

a partir da efetiva operação da unidade, momento que haverá a apuração do valor exato a pagar. 2.5.1. A CESSIONÁRIA poderá, justificadamente, solicitar revisão do valor da Taxa de Serviços Condominiais, caso haja majoração desproporcional ou alteração nos serviços efetivamente prestados, garantido o contraditório e a negociação prévia. 2.6. Entende-se como Taxa de Serviços Condominiais o valor correspondente ao rateio proporcional, realizado entre as instituições ocupantes no Campus Fiocruz, das despesas de infraestrutura, destinadas à operação do Campus, referentes aos serviços de iluminação, limpeza predial e urbana, água, segurança patrimonial, paisagismo e conservação de áreas verdes, coleta e destinação de resíduos e fomento à pesquisa, manutenção de ativos prediais (subestações, ETE, etc.). 2.7. A CESSIONÁRIA compromete-se a pagar a taxa de serviços condominiais, até o 5º dia útil do mês subsequente ao da competência das despesas, que consiste na manutenção e serviços das áreas externas do campus Fiocruz Ceará. 2.7.1. A CESSIONÁRIA poderá solicitar, caso haja interesse, na disponibilização de algum serviço prestado para a Fiocruz através de seu contrato de Facilities Management. O valor correspondente deste serviço será somado a taxa de serviços condominiais. **CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO** 3.1. O presente Contrato entrará em vigor na data de sua assinatura e terá como vigência o período inicial de 20 anos, podendo ser, por acordo entre as partes, prorrogado sucessivamente, em prazos de até no máximo o mesmo período, sem prejuízo da extinção, a qualquer tempo, caso a CESSIONÁRIA dê ao imóvel destinação diversa daquela prevista neste instrumento ou violar qualquer cláusula deste contrato, observando-se o disposto na cláusula 8.3. 3.2. A CESSIONÁRIA deverá manifestar justificadamente seu interesse na prorrogação contratual, encaminhando pedido à CEDENTE até 3 (três) meses antes do termo final da vigência, a qual deverá decidir sobre o mesmo dentro do prazo contratual. **CLÁUSULA QUARTA – DA FISCALIZAÇÃO** 4.1. A CEDENTE, por meio da Coordenação da Fiocruz Ceará, acompanhará e fiscalizará a execução do presente Contrato, em conformidade com o disposto no art. 117, da Lei nº 14.133/2021. A Fiscalização registrará, por quaisquer meios legais admissíveis, as eventuais ocorrências relacionadas com a execução do presente Contrato, determinando o que for necessário à regularização das eventuais falhas ou irregularidades. 4.2. As decisões e providências que porventura ultrapassarem a competência determinada para o representante supracitado deverão ser solicitadas aos superiores e unidades hierarquicamente competentes, em tempo hábil, para a devida adoção das medidas convenientes. **CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CESSIONÁRIA** 5.1. São obrigações e responsabilidades da CESSIONÁRIA: 5.1.1. Cumprir as normas relacionadas ao funcionamento da área objeto da cessão de uso e à própria utilização da Edificação, respeitando inclusive os horários e atividades relacionados ao Campus Fiocruz, assim como atender as premissas e requisitos técnicos específicos de infraestrutura da Fiocruz. 5.1.2. Solicitar aprovação prévia da CEDENTE para realização de obra, reforma ou adequação do espaço cedido que será utilizado pela CESSIONÁRIA, observando o Regulamento de Uso do Solo (Anexo 3) e as recomendações do Comitê de Arquitetura e Urbanismo do Parque Tecnológico Fiocruz. 5.1.3. Arcar com as despesas de infraestrutura que serão cobradas pela cedente a título de taxa de serviços condominiais. 5.1.4. Responder por todos os prejuízos, perdas ou danos causados à CEDENTE ou a terceiros, por seus empregados ou prepostos, ou em virtude de suas atividades. 5.1.5. Contratar seguro de responsabilidade civil para proteção contra eventuais prejuízos ou danos causados de forma não intencional. 5.1.6. Responsabilizar-se pelo pagamento de impostos, tributos, taxas ou encargos incidentes, ou que venham a incidir sobre o imóvel ou decorrentes de suas atividades, conforme definidos pelo Poder Público federal, estadual ou municipal. 5.1.7. Responder, judicial e extrajudicialmente, por quaisquer reivindicações, que venham a ser efetuadas por terceiros, concernentes aos imóveis de que trata este contrato, inclusive com relação às obrigações trabalhistas e tributárias, bem como no que se refere às benfeitorias existentes. 5.1.8. Permitir o acesso às instalações pelos representantes da CEDENTE, nos atos de fiscalização periódica, para fins de comprovação do atendimento às disposições deste Contrato, desde que seja devidamente notificada com antecedência razoável, bem como que sejam respeitadas as condições de sigilo de suas atividades. 5.1.9. Promover a integração de suas atividades dentro dos preceitos aqui acordados e visando assegurar o intercâmbio, especialmente em ensino, pesquisa e extensão, com a CEDENTE. 5.1.10. Manter, durante toda a vigência do contrato, as condições de habilitação verificadas previamente à celebração do contrato, nos termos do Parágrafo 2º, art. 7º do Decreto nº 9.283 de 2018. 5.1.11. Não será admitida a cessão ou transferência, gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, da área outorgada por este Edital a terceiros, pelo titular do direito de uso. Excetuam-se os casos de reorganização societária, tais como fusão, cisão ou incorporação, nos quais a transferência no todo da área cedida somente será permitida com a anuência, devidamente motivada, da CEDENTE e com a homologação pela Diretoria da Fiocruz. 5.1.12. Quando findar a vigência da cessão, as benfeitorias e/ou acessões realizadas pela CESSIONÁRIA na área abrangida por este Contrato passam a integrar automaticamente o patrimônio da CEDENTE, sem que assista àquele direito de retenção ou de reclamar indenização a qualquer título, podendo ser levantadas as benfeitorias móveis e os utensílios, desde que tal levantamento não gere prejuízo para a área cedida, o qual, acaso ocorrente, deverá ser reparado pela CESSIONÁRIA. § Parágrafo único - As benfeitorias úteis ou necessárias poderão ser indenizadas à CESSIONÁRIA, desde que previamente autorizadas pela CEDENTE e cuja incorporação agregue valor comprovável ao imóvel, salvo renúncia expressa da CESSIONÁRIA. 5.1.13. A CEDENTE poderá, a seu exclusivo critério, exigir que a CESSIONÁRIA levante ou retire, no prazo concedido por este Contrato para a desmobilização e entrega da área, qualquer benfeitoria considerada inadequada às finalidades da Cessão de Uso, o que será realizado às expensas da CESSIONÁRIA. 5.1.14. Manter a área cedida em boas condições de conservação e higiene, assumindo os custos decorrentes de sua manutenção ordinária e extraordinária. **CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CEDENTE** 6.1. São obrigações e responsabilidades da CEDENTE: 6.1.1. Entregar a área cedida, para a finalidade indicada neste Contrato, no prazo de 5 (cinco) dias contados da assinatura deste Contrato. 6.1.2. Examinar detalhadamente os projetos previstos no Item 6.1.3 deste Contrato, apresentados pela CESSIONÁRIA, concedendo-lhes a aprovação necessária, desde que observado o Regulamento de Uso do Solo. Caso algum aspecto não seja aprovado, deve o mesmo ser indicado e motivado, ofertando um novo prazo para as adequações necessárias, desde que não inferior a 30 (trinta) dias, para que a CESSIONÁRIA possa atender às exigências. 6.1.3. Permitir o livre acesso para os empregados, prepostos e equipe técnica da CESSIONÁRIA, em qualquer dia e hora, à área objeto do presente Contrato, a partir do momento que seja feito o ato de tradição e entrega da área, observadas as normas internas da Fiocruz. 6.1.4. Permitir o uso exclusivo do imóvel pela CESSIONÁRIA durante a vigência do presente Contrato, inclusive quanto aos controles de acesso e segurança do imóvel que a CESSIONÁRIA porventura possa adotar. 6.1.5. Fiscalizar o cumprimento do disposto neste Contrato e nas normas em vigor. 6.1.6. Apoiar a CESSIONÁRIA no bom desenvolvimento do ambiente de inovação e suas atividades e na geração de parcerias, desde que dentro de suas finalidades institucionais e pelos critérios legais e princípios pertinentes. 6.1.7. A CEDENTE não será responsabilizada por danos materiais, morais ou lucros cessantes decorrentes de caso fortuito, força maior ou atos de terceiros, salvo se comprovada falha direta ou omissão grave da CEDENTE. **CLÁUSULA SÉTIMA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS** 7.1. As infrações administrativas, sem prejuízo da possibilidade de rescisão da presente Subcessão de Uso, são aquelas previstas no art. 155 da Lei nº 14.133 de 2021 e pertinentes à presente relação jurídica. 7.2. As sanções referentes às infrações administrativas previstas no item anterior, serão aplicadas, desde que observado o contraditório e a ampla defesa, nos moldes prescritos pelo artigo 156 da Lei nº 14.133 de 2021. 7.3. Na aplicação da penalidade e sanções, a autoridade competente deverá levar em consideração a gravidade da conduta infratora, o caráter educativo, bem como o dano causado à CEDENTE, observando o princípio da proporcionalidade. 7.3.1. As penalidades previstas observarão o grau de gravidade da infração e a possibilidade de correção. As partes garantirão prazo razoável para regularização voluntária da situação, antes da aplicação de penalidades, salvo nas hipóteses de risco iminente, lesão grave ou dano irreparável à CEDENTE. **CLÁUSULA OITAVA - DA RESCISÃO DO CONTRATO** 8.1. O presente Contrato poderá ser rescindido, no âmbito do processo administrativo competente, retornando a área do imóvel à CEDENTE nos moldes dos artigos 137, 138 e 139 da Lei nº 14.133/2021, de forma: a. Unilateral pela CEDENTE, caso verificado descumprimento das obrigações estabelecidas para a CESSIONÁRIA, devendo conceder-lhe o devido aviso prévio de no mínimo 30 (trinta) dias, salvo urgência justificada. b. A CESSIONÁRIA poderá apresentar defesa e proposta de regularização dentro deste prazo. O contrato apenas será extinto caso a irregularidade persista injustificadamente após decorrido o prazo c. Amigavelmente, por acordo entre as partes, se conveniente e oportuno para a CEDENTE; ou d. Judicialmente, nos termos da legislação vigente sobre a matéria. 8.1.1. Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados e justificados nos autos do processo administrativo relacionado à Cessão de Uso, assegurado o contraditório e a ampla defesa. 8.2. A CESSIONÁRIA terá direito à extinção do contrato nas hipóteses previstas no §2º, art. 137 da Lei nº 14.133 de 2021. 8.3. Nas hipóteses de rescisão deste Contrato, qualquer que seja o motivo, a CESSIONÁRIA terá o prazo de até 90 (noventa) dias corridos, contados da data de rescisão contratual, para a desocupação total da área. Caso a CESSIONÁRIA demonstre justa causa, poderá solicitar prorrogação do prazo de desmobilização por até 60 dias adicionais. 8.3.1. Após todas as obrigações contratuais e aquelas decorrentes da extinção contratual serem cumpridas pelas PARTES, estas deverão celebrar um termo de entrega da área, mediante prévia vistoria. 8.3.2. As condições de quitação total, geral e irrestrita de todas as obrigações oriundas do presente Contrato serão tratadas nos termos da rescisão. A quitação abarácará somente encargos referentes à relação jurídica direta e restrita entre a CEDENTE e a CESSIONÁRIA. 8.3.3. A desocupação total da área não exonera a CESSIONÁRIA das obrigações contratuais, de forma que a exoneração só se dará depois de reparados ou indenizados, totalmente, os danos por acaso existentes e constatados pela Vistoria. 8.3.4. As despesas decorrentes de serviços públicos, referente ao período de vigência do contrato, deverão estar quitadas no ato da devolução do imóvel ao cedente, acompanhadas de comprovantes emitidos pelas concessionárias responsáveis pela prestação dos serviços. 8.3.5. Os contratos de serviços públicos, fornecidos para a área objeto da cessão, deverão estar cancelados quando da entrega da área ao CEDENTE. **CLÁUSULA NONA - DA PUBLICAÇÃO** 9.1. O presente Contrato, com intervenção do governo do Estado do Ceará, será publicado NO Diário Oficial do Estado do Ceará pela Secretaria do Desenvolvimento Econômico - SDE imediatamente após o ato de sua assinatura. **CLÁUSULA DÉCIMA - DO FORO** 10.1. As partes elegem o foro da Justiça Federal, Seção Judiciária da Justiça Federal do Estado do Ceará, para dirimir eventuais conflitos ou dúvidas decorrentes do presente Termo. E, por estarem assim justas e acordadas, as partes celebram eletronicamente o presente contrato, nos termos do §2º, art. 10º, da MP 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. **COORDENADOR JURÍDICO**