PHOENIX
Incubadora de Empresas

TERMO DE PERMISSAO DE USO DO IMÓVEL SITUADO NA RUA FONSECA TELES, 121 – ANEXO - TERCEIRO ANDAR, SALA _____, BAIRRO DE SÃO CRISTÓVÃO, RIO DE JANEIRO, QUE ENTRE SI CELEBRAM A UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO E A EMPRESA....., EM DECORRÊNCIA DA SELEÇÃO PÚBLICA REALIZADA ATRAVÉS DO EDITAL 01/2011 DA INCUBADORA DE EMPRESAS PHOENIX DA FACULDADE DE ENGENHARIA, APROVADA PELO CONSELHO DIRETOR DA INCUBADORA EM ATA DE __/__ /_____.

UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, organizada sob a forma de Fundação Pública estabelecida na Rua São Francisco Xavier, nº 524, no Rio de Janeiro, inscrita no CGC/MF sob o nº 33.540.014/0001-57, daqui por diante denominada **UERJ**, neste ato representada pelo **Magnífico Reitor, Professor Ricardo Vieiralves de Castro**, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 17, item X, do Estatuto aprovado pelo Decreto nº 6465, de 29 de dezembro de 1982, e a **EMPRESA _____,** doravante denominada **PERMISSIONÁRIA, CNPJ _____,** com seu registro sob o nº _____ na Junta Comercial do RJ, com sede na _____, neste ato representada por seu sócio-gerente **.....**, CPF nº.**000.000.000-00**, RG nº. **00.0000000 xxx**, assinam o presente **TERMO DE PERMISSÃO DE USO DE ÁREA INDIVIDUALIZADA DE IMÓVEL,** a título precário, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

Constitui objeto desta permissão de uso a sala de nº ___, com ____ m² de área total (área privativa acrescida de área comum), localizada no prédio da Rua Fonseca Teles nº 121/ Anexo – 3º andar, bairro de São Cristóvão, Rio de Janeiro, onde se situa a INCUBADORA DE EMPRESAS PHOENIX, doravante denominada **PHOENIX**, imóvel de propriedade da UERJ.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto desta permissão de uso destinar-se-á, exclusivamente, ao desenvolvimento das atividades firmadas no Convênio e nos Termos Aditivos celebrados entre as partes convenentes, vedada a sua destinação para finalidade diversa, sob pena de rescisão de pleno direito do presente instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

A presente permissão rege-se pelo disposto nos artigos 35 e seguintes da Lei Complementar nº 8 de 15.10.77, bem como pelas demais normas legais em vigor ou que venham a ser posteriormente editadas sobre a utilização de imóveis do patrimônio estadual.

CLÁUSULA QUARTA – PRAZO

De acordo com a legislação aplicável, esta permissão de uso é concedida ao **PERMISSIONÁRIO** em caráter eminentemente precário, rescindível unilateralmente a qualquer tempo, não podendo, contudo, exceder o prazo de vigência do convênio, mesmo quando este for extinto ou rescindido.

CLÁUSULA QUINTA – REMUNERAÇÃO

Como contraprestação pela permissão de uso objeto deste Termo, o **PERMISSIONÁRIO** se obriga a pagar à **UERJ** a quantia mensal definida na Tabela do Anexo 07, correspondente à sala a ser usada. O pagamento deverá

ser efetuado através de depósito na conta C/C **08-6** do **Bradesco**, Ag. **6897**, até o quinto dia útil do mês subseqüente ao vencido, devendo os comprovantes de depósito ser mensalmente apresentados à **PHOENIX**.

PARÁGRAFO ÚNICO: O não pagamento do valor estipulado no dia aprazado fará incidir para o **PERMISSIONÁRIO** a multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor devido, além da incidência de juros de mora de 1% ao mês, além de atualização monetária pelo índice IGPM.

CLÁUSULA SEXTA – CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

Obriga-se o **PERMISSIONÁRIO** a bem conservar o imóvel cujo uso lhe é permitido, trazendo-o permanentemente limpo e em bom estado, às suas exclusivas expensas, incumbindo-lhe, ainda, nas mesmas condições, a sua guarda até a efetiva devolução.

CLÁUSULA SÉTIMA – MONTAGENS, CONTRUÇÕES E BENFEITORIAS

É vedado ao **PERMISSIONÁRIO** realizar construções, benfeitorias ou modificações sem a prévia e expressa autorização da **UERJ**, devendo-se subordinar a montagem de equipamentos ou a realização de construções às autorizações expedidas pelas autoridades estaduais e municipais competentes.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Finda a permissão de uso, reverterão automaticamente ao patrimônio da **UERJ**, sem direito de indenização ou de retenção a favor do **PERMISSIONÁRIO**, todas as construções, benfeitorias, equipamentos mobilizados e instalações existentes no imóvel, assegurando à **UERJ**, contudo, o direito de exigir a reposição do mesmo na situação anterior.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Os aparelhos materiais móveis, não imobilizados, instalados ou fixados e destinados ao uso do **PERMISSIONÁRIO** permanecerão de propriedade do **PERMISSIONÁRIO**, que indicará precisamente todos esses bens móveis de seu uso em relação a ser assinada pelas partes. Somente os bens assim relacionados poderão ser removidos pelo **PERMISSIONÁRIO**, mediante prévia e expressa autorização da **UERJ**.

CLÁUSULA OITAVA – FISCALIZAÇÃO

Obriga-se o **PERMISSIONÁRIO** a assegurar o acesso ao imóvel objeto da permissão aos servidores da **UERJ**, especialmente aqueles lotados no Departamento de Patrimônio.

CLÁUSULA NONA - OBRIGAÇÃO PARA COM TERCEIROS

A **UERJ** não será responsável por quaisquer compromissos e obrigações assumidos pelo **PERMISSIONÁRIO** com terceiros, ainda que vinculados ou decorrentes do uso do imóvel objeto deste Termo. Da mesma forma a **UERJ** não será responsável por qualquer título que seja, por quaisquer danos ou indenizações a terceiros, em decorrência de ato do **PERMISSIONÁRIO** ou de seus empregados, subordinados, prepostos e contratantes.

CLÁUSULA DÉCIMA – OUTROS ENCARGOS

O **PERMISSIONÁRIO** fica obrigado a pagar quaisquer despesas, tributos, tarifas, emolumentos ou contribuições federais, estaduais ou municipais, que decorram deste termo ou da utilização do imóvel, bem como da atividade para qual a presente permissão lhe é concedida, inclusive encargos previdenciários e securitários, cabendo-lhe providenciar, especialmente, os alvarás e seguros obrigatórios legalmente exigíveis.

PARÁGRAFO ÚNICO: Não terá o **PERMISSIONÁRIO** direito a qualquer indenização, por parte da **UERJ**, no caso de denegação do licenciamento total ou parcial da atividade que se propõe a realizar no imóvel objeto deste termo.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA - RESTRIÇÕES NO EXERCÍCIO DO DIREITO DESTA PERMISSÃO

O **PERMISSIONÁRIO** reconhece o caráter precário da presente permissão e obriga-se, por si e sucessores:

a) A desocupar área do imóvel e restituí-la à **UERJ**, nas condições previstas na cláusula Quarta, no prazo de 30 (trinta) dias, contado do aviso que lhe for dirigido, sem necessidade de qualquer interpelação ou notificação judicial, sob pena de desocupação compulsória por via administrativa;

b) A não usá-lo senão com a finalidade prevista na cláusula Segunda deste termo;

c) A não ceder, transferir, arrendar ou emprestar a terceiros, no todo ou em parte, inclusive a seus eventuais sucessores, o imóvel objeto desta permissão ou os direitos e obrigações dela decorrentes;

d) A manter atualizados junto à **UERJ** os endereços residenciais dos seus representantes legais, bem como por informar eventual alteração social da **PERMISSIONÁRIA**, sob pena de responderem os sócios, pessoalmente, pelo descumprimento da obrigação ora assumida.

CLÁUSULA DÉCIMA - SEGUNDA – FORÇA MAIOR

Em caso de incêndio ou ocorrência de qualquer outro motivo que venha a impedir total ou parcialmente o uso do imóvel para as finalidades a que se destina, poderá a **UERJ**, a seu exclusivo critério: 1) considerar terminada a permissão de uso, sem que o **PERMISSIONÁRIO** tenha direito a qualquer indenização, seja a que título for, ou 2) não considerar como integrante do prazo da efetiva utilização do imóvel o período de tempo equivalente ao das obras de restauração ou impedimento de uso, devendo, em tal caso, ser lavrado aditamento ao presente termo.

CLÁUSULA DÉCIMA – TERCEIRA - CONDIÇÕES DE DEVOLUÇÃO

Ocorrendo a extinção do prazo de Permissão de Uso, o imóvel deverá estar desocupado no prazo de 30 (trinta) dias, sem prejuízo dos direitos assegurados à **UERJ.** O **PERMISSIONÁRIO** ficará sujeito à multa diária de R$ 100,00 (cem reais) se, terminada a permissão de uso por qualquer das formas aqui previstas, não restituir o imóvel na data devida ou nas condições originariamente recebidas. A reconstituição do imóvel às condições originárias será de responsabilidade exclusiva do **PERMISSIONÁRIO,** podendo a **UERJ**, caso seja de seu interesse, tomar as providências cabíveis para tal finalidade, cobrando do **PERMISSIONÁRIO** as respectivas despesas.

CLÁUSULA DÉCIMA – QUARTA – MULTAS

No caso de não cumprimento de qualquer exigência formulada pela **UERJ**, ou de qualquer obrigação assumida no presente termo, ficará o **PERMISSIONÁRIO,** sujeito à rescisão de pleno direito deste termo, e as multas que forem impostas pela **UERJ**, no valor mínimo de 10 (dez) e máximo de 100 (cem) UFERJs.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O **PERMISSIONÁRIO** ficará sujeito à multa diária do valor equivalente a 10 (dez) UFIR`s estaduais, se findada por qualquer das formas aqui previstas a permissão de uso não restituir o imóvel na data do seu termo ou sem a observância das condições em que o recebeu.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A multa incidirá até o dia em que o imóvel for efetivamente restituído retorne àquelas condições originais, seja por providências do **PERMISSIONÁRIO**, seja pela adoção de medidas por parte da **UERJ**. Nesta última hipótese, ficará o **PERMISSIONÁRIO** também responsável pelo pagamento de todas as despesas realizadas para tal finalidade.

CLÁUSULA DÉCIMA – QUINTA – REMOÇÃO DE BENS

Terminada a permissão ou verificado o abandono do imóvel pelo **PERMISSIONÁRIO**, poderá a **UERJ** promover a imediata remoção compulsória de quaisquer bens não incorporados ao seu patrimônio, que não tenham sido

espontaneamente retirados do imóvel, sejam eles do **PERMISSIONÁRIO** ou se seus empregados, subordinados, prepostos, contratados ou terceiros.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Os bens anteriormente mencionados poderão ser removidos pela **UERJ** para qualquer local, não ficando esta responsável por qualquer dano que aos mesmos seja causado, antes, durante ou depois da remoção, nem pela sua guarda.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se esses bens não forem retirados pelos respectivos proprietários, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias após a data da sua remoção, poderá a **UERJ**: 1) doá-los, em nome do **PERMISSIONÁRIO**, a qualquer instituição de beneficência ou, quando de valor inexpressivo, deles dispor livremente; 2) vendê-los, ainda em nome do **PERMISSIONÁRIO**, devendo, nesta hipótese, empregar a quantia recebida para ressarcimento de qualquer débito do **PERMISSIONÁRIO** para com a **UERJ** ou de despesa incorridas. Para a prática dos atos supra, concede o **PERMISSIONÁRIO**, neste ato, à **UERJ**, os poderes bastantes, com expressa dispensa da obrigação de prestar contas.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEXTA – RESCISÃO DE PLENO DIREITO

Sem prejuízo da natureza precária dessa permissão, o descumprimento, pelo **PERMISSIONÁRIO**, de qualquer de suas obrigações, dará à **UERJ**, o direito de considerar rescindido de pleno direito a presente permissão, mediante aviso com antecedência de 30 (trinta) dias.

PARÁGRAFO ÚNICO: Rescindida a permissão, a **UERJ**, de pleno direito, reintegrar-se-á na posse do imóvel e de todos os bens afetados à permissão inclusive com relação a eventuais cessionários e ocupantes.

CLÁUSULA DÉCIMA-SÉTIMA – NOTIFICAÇÕES E INTIMAÇÕES

O **PERMISSIONÁRIO** será notificado dos despachos que lhe formulem exigências ou intimado das decisões proferidas, através de qualquer uma das seguintes formas: 1) publicação no Diário Oficial do Estado, com a indicação do número do processo e o nome do **PERMISSIONÁRIO**; 2) através do correio, mediante comunicação registrada e endereçada ao **PERMISSIONÁRIO**, com aviso de recebimento (AR); 3) pela ciência que, do ato, venha ter o **PERMISSIONÁRIO**.

CLÁUSULA DÉCIMA-OITAVA – RITO PROCESSUAL

A cobrança judicial de quaisquer quantias devidas à **UERJ** e decorrentes do presente termo, far-se-á através de processo de execução.

PARÁGRAFO ÚNICO: Por esta via, a **UERJ** poderá cobrar, não apenas o principal devido, mas ainda juros de 1% (um por cento) ao mês e correção pelo índice IGP-DI, multa contratual fixada em 10% (dez por cento) do valor do débito e os honorários advocatícios, fixados em 20% (vinte por cento) do valor do débito, além das custas e despesas judiciais.

CLÁUSULA DÉCIMA-NONA – DO TRIBUNAL DE CONTAS

A **UERJ** providenciará, até o 5º (quinto) dia útil seguinte ao da sua assinatura, o encaminhamento de cópia autenticada do presente termo ao Tribunal de Contas do Estado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – PUBLICAÇÃO

O presente termo deverá ser publicado, em extrato, no Diário Oficial do Estado, dentro de 20 (vinte) dias contados de sua assinatura, por conta da **UERJ**, ficando condicionada a sua publicação à plena eficácia do mesmo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA-PRIMEIRA – DO FORO

Fica eleito o Foro da Cidade do Rio de Janeiro para dirimir qualquer questão oriunda do presente termo ou de sua execução, renunciando o **PERMISSIONÁRIO**, por si e seus sucessores, a qualquer outro foro que tenha ou venha a ter, por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA VIGÉSIMA-SEGUNDA – DAS CONDIÇÕES JURÍDICO-PESSOAIS

O **PERMISSIONÁRIO** apresenta, neste ato, documentos legais comprovando o atendimento das condições jurídico-pessoais indispensáveis à lavratura deste termo.

Lido e achado conforme, é este Termo assinado pelas partes interessadas, em presença de duas testemunhas.

Rio de Janeiro, _____ de _____ de 2012.

UERJ

_____

PERMISSIONÁRIO

1º sócio _____

2º sócio _____

Testemunhas:

1) _____

2) _____