

**CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO E USO NO APEME COLAB CENTRO DE INOVAÇÃO – LOCAÇÃO  
(RESIDENTE)**

Pelo presente instrumento particular, de um lado a Associação de Pequenas e Médias Empresas de Garibaldi – Apeme, inscrita no CNPJ 00.808.377/0001-71, com endereço à Rua Heitor Mazzini, nº 122, Sala 02, Bairro Centro – Edifício Sonata, em Garibaldi/RS, CEP 95.720-000, neste ato representada por sua Presidente (qualificação) doravante denominada APEME/LOCADORA, e, de outro lado, ....., estabelecida na cidade de ....., Estado de ....., na ....., nº ....., inscrita no CNPJ sob o nº ....., neste ato representada por ....., portador da identidade nº ....., CPF nº ....., doravante denominada simplesmente RESIDENTE/LOCATÁRIA, conforme está autorizado no Artigo 4, §1, “b” do Estatuto Constitutivo da Apeme, têm entre si como justo e contratado o que segue:

1. A APEME, por este instrumento, dá em uso/locação à RESIDENTE o BOX nº .... do imóvel de sua propriedade, livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais e em perfeitas condições de uso e conservação, de uso comercial, localizado à Rua Heitor Mazzini, nº 122, Sala 01, Bairro Centro – Edifício Sonata, em Garibaldi/RS nesta cidade, pelo prazo de um ano, a partir de .... / ..... / ....., com término previsto em .... / ..... / .....

1.1. O Espaço em questão tem por finalidade desenvolver as atividades .....

1.2. É parte integrante do presente contrato o Edital de Seleção para Empresas Residentes no Apeme Colab Centro de Inovação (1º Ciclo de Incubação) e o Regimento Interno do Apeme Colab Centro de Inovação.

2. A Contraprestação pelo uso do espaço descrito na Cláusula 1 será de R\$ ..... (..... reais) mensais, e será reajustado conforme tabela de valores aprovada pelo Conselho Consultivo do Apeme Colab Centro de Inovação e Diretoria da APEME.

2.1. O pagamento será devido até o dia 15 de cada mês, por boleto bancário ou débito em conta, conjuntamente à mensalidade da APEME, sob pena de incorrer à RESIDENTE em multa de 2% (dois por cento) sobre o valor mensal.

2.2. No valor descrito acima estão inclusos todos os custos operacionais do espaço objeto da locação, tais como internet, luz, água, sistema de segurança, IPTU, mensalidade da APEME e outros.

2.3 O atraso injustificado em mais de 60 dias implicará na rescisão imotivada do presente contrato.

3. A RESIDENTE arcará com o pagamento de todos os impostos e taxas, seja de que natureza forem, que incidam ou venham a incidir sobre sua operação e eventuais multas decorrentes do inadimplemento ou atraso nos respectivos pagamentos.

4. Ficarão a cargo da LOCATÁRIA as obras de seu interesse ou as que forem exigidas pelas autoridades municipais e sanitárias relativas à segurança, conservação e higiene do espaço objeto do presente contrato.

4.1. Toda e qualquer modificação ou benfeitorias no imóvel dependerá de prévia e expressa anuência da APEME.

5. A RESIDENTE deverá observar atentamente o Regimento do Apeme Colab Centro de Inovação no que diz respeito à utilização do espaço, seja em seu exterior ou interior, não permitindo qualquer desvirtuamento ao que está previsto no Regimento.

6. A RESIDENTE se obriga, durante todo o período em que permanecer no imóvel, a zelar pela perfeita conservação e limpeza do mesmo, efetuando os reparos necessários e arcando com os custos decorrentes de danos causados por sua atividade.

7. Quando findo ou rescindido o presente contrato, caberá à RESIDENTE restituir o imóvel em condições adequadas de uso, conservação, higiene e manutenção.

7.1. Ficam ressalvadas marcas vinculadas ao uso regular do espaço.

8. O presente contrato obriga também os sucessores.

9. As benfeitorias eventualmente realizadas pela RESIDENTE no espaço objeto do presente contrato serão cedidas gratuitamente à APEME, sem qualquer reembolso ou compensação no aluguel.

10. O uso descrito neste contrato destina-se exclusivamente para ocupação da RESIDENTE, sendo vedada qualquer alteração desta destinação. À RESIDENTE também não será permitido emprestar, ceder ou sublocar o imóvel objeto da presente locação, sem prévia e expressa anuência da APEME.

11. Fica estipulada multa equivalente a 2 (dois) meses de remuneração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, sem prejuízo aos demais compromissos descritos no Regimento Interno do Apeme Colab Centro de Inovação.

12. As Partes estabelecem que este contrato possui natureza exclusivamente comercial, portanto não gerando qualquer vínculo societário ou empregatício.

12.1. A subcontratação é vedada, exceto mediante expressa autorização e negociação entre as partes.

12.2. Todas as normas trabalhistas vigentes devem ser observadas, sob pena de rescisão contratual.

12.2.1. Os direitos e obrigações do presente contrato são restritos aos sócios e empregados da RESIDENTE, sendo vedada a subcontratação, terceirização ou qualquer forma de acesso de terceiros as dependências do Apeme Colab.

12.2.2. A RESIDENTE será única responsável sobre a mão-de-obra capacitada, todos os materiais necessários à concretização do objeto, sendo de sua responsabilidade a obtenção de licenças e autorizações técnicas vinculadas ao desenvolvimento de sua atividade e manuseio de equipamentos.

12.2.3. Danos causados a terceiros e/ou provenientes da execução do objeto, são de inteira responsabilidade da RESIDENTE, mesmo que praticados por funcionário.

12.2.4. A APEME exigirá, sempre que necessário e/ou conveniente, a apresentação de documentos vinculados ao cumprimento do disposto neste termo, sendo o descumprimento passível de responsabilização e/ou multa.

12.2.5. A RESIDENTE responsabiliza-se em cumprir a legislação que rege a execução deste contrato, com ênfase nas áreas tributária, técnica, trabalhista, previdenciária, de segurança e medicina do trabalho e as normas coletivas trabalho em vigor, bem como promover, por sua conta e risco, o pagamento pontual de salários e todos os direitos trabalhistas e previdenciários, encargos sociais, tributários e civis, INSS e FGTS, entre outros custos gerais de operacionalidade.

12.2.6. A RESIDENTE é responsável em reembolsar a APEME de todos os valores que esta dispender relativamente a indenizações de natureza cível, seja por danos materiais ou morais, ou mesmo multas de qualquer natureza, decorrentes de culpabilidade na execução do objeto do presente contrato;

12.2.7. O Objeto do presente contrato estará sujeito à ampla fiscalização pela APEME para vistoriar as condições de trabalho e o cumprimento do estabelecido neste instrumento, bem como o atendimento das normas e padrões de conduta e excelência APEME, que poderá ser realizada em qualquer dia ou horário, independente de prévia notificação.

13. As Partes obrigam-se a observar, cumprir e/ou fazer cumprir, por si, suas Afiliadas, Colaboradores e Prepostos (diretores, membros do conselho da administração, quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviços) toda e qualquer Lei Anticorrupção, em especial a Lei nº 12.846/13, o Decreto nº 8.420/2015, bem como a Lei nº 9.613/1998 e Lei nº 12.683/2012, conforme aplicável, bem como abster-se de praticar quaisquer atos de corrupção ou que violem a legislação mencionada.

13.1. As partes obrigam-se a manter políticas e procedimentos internos que assegurem o cumprimento integral da legislação de prevenção à corrupção, disseminando estes documentos aos seus colaboradores e prepostos.

13.2. A RESIDENTE deverá comunicar imediatamente à APEME qualquer situação envolvendo a RESIDENTE e seus prepostos, caso venham a ser citados e/ou envolvidos/relacionados com os crimes financeiros amparados pela legislação mencionada na cláusula 13, ou que tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as normas referidas na cláusula 13.

13.3. As partes poderão rescindir o Contrato, sem incidência de quaisquer multas ou indenização, caso a uma das partes, ou pessoa relacionada seja cadastrada nas listas do Portal de Transparência do Governo Federal, quais sejam: (i) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS); e (ii) Cadastro Nacional das Empresas Punidas (CNEP).

14. As Partes obrigam-se a cumprir todas as normas e exigências legais relativas à política nacional do meio ambiente, emanadas das esferas Federal, Estadual e Municipal.

14.1. As Partes reconhecem a importância de práticas inclusivas e não discriminatórias negativas, obrigando-se a adotar políticas inclusivas, que promovam a diversidade e equidade, disseminando-as entre seus empregados e fornecedores.

14.2. As Partes se comprometem a não contratar mão de obra que envolva exploração de trabalhos forçados ou infantil, exigindo a adoção desta prática também por seus fornecedores.

15. As partes deverão cumprir a Lei Federal nº 13.709/18 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), na execução do Contrato, e em especial:

- a) adotar as melhores práticas de tecnologia e segurança da informação para garantir a segurança dos dados pessoais;
- b) não permitir ou facilitar o tratamento de dados pessoais por terceiros para qualquer finalidade que não seja a de cumprir as obrigações previstas neste Contrato;
- c) notificar o a outra parte em até 24 (vinte e quatro) horas após ciência de incidente envolvendo dados pessoais, apresentando, no mínimo, as informações elencadas no art. 48 da LGPD.

16. As partes concedem reciprocamente direito de uso de imagem, de marcas, logotipos, pessoas e demais sinais distintivos quando aplicados no Apeme Colab e para divulgação das atividades ali desenvolvidas.

17. As partes elegem o foro da Comarca em Garibaldi/RS para decidir qualquer questão judicial decorrente deste contrato, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem de pleno acordo com o disposto neste instrumento, firmam em 2 (duas) vias de igual teor e forma.

Garibaldi, ..... de ..... de 2024.

APEME/LOCADORA

RESIDENTE/LOCATÁRIA

Analisei e aprovei o presente Contrato.

Álison De Nardin

Assessor Jurídico Apeme - OAB-RS 56.138