



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
INSTITUTO FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO - CAMPUS SERRA**

ANEXO III – Minuta do Contrato de Cessão de Uso

**CONTRATO DE CESSÃO DE USO DE
ÁREA N°__ QUE ENTRE SI CELEBRAM
O INSTITUTO FEDERAL DO ESPÍRITO
SANTO - CAMPUS SERRA, NA
QUALIDADE DE GESTOR DO PCTec
INOVASERRA, E A
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX.**

O INSTITUTO FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO - CAMPUS SERRA, Autarquia Federal vinculada ao Ministério da Educação, com sede à Avenida dos Sabiás, nº 330, Morada de Laranjeiras, Serra/ES, CEP 29166-630, inscrito no CNPJ sob o nº 10.838.653/0016-84, neste ato representado por seu Diretor-Geral, Sr. Gilmar Luiz Vassoler, doravante denominado **CEDENTE**, e a empresa **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, inscrita no CNPJ sob o nº **XXXXXXXXXXXX**, com sede à [Endereço da Empresa], neste ato representada, na forma de seu Contrato Social, pelo(a) Sr(a). [Nome do Representante Legal], doravante denominada **CESSIONÁRIA**,

CONSIDERANDO QUE:

Este contrato se funda na Lei nº 10.973/2004 e no Decreto nº 9.283/2018, que regulamentam os ambientes promotores de inovação, autorizando a cessão de uso de bens públicos mediante contrapartida, financeira ou não financeira, como instrumento de incentivo à pesquisa, desenvolvimento e inovação tecnológica;

A **CESSIONÁRIA** apresentou Proposta Técnica como parte do processo de seleção, a qual integra este Contrato, independente de transcrição e para todos os fins legais;

A **CESSIONÁRIA** tem interesse no uso, por prazo determinado, de área localizada no PCTec InovaSerra, e o **CEDENTE** tem interesse em promover a interação entre o IFES e empresas que, como a **CESSIONÁRIA**, buscam oportunidades de cooperação com este;



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
INSTITUTO FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO - CAMPUS SERRA**

A CESSIONÁRIA foi selecionada para instalação em espaço de uso compartilhado no Parque Científico e Tecnológico InovaSerra, conforme Edital nº 19/2025 - PCTec InovaSerra;

Resolvem celebrar o presente Contrato de Cessão de Uso de Área, mediante as cláusulas e condições a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem por objeto a cessão de uso da Sala comercial localizada no no Bloco 8 do IFES - Campus Serra, com área de 43,94 m², localizada no Parque Científico e Tecnológico InovaSerra (PCTec InovaSerra), situado no Instituto Federal do Espírito Santo – Campus Serra, em condições de uso e conservação descritas no Termo de Vistoria e Entrega do Imóvel.

1.2. Este contrato está vinculado às disposições do Edital nº 19/2025 - PCTec InovaSerra e às demais normas regulamentares aplicáveis, devendo ser observadas no que couber para a interpretação deste instrumento.

1.3. A área cedida deverá ser utilizada exclusivamente para as finalidades descritas na proposta técnica apresentada pela CESSIONÁRIA e aprovada durante o processo seletivo, com foco no desenvolvimento de atividades de inovação, pesquisa e desenvolvimento tecnológico, em conformidade com os objetivos do PCTec InovaSerra.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CESSIONÁRIA

2.1. A CESSIONÁRIA, ao usufruir do direito de uso da área cedida, compromete-se a:

- a) Realizar atividades de desenvolvimento tecnológico, inovação, pesquisa e desenvolvimento, conforme descrito na proposta técnica apresentada e aprovada no processo seletivo;
- b) Apresentar relatórios periódicos de atividades e desempenho, nos prazos e formatos estipulados pela Diretoria Executiva do PCTec InovaSerra;



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
INSTITUTO FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO - CAMPUS SERRA

- c) Divulgar, sempre que aplicável, o nome do PCTec InovaSerra em apresentações institucionais, materiais promocionais, produtos ou serviços, respeitando os moldes definidos pela gestão do Parque;
- d) Manter o espaço cedido em perfeitas condições de uso, realizando reparos ou manutenções necessárias e cumprindo as condições descritas no Termo de Vistoria e Entrega do Imóvel;
- e) Cumprir rigorosamente as normas, regulamentos internos e diretrizes do PCTec InovaSerra, disponíveis no portal oficial e na sede administrativa do Parque.

2.2. A CESSIONÁRIA deverá realizar investimentos em cooperação técnica com o Instituto Federal do Espírito Santo (IFES), conforme previsto na Seção 9. DA COOPERAÇÃO COM O IFES do Edital. Para isso, a CESSIONÁRIA deverá:

- a) Fomentar projetos de pesquisa e inovação em parceria com o IFES, podendo incluir a contratação de serviços técnicos, uso de laboratórios e participação em programas acadêmicos;
- b) Investir em programas de formação e capacitação que envolvam docentes, pesquisadores e alunos do IFES, tais como estágios, bolsas de pesquisa e eventos acadêmicos;
- c) Comprovar anualmente os investimentos realizados, apresentando documentos fiscais, contratos, termos de compromisso ou quaisquer evidências que validem as ações de cooperação com o IFES;
- d) Acumular pontos no Sistema de Cooperação do PCTec InovaSerra, podendo converter tais pontos em descontos no valor mensal da cessão de uso, conforme critérios estabelecidos no contrato e no edital de referência;
- e) Manter a regularidade da cooperação técnica, garantindo o cumprimento do mínimo exigido para cada ciclo anual, sob pena de incidência das sanções previstas neste contrato.

2.3. Em caso de descumprimento das obrigações previstas nesta cláusula a CESSIONÁRIA estará sujeita às seguintes penalidades:

- a) Aplicação de multas de até 2% sobre o valor anual do contrato;
- b) Possível rescisão contratual, conforme previsto na Cláusula Décima Segunda deste contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
INSTITUTO FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO - CAMPUS SERRA**

O presente contrato terá vigência de 5 (cinco) anos, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser renovado por igual período, conforme avaliação e aprovação da Diretoria Executiva do PCTec InovaSerra, observadas as disposições do Edital nº 19/2025 e as normas internas do Parque.

CLÁUSULA QUARTA – DO USO E DESTINAÇÃO DO ESPAÇO

4.1. O CEDENTE compromete-se a entregar o espaço especificado na Cláusula Primeira em plenas condições de uso, conforme descrito no Termo de Vistoria (Anexo I) e Entrega do Imóvel, que será assinado pelas partes no ato da ocupação.

4.2. A área cedida deverá ser utilizada exclusivamente para as atividades descritas na proposta técnica apresentada pela CESSIONÁRIA e aprovada no processo seletivo. Qualquer alteração no uso ou destinação do espaço deverá ser previamente comunicada e submetida à aprovação da Diretoria Executiva do PCTec InovaSerra, que avaliará a compatibilidade com os objetivos do Parque.

4.3. Quaisquer modificações estruturais, obras ou intervenções no espaço cedido somente poderão ser realizadas mediante autorização prévia e por escrito da Diretoria Executiva do PCTec InovaSerra. Para tanto, a CESSIONÁRIA deverá apresentar projeto detalhado acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), quando aplicável.

CLÁUSULA QUINTA – DO VALOR

5.1. Pela cessão de uso da área especificada na Cláusula Primeira, a CESSIONÁRIA deverá pagar ao CEDENTE o valor mensal de R\$ 800,00 (oitocentos reais), acrescido de uma taxa de serviços no valor de R\$ 200,00 (duzentos reais), totalizando um valor mensal de R\$ 1.000,00 (um mil reais). Esses valores serão reajustados anualmente, no mês de maio, com base na variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou outro índice que venha a substituí-lo.

5.2. Em caso de rescisão antecipada do contrato por iniciativa da CESSIONÁRIA, será devido a aplicação de uma multa correspondente a 3 (três) vezes o valor mensal da cessão de uso e da taxa de serviços, vigente à época da rescisão.



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
INSTITUTO FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO - CAMPUS SERRA**

5.3. Os valores serão pagos via depósito bancário emitido pelo CEDENTE até o 5º (quinto) dia útil de cada mês. Em caso de atraso, será aplicada uma multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, acrescida de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die, e correção monetária pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM-FGV).

5.4. Os descontos decorrentes do acúmulo de pontos por atividades de cooperação técnica com o IFES, conforme disposto na Cláusula Décima deste contrato, serão aplicados automaticamente à cobrança mensal, uma vez validados pela Diretoria Executiva do PCTec InovaSerra, dispensando a celebração de termo aditivo.

CLÁUSULA SEXTA – DA CESSÃO E SUBCESSÃO

6.1. A CESSIONÁRIA não poderá subceder, transferir, emprestar ou de qualquer forma ceder, total ou parcialmente, o uso do espaço objeto deste contrato a terceiros, salvo com anuência prévia e por escrito da Diretoria Executiva do PCTec InovaSerra.

6.2. A transferência do espaço será permitida exclusivamente em casos de reorganização societária da CESSIONÁRIA, tais como fusão, cisão ou incorporação, desde que previamente aprovada pela Diretoria Executiva do PCTec InovaSerra e devidamente homologada pelos órgãos competentes do CEDENTE.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS MODIFICAÇÕES NO IMÓVEL

7.1. A CESSIONÁRIA deverá realizar, junto ao CEDENTE, uma vistoria inicial do imóvel no ato de sua posse, para registro das condições de uso e conservação do espaço, as quais serão formalizadas no Termo de Vistoria e Entrega do Imóvel, que integra este contrato. Da mesma forma, uma vistoria final será realizada ao término da vigência contratual, para verificar o estado do imóvel e registrar eventuais reparos ou indenizações devidos pela CESSIONÁRIA.

7.2. A CESSIONÁRIA não poderá realizar modificações estruturais, obras, demolições, acréscimos ou quaisquer intervenções no imóvel cedido sem prévia autorização, por escrito, da Diretoria Executiva do PCTec InovaSerra.



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
INSTITUTO FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO - CAMPUS SERRA**

7.2.1. Para obtenção da autorização mencionada no item 7.2, a CESSIONÁRIA deverá apresentar projeto técnico detalhado, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme o caso, para análise e aprovação pela Diretoria Executiva.

7.3. Quaisquer benfeitorias realizadas pela CESSIONÁRIA, autorizadas ou não, que não possam ser removidas sem comprometer a integridade do imóvel, incorporar-se-ão ao patrimônio do CEDENTE sem direito a indenização ou retenção pela CESSIONÁRIA.

7.4. Para os fins do disposto no Decreto nº 9.283/2018, a reversão das benfeitorias descrita na cláusula anterior é automática e independe de qualquer indenização, salvo estipulação contratual expressa em sentido diverso.”

CLÁUSULA OITAVA – DA CONSERVAÇÃO E REPAROS

8.1. A CESSIONÁRIA se responsabiliza por realizar, às suas expensas, todos os reparos e manutenções necessários para manter o imóvel cedido em perfeitas condições de uso e conservação durante a vigência deste contrato, observando as condições registradas no Termo de Vistoria e Entrega do Imóvel.

8.2. A CESSIONÁRIA deverá reparar ou substituir, de forma imediata, quaisquer itens ou instalações que venham a ser danificados por uso inadequado, negligência ou qualquer outra ação imputável a si, seus funcionários ou terceiros por ela autorizados a acessar o imóvel.

8.3. Ao término da vigência do contrato, o imóvel deverá ser devolvido nas mesmas condições de conservação em que foi entregue, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso normal, conforme constatado na vistoria final descrita na Cláusula Sétima.

CLÁUSULA NONA – DA RESCISÃO

9.1. O presente contrato poderá ser rescindido nas seguintes hipóteses:

- a) Descumprimento de qualquer das cláusulas ou condições estabelecidas neste contrato ou no edital de referência pela CESSIONÁRIA;



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
INSTITUTO FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO - CAMPUS SERRA**

- b) Declaração de falência, recuperação judicial, ou dissolução da CESSIONÁRIA;
- c) Inadimplência no pagamento das obrigações financeiras previstas neste contrato por um período superior a 60 (sessenta) dias corridos;
- d) Desvio da finalidade do uso do espaço cedido, conforme definido na proposta técnica aprovada e no Edital nº 19/2025;
- e) Iniciativa de qualquer uma das partes, mediante comunicação prévia por escrito nos termos desta cláusula.

9.2. No caso de rescisão unilateral por iniciativa de qualquer uma das partes, esta deverá ser formalmente comunicada com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos.

9.3. Em caso de rescisão por descumprimento contratual por parte da CESSIONÁRIA, será aplicada uma multa correspondente a 3 (três) vezes o valor mensal da cessão de uso e da taxa de serviços vigentes, além do ressarcimento de eventuais prejuízos comprovados.

9.4. No caso de rescisão por iniciativa da CESSIONÁRIA, deverá ser quitado todo e qualquer débito pendente até a data da rescisão, incluindo valores relativos à redução temporária concedida conforme Cláusula Quinta, item 5.2.

9.5. A CESSIONÁRIA se obriga a devolver o imóvel no prazo de até 30 (trinta) dias corridos após a notificação de rescisão, nas condições descritas no Termo de Vistoria e Entrega do Imóvel, sob pena de aplicação de multa adicional de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor mensal da cessão de uso, até a entrega definitiva.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO ESTÍMULO À COOPERAÇÃO

10.1. Durante a vigência deste contrato, a CESSIONÁRIA poderá deduzir parte do valor pago a título de cessão de uso, desde que realize investimentos financeiros em projetos de cooperação técnica com o Instituto Federal do Espírito Santo (IFES) previamente aprovados pela Diretoria Executiva do PCTec InovaSerra.

Faixa de Pontos Acumulados	Desconto Aplicado no Valor da Cessão
-----------------------------------	---



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
INSTITUTO FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO - CAMPUS SERRA

100 a 300 pontos	5% de desconto
301 a 600 pontos	10% de desconto
601 a 900 pontos	15% de desconto
Acima de 900 pontos	20% de desconto

10.3. Os investimentos considerados para efeito de dedução deverão ser comprovados por meio de documentação formal e homologados pela Diretoria Executiva do PCTec InovaSerra.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DOS REGULAMENTOS DO PCTec INOVASERRA

11.1. A CESSIONÁRIA se obriga, por si e seus prepostos, a cumprir rigorosamente os regulamentos do PCTec InovaSerra em vigor, que estão à disposição da CESSIONÁRIA na sede administrativa do Parque e em seu portal eletrônico oficial.

11.2. Tais regulamentos poderão ser alterados, a qualquer tempo, a critério da Diretoria Executiva do PCTec InovaSerra, obrigando-se automaticamente as empresas instaladas a observá-los, sob pena de aplicação das sanções previstas na Cláusula Décima Segunda deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO FORO

12.1. As partes elegem o foro da comarca de Serra/ES como o único competente para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste contrato, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DOS ANEXOS

13.1. Integram o presente contrato, como parte indissociável, os seguintes anexos:



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
INSTITUTO FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO - CAMPUS SERRA**

- a) Anexo I – Termo de Vistoria e Entrega do Imóvel, contendo a descrição detalhada das condições do espaço cedido no momento da posse pela CESSIONÁRIA;

13.2. A inclusão de novos anexos ou alterações aos documentos acima deverá ser formalizada por meio de termo aditivo, devidamente assinado pelas partes.

E, por estarem assim justas e acordadas, as partes celebram o presente contrato em duas vias de igual teor e forma, assinando-o de forma física ou eletrônica, nos termos do §2º, art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos.

Serra/ES, ____ de _____ de 2025.

PELO CEDENTE:
INSTITUTO FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO

Nome: _____
Cargo: _____
CPF: _____

PELA CESSIONÁRIA:
[NOME DA EMPRESA]

Nome: _____
Cargo: _____
CPF: _____



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
INSTITUTO FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO - CAMPUS SERRA**

ANEXO I – TERMO DE VISTORIA E ENTREGA DO IMÓVEL

TERMO DE VISTORIA E ENTREGA DO IMÓVEL

1. IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES

Cedente: Instituto Federal do Espírito Santo – Campus Serra, inscrito no CNPJ sob o nº 10.838.653/0016-84, com sede à Avenida dos Sabiás, nº 330, Morada de Laranjeiras, Serra/ES, CEP 29166-630.

Cessionária: [Nome da Empresa], inscrita no CNPJ sob o nº [Número do CNPJ], com sede à [Endereço completo da empresa], representada pelo(a) Sr(a). [Nome do Representante], CPF: [Número do CPF].

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

- Sala comercial localizada no no Bloco 8 do IFES - Campus Serra
-
- Espaço cedido: Sala, com área de 43,94 m².

3. DESCRIÇÃO DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

3.1. Estrutura Física

- Paredes: Pintura em bom estado, sem rachaduras ou manchas;
- Piso: Revestimento em cerâmica/porcelanato, sem avarias ou manchas.
- Teto: Forro de gesso/pvc em perfeito estado, sem infiltrações ou trincas.

3.2. Instalações Elétricas

- Tomadas: Em perfeito estado de conservação e funcionamento.
- Interruptores: Instalados e em funcionamento.



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
INSTITUTO FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO - CAMPUS SERRA**

- Iluminação: Lâmpadas instaladas e funcionando adequadamente.

3.3. Instalações Hidráulicas

- Torres e pias: Sem vazamentos, funcionando adequadamente.
- Esgotos: Livre de obstruções.
- Reservatório de água: Limpo e em pleno funcionamento.

3.4. Equipamentos Disponíveis

- Ar-condicionado: Instalado e funcionando corretamente.
- Mobiliário: X mesas e Y cadeiras em bom estado.

3.5. Condições Gerais do Espaço

- Limpeza: Espaço entregue limpo e organizado.
- Acessibilidade: Adequado para uso conforme normativas vigentes.

4. RESPONSABILIDADES DA CESSIONÁRIA

4.1. A CESSIONÁRIA declara ter recebido o imóvel acima descrito em perfeitas condições de uso, comprometendo-se a mantê-lo nas mesmas condições de conservação e funcionamento durante a vigência do contrato.

4.2. Quaisquer danos ou alterações detectados durante a vigência do contrato que não sejam decorrentes do uso regular serão de responsabilidade exclusiva da CESSIONÁRIA, que deverá providenciar os reparos ou reparações necessárias.

5. ASSINATURAS



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
INSTITUTO FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO - CAMPUS SERRA**

Por estarem de acordo com as condições aqui descritas, as partes assinam este Termo de Vistoria e Entrega do Imóvel em duas vias de igual teor e forma.

Serra/ES, ____ de _____ de 2025.

PELO CEDENTE:

Nome: _____

Cargo: _____

CPF: _____

PELA CESSIONÁRIA:

Nome: _____

Cargo: _____

CPF: _____