou a outras em que possa haver interesse dela, bem como dos laboratórios da Universidade Federal do Rio de Janeiro;

B) Considerando que a COPPETEC e a XXXXXXXX buscam o envolvimento e cooperação com a Universidade Federal do Rio de Janeiro;

C) Considerando que há previsão de cobrança, juntamente com o valor da Concessão, de importância mensal estimada de R\$ 4,50/m² (quatro reais e cinquenta centavos por metro quadrado), a título de outros encargos junto à administração do Parque Tecnológico, na cláusula terceira, item 3.2, do Contrato de Concessão de uso de área nº XXXXX, em referência ao Edital de Concorrência pré-qualificação nº XXXXX;

D) Considerando que o Ofício nº 89/2010 – PR-3 / UFRJ solicita que a Fundação COPPETEC “se responsabilize pela cobrança das Taxas de Serviços a serem pagas pelas empresas e entidades instaladas no Parque Tecnológico da UFRJ”.

Resolvem celebrar o presente contrato mediante as cláusulas e condições a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA: OBJETO

1.1 - O presente contrato visa a realização, pela XXXXXXXXXX, do pagamento mensal, para a administração do Parque Tecnológico, de taxa de serviços relativa ao rateio das despesas administrativas do Parque Tecnológico da UFRJ, incluindo gastos com pessoal, comunicações, materiais e consumos diversos, e demais serviços administrativos.

CLÁUSULA SEGUNDA: VALORES E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

2.1 - Pela taxa de serviços objeto deste contrato, a XXXXXXXXXX pagará à administração do Parque Tecnológico da UFRJ o valor mensal de R\$ XXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

2.2 - O valor das despesas comuns poderão ser revistos anualmente pelo índice IGP-M da Fundação Getúlio Vargas ou a qualquer tempo, em caso de aumento das despesas condominiais, neste caso devendo ser precedido de aviso, com antecedência mínima de 45 (quarenta e cinco) dias, feito pela Direção do Parque Tecnológico.

2.3 - A taxa de serviços corresponde ao rateio das despesas administrativas do Parque Tecnológico da UFRJ, incluindo gastos com pessoal, comunicações, materiais e consumos diversos, e demais serviços administrativos.

2.4 - O valor acima será pago através de depósito bancário na conta-corrente da COPPETEC, abaixo discriminada, até o dia 5 (cinco) de cada mês, valendo o recibo do depósito assim feito como prova de quitação da obrigação. Caso o prazo final para o pagamento mensal coincida com final de semana ou feriado, o respectivo pagamento poderá ser efetuado pela XXXXXXXXXX no primeiro dia útil subsequente.

Banco: Banco do Brasil – 001

Agência: 2234-9 (Agência Governo do Rio)

Conta-Corrente: 302.512-8

2.5 - Em caso de atraso, fica desde já convencionada a multa correspondente a 2% (dois por cento), ao mês, sobre o respectivo valor em atraso, calculado *pro rata die*.

CLÁUSULA TERCEIRA: DO PRAZO

3.1 - O prazo de vigência do presente contrato é de 20 (vinte) anos, contados a partir da data da assinatura do Contrato de Concessão de uso de área nº XXXXX, firmado em XXXXXXXXXX, entre a UFRJ e a XXXXXXXXXX.

CLÁUSULA QUARTA: RESCISÃO

4.1 - Caso o Contrato de Concessão de uso de área no XXXXX seja encerrado ou rescindido, o presente Contrato ficará, automaticamente, rescindido.

CLÁUSULA QUINTA: FORO

5.1 - As partes elegem, de comum acordo, o foro da Cidade do Rio de Janeiro para dirimir dúvidas ou pendências oriundas deste contrato, renunciando desde já a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

E, por estarem assim justas e acordadas, as partes assinam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma, para um mesmo e único fim, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, XX de XXXXXXXX de XXXX.

Pelo Parque Tecnológico : _____

Pela COPPETEC: _____

Pela XXXXXXXXXXXXXXX: _____

Testemunhas

Nome:
RG/CPF

Nome:
RG/CPF:

ANEXO I

SERVIÇOS A SEREM PRESTADOS

- Segurança e Vigilância

- Serviço de segurança e vigilância das áreas externas e comuns do Parque, 24 horas por dia, 07 dias na semana, incluindo o fornecimento de equipamentos e pessoal necessários. Os serviços compreendem:

- Vigilância armada na recepção e ronda nas áreas comuns;
- Sistema de CFTV (circuito fechado de TV) com gravação nas áreas comuns do Parque;
- Intercomunicação com o serviço de vigilância da UFRJ, com a Polícia e Corpo de Bombeiros.

- Manutenção predial e urbana

Manutenção, limpeza e conservação das vias públicas, prédios e instalações de uso comum.

Iluminação pública .

Manutenção dos sistemas internos do Parque para o fornecimento de energia elétrica, água/esgoto, e comunicações, naquilo que não for de responsabilidade das concessionárias.

- Paisagismo

Projeto, implantação e manutenção dos jardins das áreas comuns.

- Coleta de lixo

Execução da coleta diária do lixo do tipo doméstico através do recolhimento de containers apropriados, seguindo modelos especificados pela administração do Parque Tecnológico.

Esta coleta estará limitada a um conjunto de 05 containers de 1,2 m³ por dia, cuja compra, manutenção e reposição quando necessárias, serão de responsabilidade da empresa. Caso o volume de lixo ultrapasse este limite, será cobrada uma taxa adicional de serviços.

- Outros serviços

- Promoção da interação entre as empresas e os grupos de ensino e pesquisa da UFRJ.
- Utilização, em caráter não exclusivo, do heliponto e dos cais, mediante pagamento de taxa específica a ser fixada pela administração do Parque Tecnológico.
- Colaboração e assistência técnica nos contatos entre a empresa e as concessionárias de serviços de energia elétrica, água/esgoto e comunicações.
- Relações públicas, divulgação e promoção do Parque nos meios de comunicação.

- Despesas Administrativas

Está incluído na taxa de serviços o rateio das despesas administrativas do Parque Tecnológico do Rio, incluindo gastos com pessoal, comunicações, materiais e consumos diversos, e demais serviços administrativos.

2010



**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO
SUPERINTENDÊNCIA GERAL DE
ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS**

**PARQUE TECNOLÓGICO DO RIO
MARÇO 2010**

EDITAL DE PRÉ-QUALIFICAÇÃO N° 03/2010

**PARA CONCORRÊNCIA DESTINADA À
CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS
LOCALIZADAS NA QUADRA V DO PARQUE
TECNOLÓGICO DO RIO DE JANEIRO/UFRJ**

ANEXO 6

REGULAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

As normas estabelecidas neste regulamento têm o objetivo de organizar o uso e ocupação do solo dentro da área do Parque Tecnológico, visando salvaguardar o ecossistema e os interesses da Universidade Federal do Rio de Janeiro e dos concessionários e ocupantes do Parque Tecnológico do Rio de Janeiro.

[REGULAMENTO DE USO DO SOLO]

As normas estabelecidas neste regulamento têm como objetivo organizar o uso e a ocupação do solo dentro da área do Parque Tecnológico, visando salvaguardar o ecossistema e os interesses da Universidade Federal do Rio de Janeiro, dos concessionários e ocupantes do Parque Tecnológico do Rio – UFRJ.

ÍNDICE

INTRODUÇÃO	30
1. O PARQUE DO RIO	33
1.1. LOCALIZAÇÃO E HISTÓRICO	33
1.2. ESTRUTURA ORGANIZACIONAL	34
1.3. COMITÊ DE ARQUITETURA E URBANISMO	35
2. URBANIZAÇÃO E USO DO SOLO	37
2.1. DISPOSIÇÕES GERAIS	37
2.2. PARCELAMENTO	37
3. EDIFICAÇÕES	40
3.1. TAXA DE OCUPAÇÃO	40
3.2. AFASTAMENTO	40
3.3. ALTURA MÁXIMA DAS EDIFICAÇÕES	40
3.4. ÁREA TOTAL DA EDIFICAÇÃO	40
3.5. ÁREA DE COBERTURA VEGETAL - ACV	40
3.6. CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES	41
3.7. CERCAMENTO	41
3.8. ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS	41
3.9. ÁREAS DESTINADAS AO ARMAZENAMENTO	42
4. PAISAGISMO	44
4.1. DISPOSIÇÕES GERAIS	44
4.2. CONSERVAÇÃO DAS MUDAS E ESPÉCIES ADULTAS	44
4.3. FAIXA DE ARBORIZAÇÃO E FAIXA LITORÂNEA	45
4.4. ÁREA DE MANGUEZAIS	45
5. POSTURAS	47
5.1. DISPOSIÇÕES GERAIS	47
5.2. CONSTRUÇÕES	47
5.3. MANUTENÇÃO, LIMPEZA E CONSERVAÇÃO	49
5.4. RESÍDUOS	50
5.5. EFLUENTES	50
5.6. CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS	51
5.7. CONTROLE E SEGURANÇA	51
5.8. PUBLICIDADE EXTERNA E LETREIROS	52
5.9. CAIS E HELIPONTO	52
6. NORMAS PARA ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS	55
6.1. DISPOSIÇÕES GERAIS	55
6.2. APRESENTAÇÃO	55
6.3. PROJETOS PARA ANÁLISE	55
6.4. PROJETOS PARA ARQUIVAMENTO E APROVAÇÃO NOS ÓRGÃOS COMPETENTES	58
6.5. ANÁLISE E APROVAÇÃO	60
7. GLOSSÁRIO	62

INTRODUÇÃO

O movimento de Parques Tecnológicos sempre esteve relacionado ao movimento de empreendedorismo em todos os países onde a criação de empresas e o apoio aos empreendedores tem sido reforçado.

A globalização dos mercados, característica de uma economia voltada para o conhecimento, trouxe novos desafios aos responsáveis pelas políticas públicas mostrando que o diferencial está na inovação e na união do conhecimento com o mercado e o governo. Surge então a sociedade e a economia do conhecimento, onde os Parques Tecnológicos são conseqüências diretas da união entre o conhecimento, mercado e governo e da necessidade de criação de um espaço que abrigasse essa nova forma de estrutura.

Segundo a IASP - International Association of Science Parks, Parque Tecnológico é "uma organização controlada por profissionais especializados, cujo objetivo fundamental é incrementar a riqueza de sua comunidade, promovendo a cultura da inovação e a competitividade das empresas e instituições geradoras de saber instaladas no Parque ou associadas a ele. Com tal objetivo, um Parque científico estimula e controla o fluxo do conhecimento e tecnologia entre universidades, instituições de pesquisa, empresas e mercados; impulsiona a criação e o crescimento de companhias inovadoras por meio de mecanismos de incubação e criação de empresas, e fornece outros serviços de valor adicionado, assim como espaço e instalações de grande qualidade".

Especialmente no Brasil, os Parques Tecnológicos costumam localizar-se próximo de universidades para que as empresas que ali se instalarem possam se beneficiar da proximidade dos laboratórios e dos recursos humanos destas instituições. A presença de Parques Tecnológicos nas universidades ajuda a difundir tecnologias nos Parques através de apoio ao empreendedorismo e as pequenas empresas.

Segundo dados apresentados pela Anprotec , o movimento de parques cresceu efetivamente na primeira metade da década de 90, quando surgiram fisicamente os primeiros Parques Tecnológicos no país, concentrando-se em empresas vindas de incubadoras ou já existentes nas regiões próximas.

No final do século XX houve um crescimento acentuado no número de projetos de Parques Tecnológicos, atingindo em 2008 o número de 74 empreendimentos em fase de operação, implantação ou planejamento, segundo a Anprotec. Deste universo de 74 parques, 25 já estão em operação, 17 em implantação e 32 em projeto. (ANPROTEC, 2008, p.6).

Desta forma, cada Parque Tecnológico está pronto para receber empresas dentro de uma determinada área dotada de infraestrutura e de serviços para que tudo isso, aliada a políticas

públicas de incentivo, possa criar um ambiente propício à inovação e ao processo de desenvolvimento do produto da empresa instalada.

A arquitetura tem um lugar fundamental na criação destes ambientes, pois tem o papel de construir o lugar, criando um ambiente propício ao desenvolvimento de atividades empreendedoras de inovação.

Abaixo, pode-se perceber que o espaço físico e o ambiente gerado pelos Parques tem tamanha importância que está inserido no próprio conceito do que é um Parque Tecnológico.

- Um parque científico ou tecnológico é um espaço, físico ou cibernético, gerido por pessoal especializado, que provê serviços com valor agregado. (Sanz, 2008)
- Um empreendimento que ocupa um lugar físico definido que tem: Edifícios e lugares existentes ou planejados, projetados primariamente como espaços para pesquisa e desenvolvimento público ou privado, para companhias de base tecnológica e científica de ponta e para serviços de apoio. (AURP, 2009)

Ao analisarmos o ambiente criado pelos parques tecnológicos, notamos que as características necessárias para que este ambiente especial esteja preparado para receber as empresas e para estimular a interação entre elas e as universidades estão presentes no Regulamento de Uso do solo de cada Parque.

Esta norma traz informações sobre o parque, sobre a área onde ele está localizado, o entorno, informações sobre clima e ventos entre outros dados.

Além de informações gerais, o principal objetivo deste regulamento é informar regras e diretrizes que norteiam os projetos de arquitetura das empresas que estão interessadas em construir um empreendimento dentro de um Parque Tecnológico, além de informar regras de convivência e operação dentro deste espaço.

Estas diretrizes informam ao futuro ocupante a porcentagem de área permitida para a construção, porcentagens de áreas verdes, metragens para estacionamentos, normas para apresentações de projetos e aprovações junto aos órgãos competentes quando necessário.

O Parque Tecnológico do Rio escolheu oferecer aos seus ocupantes um espaço de qualidade com regras e infraestrutura bem definidas para que seu espaço físico possa ser mais um fator contribuindo para a geração da inovação e integração entre as empresas.

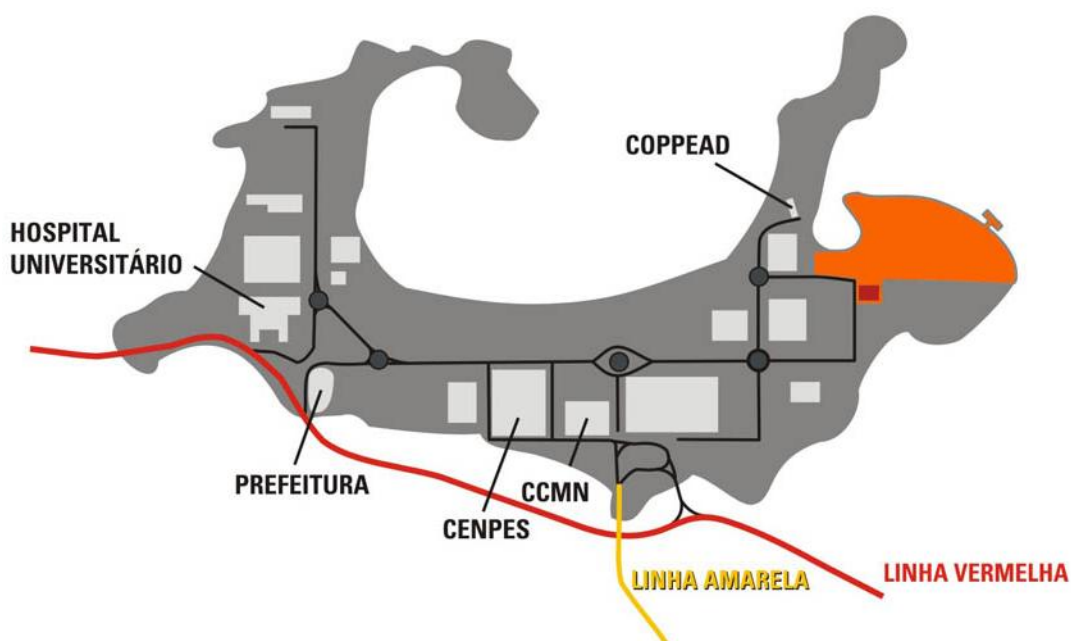
CAPÍTULO 1

PARQUE DO RIO

1. O PARQUE DO RIO

1.1. LOCALIZAÇÃO E HISTÓRICO

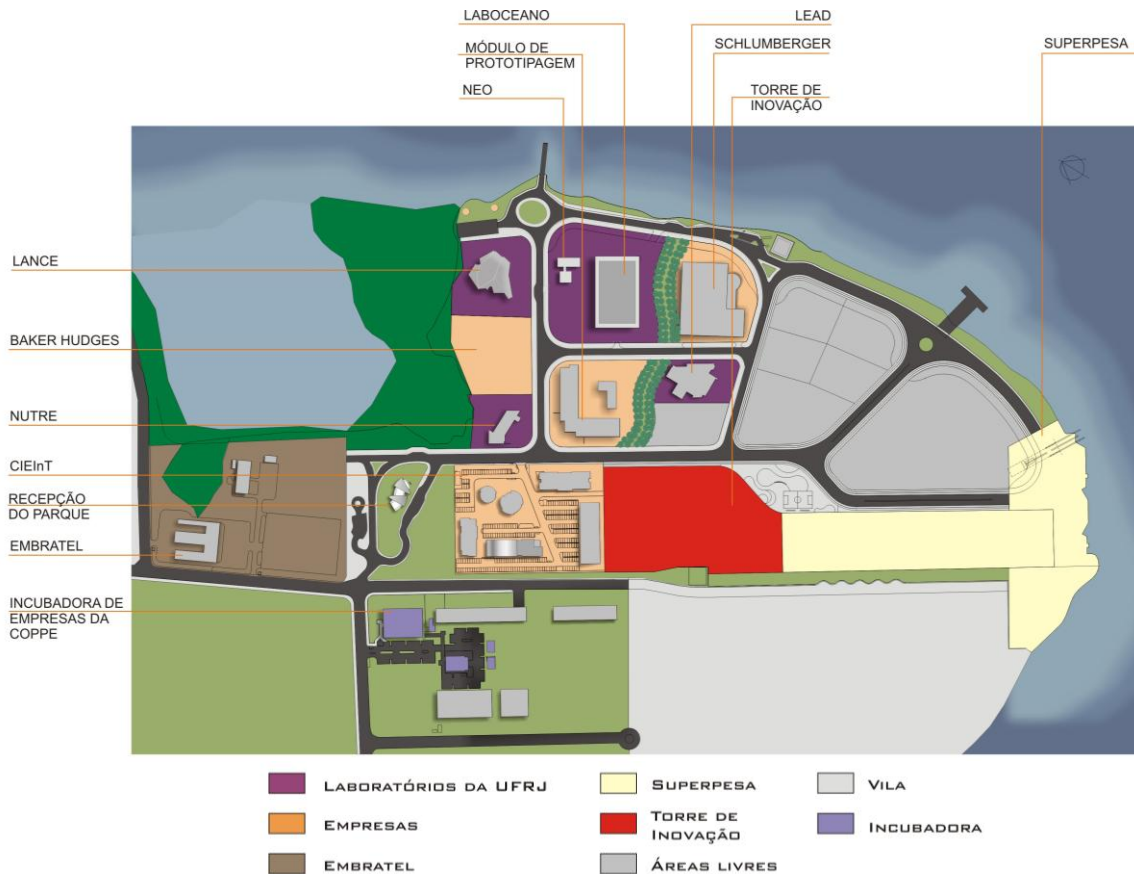
O Parque Tecnológico do Rio está localizado no extremo sudeste da Cidade Universitária e ocupa uma área aproximada de 350.000 m², que no início dos anos 70 foi utilizada como canteiro de obras para construção da ponte Rio-Niterói. A área foi ocupada por um conjunto de empresas reunidas pelo consórcio ECEX. (PARQUE, 2002)



O projeto de ocupação do Parque Tecnológico teve como diretrizes:

- Orientar o projeto dos edifícios das diferentes empresas que vierem a se instalar no Parque tendo em vista a manutenção da qualidade do espaço proposto
- Garantir a preservação da área de manguezal,
- Orientar a busca pela ocupação visando minimizar os impactos negativos.

Em operação desde 2003, o projeto do Parque Tecnológico foi dividido em duas fases de urbanização, sendo que a primeira já está concluída e foi realizada com o apoio da Prefeitura do Rio de Janeiro, responsável pela execução da infraestrutura de ruas, calçamento, iluminação pública das vias, água e esgoto. A segunda fase está sendo negociada com a prefeitura e prevista para ser executada até o final de 2010.



1.2. ESTRUTURA ORGANIZACIONAL

O Parque do Rio é administrado por uma equipe técnica específica, organizada em uma Diretoria Executiva, responsável pela coordenação das ações Parque de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Conselho Diretor. Estas ações contam com o apoio de mais três gerências: Articulações Corporativas, Gerência de Operações e Gerência de Projetos.

Articulações Corporativas é responsável pela captação de novas empresas para o Parque, estabelecer parcerias com entidades e empresas residentes. Também é responsável por promover interações com os laboratórios e unidades da UFRJ com o objetivo de fazer uma ligação entre as linhas temáticas das empresas e as linhas de pesquisa dos laboratórios.

Operações é responsável pela operação e manutenção das áreas comuns do Parque, pela administração dos prédios próprios assim como a administração financeira destes empreendimentos. Também é responsável pelas obras próprias e da gestão de contratos de terceiros.

O Setor de Projetos é responsável pela elaboração e gerenciamento dos projetos arquitetônicos, urbanísticos e de engenharia do Parque ou contratados por empresas residentes. Também é responsável pela aprovação, junto ao Comitê de Arquitetura, dos projetos das empresas candidatas a um espaço no Parque Tecnológico.

1.3. COMITÊ DE ARQUITETURA E URBANISMO

O Parque possui na sua estrutura organizacional um Comitê de Arquitetura formado por um representante da equipe de coordenação do Parque, um representante da Sub-Reitoria de Desenvolvimento e Extensão (SR-5), um representante da Prefeitura da Cidade Universitária e um representante da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo.

O Comitê Consultivo de Arquitetura e Urbanismo 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.

O contato entre concessionário e Comitê deverá sempre ser agendado através de representante da Equipe de coordenação do Parque.

CAPÍTULO 2

URBANIZAÇÃO E USO DO SOLO

2. URBANIZAÇÃO E USO DO SOLO

2.1. *DISPOSIÇÕES GERAIS*

A gleba de terra do Parque Tecnológico foi subdividida em quadras que por sua vez, podem ser subdivididas em lotes de acordo com a demanda necessária.

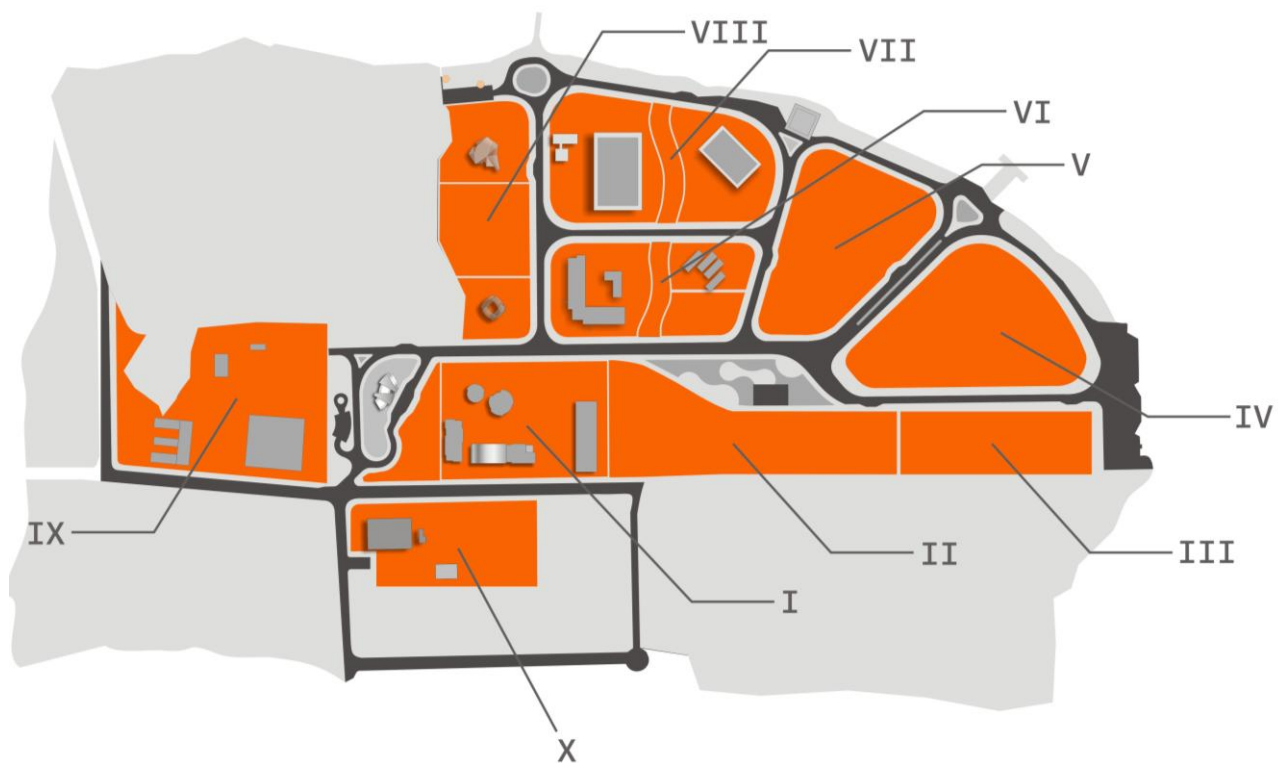
Caberá exclusivamente à Administração do Parque Tecnológico a subdivisão de quadras em lotes definidos, caso a caso, nas suas áreas, dimensões e formatos. As características dos lotes deverão atender às demandas dos concessionários, ressalvadas as prerrogativas do Regulamento de Uso do Solo.

A numeração das quadras e lotes, assim como a denominação dos logradouros, é de competência única e exclusiva da Administração do Parque.

2.2. *PARCELAMENTO*

A gleba foi parcelada em quadras, numeradas de I a X, que têm o seu uso pré-definido, conforme está descrito abaixo:

- Quadra de Acesso – Recepção do Parque / Segurança / TECOM
- Quadra I – Uso de Concessionários
- Quadra II – Complexo de Serviços
- Quadra III – Uso de Concessionários
- Quadra IV – Uso de Concessionários
- Quadra V – Uso de Concessionários
- Quadra VI – Uso de Concessionários
- Quadra VII – Uso de Concessionários
- Quadra VIII – Uso de Concessionários
- Quadra IX – Uso de Concessionários
- Quadra X – Uso Institucional



A planta geral do parque, com todas as informações necessárias para o desenvolvimento dos projetos será entregue ao concessionário.

CAPÍTULO 3

EDIFICAÇÕES

3. EDIFICAÇÕES

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

3.1. TAXA DE OCUPAÇÃO

A taxa de ocupação da edificação para todas as quadras e lotes deverá ser de no máximo 60% da área total do lote. A área mínima a ser edificada deve ser de no mínimo 15% da área total do lote.

Estão incluídas no cálculo desta área a projeção das marquises, coberturas e edículas separadas da edificação principal.

3.2. AFASTAMENTO

Afastamento Frontal:

- Em relação à via litorânea (quadras 4, 5, 7 e 8): 16.00 m a partir do meio-fio.
- Demais vias: 11,00 m a partir do meio-fio.

Afastamento entre lotes:

- O afastamento mínimo das edificações com relação às divisas laterais e de fundos é de 5,00 m.

Nos afastamentos são tolerados somente a construção da chave de gás exigida pela Light.

3.3. ALTURA MÁXIMA DAS EDIFICAÇÕES

A altura máxima permitida para construção nas quadras ou lotes é de 24m, incluindo todos os elementos construtivos (telhados, caixas d'água, antenas, etc.).

O pé-direito mínimo permitido (altura de piso a teto) para todos os pavimentos habitáveis e mezaninos, livre de qualquer interferência ou instalações é de 2,50m.

3.4. ÁREA TOTAL DA EDIFICAÇÃO

A área total da edificação é o somatório de todas as áreas cobertas dos pavimentos.

3.5. ÁREA DE COBERTURA VEGETAL - ACV

A área destinada à cobertura vegetal deverá ser de no mínimo 20% da área total do lote.

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

- Pequenos trechos isolados ou descontínuos de jardins ou gramados, com largura menor que 1,00 m ou área menor do que 4,00 m².
- Áreas de estacionamento de veículos, mesmo quando dotadas de árvores para sombreamento ou com piso de concreto intercalado com grama.

3.6. CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES

Todos os projetos apresentados deverão contemplar as condições de acessibilidade recomendadas pelas normas técnicas da ABNT 9050, para a adequação das edificações às pessoas portadoras de deficiências.

O dimensionamento das circulações, compartimentos, seus vãos de acesso, entre outros, das edificações, seguirá os parâmetros estabelecidos no Código de Obras da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro e o Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico da cidade do Rio de Janeiro.

3.7. CERCAMENTO

Para demarcar os limites dos lotes ou quadras, poderão ser usadas mudanças na pavimentação, linhas de arbustos, cercas vivas, telas ou grades.

A altura máxima destes elementos de demarcação é de 2,50m, contados a partir da cota média do meio-fio.

Admite-se o uso de material opaco (cintas de concreto, bases em alvenaria, etc.) até a altura máxima de 0,80 m, observada a limitação de 2,50 m para altura máxima do cercamento.

3.8. ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

As áreas destinadas ao estacionamento de veículos sejam de funcionários, visitantes ou de serviços, incluindo os espaços necessários as manobras e a circulação, devem estar garantidas dentro da área do lote do concessionário, respeitadas as condições deste regulamento.

É permitida a construção de pavimentos garagem desde que devidamente ventilados e iluminados de acordo com os parâmetros estabelecidos no Código de Obras da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro.

3.9. ÁREAS DESTINADAS AO ARMAZENAMENTO

O armazenamento de matérias primas, produtos semi-elaborados ou acabados deverá dar-se no interior das edificações em que o concessionário desenvolve suas atividades.

As áreas destinadas a depósito ou armazenagem externas às edificações serão computadas no cálculo da área máxima edificada, mesmo quando descobertas e delimitadas por, no mínimo, uma divisa em material opaco. Deverão manter a unidade das fachadas com o restante do projeto, inclusive quanto a materiais de revestimento e vãos de iluminação e ventilação.

Todas as áreas de depósito no interior das edificações ou a céu aberto deverão constar do projeto a ser aprovado pela Administração do Parque. É expressamente proibido o armazenamento ou depósito de qualquer tipo de material e/ou resíduos nas ACV - Áreas de Cobertura Vegetal.

A armazenagem de materiais inflamáveis em áreas descobertas ou no interior das construções deverá seguir rigorosamente o Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico do Corpo de Bombeiros do Rio de Janeiro – CBERJ.

Situações específicas e temporárias deverão ser solicitadas a Administração do Parque.

CAPÍTULO 4

PAISAGISMO

4. PAISAGISMO

4.1. *DISPOSIÇÕES GERAIS*

Os projetos para utilização dos lotes deverão, obrigatoriamente, incluir o projeto de paisagismo, que será anexado aos demais.

No projeto de paisagismo deverão constar a indicação das áreas de cobertura vegetal e das áreas pavimentadas, devendo obedecer aos percentuais e índices previstos.

O projeto de paisagismo deverá conter a especificação botânica com o nome científico das espécies vegetais indicadas. O uso de nomes vulgares poderá apenas complementar a especificação obrigatória.

Recomenda-se a utilização de espécies nativas da Mata Atlântica e adequadas ao ambiente da Cidade Universitária. O projeto de urbanização do Parque está disponível para consulta, devendo, quando possível, serem seguidas suas diretrizes no que tange ao paisagismo, guardadas as especificidades de cada projeto arquitetônico.

É vedado o plantio de Eucaliptos, Casuarinas e Amendoeiras em novos projetos, assim como somente o plantio de grama sem a arborização.

Além da função estética, a arborização nos lotes deverá buscar proporcionar benefícios ao meio-ambiente do Parque e da Cidade Universitária.

Na abertura das covas para plantio de novas mudas nas calçadas, deve-se observar a inexistência de dutos e canalizações de redes subterrâneas e escolher espécies com raízes profundas, que não danificam a pavimentação, evitando-se espécies com raízes superficiais.

Caberá ao Comitê de Arquitetura avaliar a qualidade e diversidade do projeto paisagístico.

4.2. *CONSERVAÇÃO DAS MUDAS E ESPÉCIES ADULTAS*

Quando for possível, deve-se utilizar mudas novas para plantio com altura mínima de 2,50 m, o que facilita sua sobrevivência e conservação, evitando ações predatórias.

É proibida a pintura das árvores existentes ou das que vão ser plantadas, pois, embora seja prática usual, prejudica o desenvolvimento das espécies, além de ser pouco recomendável em relação ao efeito visual produzido.

É proibida a fixação de cartazes, fiação aérea, iluminação pública e demais elementos de sinalização nos troncos e galhos das árvores, pois além de afetar o estado fitossanitário das mesmas, pode implicar em sérios acidentes durante ventanias e chuvas fortes.

4.3. FAIXA DE ARBORIZAÇÃO E FAIXA LITORÂNEA

A Faixa Litorânea das quadras 4, 5, 7 e 8 fazem parte do lote do concessionário, podendo contar no cálculo da área de cobertura vegetal

Deverá ser respeitado o projeto paisagístico previsto para estas áreas, sendo de responsabilidade da Administração do Parque o fornecimento do projeto.

A manutenção, limpeza, execução e conservação da Faixa Litorânea são de responsabilidade do concessionário.

4.4. ÁREA DE MANGUEZAIS

O projeto paisagístico do Parque foi desenvolvido visando à preservação das áreas de manguezais já existentes e a recomposição da vegetação degradada ao longo dos anos.

Todas as áreas de mangue localizadas no terreno do Parque são áreas de preservação ambiental protegidas por lei e deverão ser respeitadas, sendo proibido qualquer tipo de construção ou intervenção.

CAPÍTULO 5

POSTURAS

5. POSTURAS

5.1. DISPOSIÇÕES GERAIS

Caberá à Administração do Parque a responsabilidade pelo atendimento aos interesses 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.

Os serviços de infraestrutura, tais como abastecimento de água, energia, telecomunicações e tratamento de esgoto sanitário são de responsabilidade das respectivas prestadoras de serviço, seguindo as regras específicas para cada caso.

O concessionário deverá fornecer à Administração do Parque as demandas de energia elétrica, água, esgoto e Tecom a serem utilizadas em seu lote. Deverão ser fornecidos a Administração do Parque os projetos de interligação com os sistemas de infra-estrutura do Parque e prestadores de serviço para autorização dos mesmos pelo Parque.

É proibida a circulação e o estacionamento de qualquer tipo de veículo nas ACV - Áreas de Cobertura Vegetal, mesmo quando de uso particular.

Caberá exclusivamente ao concessionário do lote a responsabilidade pela administração e segurança física, patrimonial e dos veículos nas suas áreas internas de estacionamento.

Qualquer projeto que contemple a expansão ou acréscimo de área construída dentro de lotes particulares deverá ter a correspondente expansão das vagas e áreas de estacionamento.

O concessionário é responsável por manter a área dentro do seu lote limpa, organizada, assim como realizar periodicamente a manutenção das fachadas das suas edificações.

A confluência das entradas de veículos com o alinhamento da via pública deverá possibilitar ampla visibilidade e garantia de segurança ao trânsito de veículos.

5.2. CONSTRUÇÕES

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.

Os portões e/ou cancelas de entrada não poderão abrir sobre o logradouro público.

Serão fornecidos pelo concessionário à Administração do Parque, num prazo máximo de 90 dias após a conclusão da construção, reformas, acréscimos ou demolições, os projetos “as built” para arquivo.

As obras só poderão ter início após a conclusão e apresentação dos seguintes itens:

- Aprovação do projeto no Comitê de Arquitetura do Parque
- Aprovação do projeto no Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro.
- Aprovação junto aos órgãos ambientais
- Aprovação junto à concessionária de água e esgoto.
- Aprovação junto ao GEM
- Apresentação de cronograma de obras
- Listagem das empresas prestadoras de serviço
- Nome do Responsável Técnico e telefones de contato
- Layout do canteiro de obras
- Pedido de instalações provisórias
- Plano e horário de recebimento, carga e descarga de material
- Plano de gerenciamento de resíduos da construção civil
- Horário e dias de funcionamento da obra
- Autorização do Parque para início das obras.

Será embargada a obra:

- Que tiver desrespeitado o projeto de arquitetura aprovado.
- Que apresentar risco à sua estabilidade, com perigo para o público ou para o pessoal que a constrói.
- Que for considerada de risco, caso o responsável não providencie as condições de segurança determinadas por este Regulamento.

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

- Construção clandestina ou que for feita sem prévia aprovação formal do projeto.

- Construção feita sem observância dos afastamentos, ou desrespeitando o projeto aprovado.

A Administração do Parque poderá exigir, a qualquer tempo, a modificação ou conserto das instalações hidro-sanitárias do usuário, que não estiverem de acordo com as disposições deste Regulamento. O responsável pela obra é obrigado a permitir que técnicos da Administração do Parque supervisionem a sua execução.

A manutenção dos passeios fronteiros aos seus lotes será de responsabilidade do concessionário, de acordo com os detalhes e projetos fornecidos pela Administração do Parque.

É de responsabilidade do concessionário o conserto de danos que possam ser causados no decorrer da sua obra nas áreas comuns do Parque.

As construções temporárias, indispensáveis à guarda de materiais e à vigilância dos lotes durante as obras, deverão ser demolidas por ocasião do término da etapa correspondente à conclusão da ocupação mínima.

Caberá ao concessionário a vigilância do canteiro e da obra.

É obrigação da concessionária cumprir as normas técnicas, boas práticas de engenharia e exigências legais.

5.3. MANUTENÇÃO, LIMPEZA E CONSERVAÇÃO

A manutenção, limpeza e conservação das áreas de uso coletivo são de responsabilidade da Administração do Parque.

Os concessionários são obrigados a manter suas edificações, instalações, áreas de cobertura vegetal e demais áreas dentro das normas previstas neste Regulamento.

Em caso de não cumprimento desta obrigação, a Administração do Parque poderá assumir a responsabilidade pela mesma, repassando o ônus das despesas correspondentes ao respectivo concessionário e aplicando multas.

A manutenção e limpeza das áreas particulares - APE e APLE -, assim como a implantação, conservação e tratamento paisagístico das áreas de cobertura vegetal até a divisa com outros lotes e/ou logradouros públicos é de total responsabilidade dos respectivos concessionários.

5.4. RESÍDUOS

O regime de coleta de resíduos exigirá o cumprimento dos seguintes itens:

Os resíduos sólidos e recicláveis serão depositados em coletores apropriados, impermeáveis e de fácil acesso ou manuseio. A administração do Parque informará o padrão a ser usado.

Os resíduos especiais terão sistema próprio de coleta pelo concessionário e não poderão ser misturados a lixo ou outros detritos. A coleta dos resíduos será de responsabilidade dos concessionários, segundo planejamento a ser fornecido e aprovado pela Administração do Parque.

Deverá ser implantada pelo concessionário a coleta seletiva de lixo, obrigatória para todos os concessionários.

Não será permitida a queima de lixo e resíduos a céu aberto, assim como o armazenamento fora do local previamente definido em projeto.

Não será permitido em nenhuma hipótese o despejo de lixo de qualquer tipo nas canaletas de águas pluviais dos sistemas de drenagem, no manguezal ou na baía.

O destino final dos resíduos proveniente das obras é de responsabilidade do concessionário.

5.5. EFLUENTES

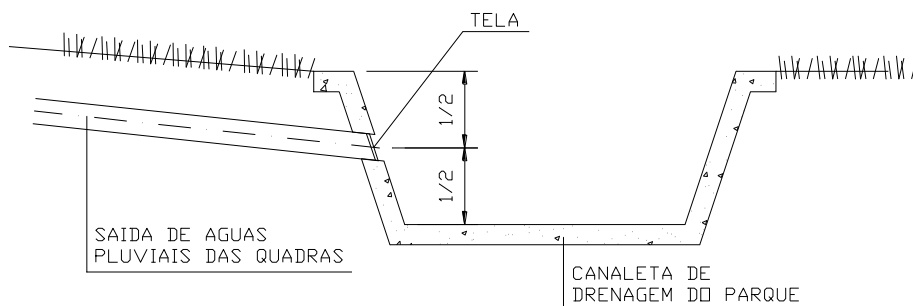
As instalações hidrosanitárias dos estabelecimentos serão independentes, de modo a impossibilitar a mistura dos resíduos líquidos. Deverão ser construídas, totalmente independentes entre si, as seguintes instalações prediais:

- esgoto sanitário;
- águas pluviais.
- despejos industriais;

O esgoto sanitário e do despejo industrial poderão conectar-se, após o tratamento deste último quando necessário, mas sempre de acordo com as Normas e Regulamentos do órgão ambiental e/ou CEDAE, para efeito de lançamento na rede coletora de esgotos do Parque

Os efluentes gerais das instalações prediais do esgoto sanitário e do despejo industrial poderão conectar-se, após o tratamento deste último, mas sempre de acordo com as Normas e Regulamentos do órgão ambiental, para efeito de lançamento na rede coletora de esgotos do Parque.

Os concessionários são obrigados a prever os sistemas privativos de drenagem de águas pluviais de seus terrenos em consonância com o projeto geral de drenagem do Parque. A drenagem é feita por meio de canaletas a céu aberto (primeira fase de Urbanização) nas dimensões e locações fornecidas no projeto geral de urbanização. Na segunda fase de urbanização a drenagem de águas pluviais será feita por tubulação enterrada e deverá estar conectada a caixa coletora.



DETALHE - AGUAS PLUVIAIS

5.6. CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS

Critérios especiais poderão ser estabelecidos pela Administração do Parque para uso das vias, no que diz respeito a sentido de circulação, velocidade, colocação de avisos e conservação, sempre seguindo as normas de transito e a sinalização local.

Não será permitido o estacionamento de veículos ao longo das vias.

A Administração do Parque poderá estabelecer um horário diferenciado para transporte de cargas especiais e um horário para carga e descarga.

5.7. CONTROLE E SEGURANÇA

Serão criados pela administração do Parque portais e/ou guaritas ou outros sistemas de segurança para a identificação de veículos no acesso ao Parque Tecnológico.

A segurança dos lotes, edificações e dependências de uso privado será de exclusiva responsabilidade de cada concessionário, cabendo ao Parque a vigilância das áreas comuns.

5.8. PUBLICIDADE EXTERNA E LETREIROS

Caberá a Administração do Parque 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.

A sinalização de logradouros, praças, áreas comuns, entre outros, será de responsabilidade da Administração do Parque.

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.

Toda e qualquer forma de publicidade externa deverá ser previamente aprovada pela Administração do Parque.

5.9. CAIS E HELIPONTO

CAIS

Caberá à Administração do Parque definir as normas de utilização desta área e seu uso é somente para pessoas ou instituições autorizadas pela Administração do Parque.

Cabe ao solicitante toda a operação e licenças necessárias ao tipo de utilização.

HELIPONTO

O Heliponto Minerva é um heliponto privado, destinado aos usuários do Parque ou de pessoas ou instituições por ele autorizadas, destinando-se apenas as operações de transporte eventual de passageiros.

O representante da empresa deverá fornecer após a utilização do Heliponto o horário de pouso, horário de decolagem bem como a identificação do comandante e prefixo da aeronave.

Sua utilização é diurna e noturna, para aeronaves de até 4,250 toneladas e deverá ser agendada e previamente autorizada pela Administração do Parque.

Deverá estar presente na ocasião do pouso, um responsável da empresa acompanhando o processo de pouso e decolagem.

CAPÍTULO 6

NORMAS PARA ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETO

6. NORMAS PARA ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS

6.1. *DISPOSIÇÕES GERAIS*

Para quaisquer esclarecimentos com relação aos sistemas de infra-estrutura e serviços das áreas do Parque, o interessado deverá consultar a Administração do Parque por escrito. Caberá à Administração do Parque o fornecimento em meio magnético dos projetos de urbanização, infra-estrutura e paisagismo.

Os representantes técnicos de todos os projetos entregues à Administração do Parque serão cadastrados com nome completo, endereço, e-mail e telefone/fax de contato.

Todos os projetos encaminhados à Administração do Parque para exame, em suas representações gráficas deverão atender às prescrições de NB-8 da ABNT.

6.2. *APRESENTAÇÃO*

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

Todos os projetos também serão fornecidos obrigatoriamente em duas cópias em meio magnético, produzidas em software autorizado pela Administração do Parque.

6.3. *PROJETOS PARA ANÁLISE*

Os projetos de arquitetura serão compostos pelos seguintes documentos:

- Distribuição das instalações (layout).

- Cronograma:

De execução das obras e implantação do empreendimento.

- Memorial descritivo:

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.

- Planta de Localização:

Cotada, na escala mínima de 1/500, contendo as construções existentes e as projetadas, em relação às divisas do lote, seus afastamentos, áreas e orientação.

- Planta de Situação:

Cotada, na escala mínima de 1/500, contendo as construções existentes e as projetadas, em relação às divisas do lote, seus afastamentos, áreas e orientação. Deve determinar também os níveis dos platôs, taludes e pisos das edificações, em relação às vias públicas, com desenvolvimento do levantamento topográfico das áreas remanescentes do lote e sistema de vias internas, acessos, locais de estacionamento e outros elementos específicos de cada tipo de empresa.

Deverá ter um quadro de áreas contendo as áreas 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.

- Planta baixa de cada pavimento:

E de todas as suas dependências, com indicação do destino de cada compartimento, níveis de pisos e outros elementos indispensáveis à compreensão do projeto – escala mínima de 1/100.

- Cortes:

Do(s) prédio(s), suas dependências e anexos (no mínimo dois - transversal e longitudinal), com indicação do pé direito de cada pavimento, altura do prédio, altura dos vãos de iluminação e ventilação, níveis de pisos e outros elementos indispensáveis à compreensão do projeto – escala mínima de 1/100.



- Fachadas:

Em número variável, tendo como mínimo obrigatório a apresentação das fachadas voltadas para logradouro – escala mínima de 1/100.

- Planta de cobertura:

Escala mínima de 1/100.

Todas as folhas que constituem os desenhos do projeto de arquitetura devem apresentar, no seu canto inferior direito, um carimbo com desenho padrão fornecido pela Administração do Parque, conforme esquema abaixo.

 PARQUE TECNOLÓGICO DO RIO						
NOME DO CLIENTE (pena 0.2)				QUADRA Nº	LOTE Nº	
arial 4.0 (pena 0.2)				00	00	
NOME DA EMPRESA RESPONSÁVEL PELO PROJETO E END. (pena 0.2)						
arial 4.0 (pena 0.2)						
RESPONSÁVEL TÉCNICO (pena 0.2)		ASSINATURA	CREA	TELEFONE	DESENHISTA	DATA
romanS 2.0			romanS 2.0	romanS 2.0		
PROJ. A QUE SE REFERE A FOLHA (pena 0.2)				Nº DA FOLHA / Nº DE FOLHAS DO PROJ. (pena 0.2)		
arial 4.0 (pena 0.2)				00 / 00		
 UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO						

As pranchas em cópias não poderão exceder ao formato A0 da ABNT e serão apresentadas em duas vias.

Os desenhos que excederem o tamanho A0 serão divididos em outra prancha, sempre contendo a indicação dos eixos ou pontos de ruptura. Será apresentado um calunga junto ao carimbo em todos os desenhos de plantas.

Os projetos de paisagismo serão compostos pelos seguintes documentos:

- Memorial descritivo:

Em papel no formato A4, com a especificação e quantitativos de espécies e materiais de acabamentos de pisos, que deverão ser feitas também nas plantas de paisagismo.

- 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.

- Planta de especificação de revestimentos:

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.

6.4. PROJETOS PARA ARQUIVAMENTO E APROVAÇÃO NOS ÓRGÃOS COMPETENTES

Projetos Complementares:

Todos os projetos complementares que forem desenvolvidos, tais como telefone, dados, automação, estrutura, água, etc, deverão ser entregues à Administração do Parque, depois de aprovado o Projeto de Arquitetura pelo Comitê de Arquitetura, apenas para arquivamento, em duas vias em papel e duas em meio magnético compatível com o projeto de arquitetura aprovado.

Estrutural e Sondagem:

O projeto estrutural e de sondagem das edificações serão entregues à Administração do Parque apenas para arquivamento, em duas vias em papel e duas em meio magnético compatível com o projeto de arquitetura aprovado e não serão alvo de sugestões nem de qualquer tipo de análise, seja preliminar ou definitiva, cabendo ao concessionário e ao responsável técnico toda a responsabilidade pelos cálculos e sondagens.

Hidrossanitário:

O projeto hidro-sanitário das edificações será entregue à Administração do Parque apenas para guarda e arquivamento, em duas vias em papel e duas em meio magnético compatível com o projeto de arquitetura aprovado seja preliminar ou definitivo, cabendo ao concessionário e ao responsável técnico toda a responsabilidade pelos cálculos e projeto.

Órgão Ambiental: SMAC

Todos os projetos deverão ser elaborados de acordo com as normas vigentes do órgão ambiental responsável, no que diz respeito ao controle da poluição ambiental (despejo industrial, poluição atmosférica, sonora, etc.). Os projetos serão encaminhados pelo concessionário ao órgão para análise e aprovação e serão apresentados à Administração do Parque com, no mínimo, a Licença de Instalação ou outros documentos correspondentes em vigência.

CEDAE:

Os projetos deverão ser elaborados dentro das Normas e Regulamentos da CEDAE e aprovados na concessionária antes da apresentação à Administração do Parque.

CEDAE Esgoto:

O Parque dispõe de um projeto de rede de esgoto que leva a uma estação elevatória, em processo de construção. Recomenda-se que o concessionário utilize um sistema próprio de tratamento de esgoto, fossa filtro, antes de jogar na rede de águas pluviais enquanto a rede coletora não estiver operando.

O Projetista responsável por desenvolver o Projeto da Concessionária deverá solicitar a CEDAE o DPE – Declaração de Possibilidade de Esgotamento informando as demandas necessárias para o empreendimento.

CEDAE Água:

Em todas as quadras urbanizadas do Parque existe tubulação da CEDAE em carga. O Projetista responsável por desenvolver o Projeto da Concessionária deverá solicitar a CEDAE o DPA – Declaração de Possibilidade de Abastecimento informando as demandas necessárias para o empreendimento.

LIGHT:

Todos os projetos referentes ao abastecimento de energia elétrica, incluindo o da subestação, deverão atender as normas vigentes exigidas pela LIGHT. Os projetos serão encaminhados pelo concessionário à LIGHT para análise e aprovação e serão apresentados à Administração do Parque acompanhados da documentação comprobatória da sua aprovação naquele órgão. A LIGHT fornece energia em 13.8 KVa

CBERJ:

Os projetos atenderão a todas as exigências e normas vigentes de segurança, estabelecidas pelo Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro no Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico. Os projetos serão previamente encaminhados pelo concessionário ao órgão competente, para análise e aprovação e, posteriormente, apresentados à Administração do Parque acompanhados da documentação comprobatória da sua aprovação naquele órgão.

GEM:

Os projetos atenderão a todas as normas e exigências da Gerência de Engenharia Mecânica. A RIOLUZ licencia e fiscaliza empresas instaladoras e conservadoras de: elevadores, escadas rolantes, planos inclinados e monta-cargas, sistemas de ar-condicionado central e exaustão mecânica.

6.5. ANÁLISE E APROVAÇÃO

Competirá à Administração do Parque ou a quem esta delegar o exame, análise a aprovação dos projetos de arquitetura, infra-estrutura e paisagismo a serem executados nas áreas do Parque, podendo ainda, paralelamente às posturas e regulamentos estabelecidos pela legislação municipal, estadual e federal, fixar 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.

Durante o processo de análise, a Administração do Parque poderá a qualquer momento, convocar os responsáveis pelos projetos para prestar esclarecimentos.

O concessionário deverá apresentar os projetos complementares devidamente justificados, quando houver alteração dos projetos originais.

A aprovação pela Administração do Parque dos projetos de arquitetura não significa reconhecimento da legitimidade dos direitos de superfície ou quaisquer outros direitos sobre o terreno, autoria ou responsabilidade técnica.

Caberá à Administração do Parque 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, estética da construção e outros aspectos. Para tanto, a mesma poderá orientar/solicitar as revisões e alterações no projeto que se fizerem necessárias. Estas observações serão enviadas por escrito ao concessionário dentro de um prazo máximo de 30 dias.

Depois de todos os projetos serem entregues e aprovados, o concessionário deverá submeter o projeto executivo para análise da Administração do Parque, em tempo mínimo de 30 dias antes do início das obras.

Somente profissionais habilitados poderão assinar, como responsáveis, qualquer projeto, especificação ou cálculo a ser apresentado à Administração do Parque ou executar obras no mesmo, devendo constar em todos os desenhos do projeto o número de registro no CREA, endereço, fax e telefone para contato.

CAPÍTULO 7

GLOSSÁRIO

7. GLOSSÁRIO

Para a aplicação deste Regulamento, ficam estabelecidas as seguintes definições:

Afastamento: é a distância mínima, medida perpendicularmente, entre as edificações ou entre estas e as divisas dos lotes.

Afastamento Frontal: é a distância mínima, medida perpendicularmente, entre o ponto mais saliente da fachada frontal (incluídos elementos estruturais, jardineiras e/ou proteções para aparelhos de ar condicionado, etc.) e o alinhamento do lote.

Alinhamento: é a linha que determina a divisa do lote ou quadra, na sua testada para o logradouro.

Área de Cobertura Vegetal: são consideradas áreas de cobertura vegetal todas as superfícies de terreno não impermeabilizadas por concreto, asfalto ou qualquer outro tipo de pavimentação, e que permitam a absorção natural das águas pluviais.

Área de Locação: é igual à área do lote ou da quadra, sendo computada a partir do(s) alinhamento(s).

Área Edificada: é a projeção horizontal da(s) área(s) da(s) edificações.

Área Máxima Edificada: é o equivalente ao somatório das áreas edificadas máximas por pavimento.

Edificações: são construções caracterizadas por uma volumetria espacial, onde estão localizadas as atividades-fim destes prédios.

ACV – Área de Cobertura Vegetal: é a área que corresponde aos gramados, arbustos e outras espécies vegetais do terreno.

Faixa Litorânea: é a faixa litorânea arborizada, rebatida para o lado oposto da via litorânea, dentro das quadras limítrofes com a baía. Apresenta uma proposta paisagística rigorosa quanto à escolha das espécies vegetais e dirigida para a afirmação do ecossistema, preservando o manguezal e o regime climático de restinga.

Logradouro: são todas as partes da superfície do Parque Tecnológico destinadas, no projeto de urbanização, às circulações e ao trânsito públicos, assim reconhecidas pela administração do Parque, tais como ruas, servidões, praças, heliponto, píer, cais, centro de serviços, etc.

Lote: é a porção de terreno interior a qualquer quadra definida no projeto de urbanização, com testada para logradouro público e profundidade contada a partir do alinhamento.

Quadra: é a área do terreno delimitada por logradouros ou por logradouros e divisas do parque e que pode ser subdividida em lotes. Para efeito de locação, a área da quadra é contada a partir dos alinhamentos com os logradouros adjacentes.

Servidão: é a área de uso coletivo que pode se destinar à circulação de pedestres e equipes de manutenção ou à passagem de serviços de infra-estrutura, escoamento e drenagem do terreno. Sua superfície é considerada Área Coletiva Livre de Edificações (ACLE).

Concessionário: é a pessoa jurídica que ocupa, no mínimo, uma fração de terreno do Parque Tecnológico.

Pavimento: o conjunto das dependências de um edifício, situadas num mesmo nível.

Pavimento térreo: situado ao nível do solo.

