

REGULAMENTO DAS NORMAS GERAIS DE USO DAS ÁREAS COMUNS E PRIVATIVAS

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Este Regulamento dispõe sobre as normas gerais relativas à utilização das áreas privativas e de uso comum do Parque Tecnológico.

Parágrafo único: O presente Regulamento destina-se a reger a utilização das áreas privativas e as de uso comum do Parque Tecnológico, sob o regime de cessão de uso oneroso, devendo ser respeitado por todas as empresas, entidades, instituições e respectivos prepostos que estiverem instaladas no Parque Tecnológico.

Art. 2º. A Organização Social, Sergipe Parque Tecnológico - SERGIPETEC, entidade gestora do Parque Tecnológico, será denominada neste Regulamento Interno de CEDENTE, e de CESSIONÁRIO passa a ser denominada todas as empresas, entidades, instituições e respectivos prepostos que estiverem instaladas no Parque Tecnológico.

Art. 3º. As áreas disponíveis no Parque Tecnológico têm as seguintes definições:

- a) ÁREA PRIVATIVA** - É aquela onde a CEDENTE detém a titularidade nos termos do Contrato de Concessão de Direito Real de Uso DGPI/SUPAT/SEPLAG nº 01/2014, detentora do domínio da área, situada na Av. José Conrado de Araújo, nº 731, Bairro Rosa Elze, São Cristóvão/SE, medindo 118.095,148 m², totalmente cercada por muro e gradil, com cerca elétrica, sejam elas cobertas ou descobertas.
- b) ÁREAS DE USO COMUM** - São aquelas que podem ser utilizadas em comum por todos os CESSIONÁRIOS, seus colaboradores e parceiros de unidades autônomas, sendo franqueado o acesso, seu uso e gozo, de forma comunitária, constituídos, por exemplo, pelas vias, quiosques, pergolados, passarela, áreas de lazer, praça, áreas de práticas esportivas e sociais, corredores de circulação, e outros.
- c) ÁREA PRIVATIVA DO CESSIONÁRIO:** São aquelas que podem ser utilizadas única e exclusivamente pelos CESSIONÁRIOS, tais como, salas e lotes.

Art. 4º. A CEDENTE, no cumprimento das suas funções, poderá complementar este Regulamento, promover as suas alterações, bem como resolver os casos omissos.

Art. 5º. Ficam subordinados, particularmente, ao presente Regulamento, devendo zelar pela sua observância, todos os representantes legais das empresas, entidades, instituições, respectivos prepostos, parceiros, empregados, colaboradores, terceirizados, bem como quem quer que, legitimamente, exerça o uso de qualquer unidade, área, sala, laboratório, instituto ou espaço do Parque.

Parágrafo único: O CESSIONÁRIO será responsável por todos e quaisquer os danos, prejuízos e consequências causadas a CEDENTE, ainda que indiretamente e de forma fortuita.

CAPÍTULO II DA ADMINISTRAÇÃO

SEÇÃO I DAS ATRIBUIÇÕES DA CEDENTE

Art. 6. A administração da área do Parque será exercida, exclusivamente, pela CEDENTE, cabendo-lhe, dentre outras, as atribuições de:

- a) Praticar todos os atos para estabelecer e manter as atividades do Sergipe Parque Tecnológico;
- b) Promover a cobrança de quaisquer quantias devidas, inclusive para resarcimento de danos e/ou prejuízos que sofrer;
- c) Dirimir controvérsias entre CESSIONÁRIOS e prevenir litígios;
- d) Encaminhar ao respectivo CESSIONÁRIO as reclamações formuladas por qualquer pessoa contra ato de empregado ou preposto seu;
- e) Estabelecer os horários de funcionamento do Sergipe Parque Tecnológico e a forma de acesso fora do horário normal.

Art. 7. A fiscalização do cumprimento do estabelecido no presente instrumento, bem como a implantação de regras ou serviços pertinentes à administração do Parque, será de competência da CEDENTE.

Art. 8. Fica reservado ao CEDENTE o direito de vistoriar as instalações dos CESSIONÁRIOS a qualquer tempo, durante a vigência da relação contratual, sempre que lhe aprovou, comunicando tal fato ao CESSIONÁRIO com antecedência mínima de 24h (vinte e quatro horas).

Art. 9. A CEDENTE regulamentará junto aos CESSIONÁRIOS a padronização de identificação daqueles que terão acesso ao Parque, cabendo ao CESSIONÁRIO a confecção e atendimento ao padrão estabelecido.

Art. 10. Caberá a CEDENTE o controle de acesso por meio de identificação que, sendo o caso, deverá ser utilizado de forma visível, enquanto estes permanecerem nas dependências do Parque.

Parágrafo único: O controle de acesso será disciplinado pelas Normas de Controle de Acesso e Circulação Interna do SERGIPETEC.

SEÇÃO II DA UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS DE USO COMUM E PRIVATIVO TECNOLÓGICO

Art. 11. O CESSIONÁRIO, seus funcionários e prepostos, não praticarão, nem permitirão a prática de ato ou exercício de atividades, ainda que esporádicas, capazes de danificar o respectivo espaço, o prédio e as áreas de uso comum do Parque ou de prejudicar o sossego, a segurança, o patrimônio e as atividades dos demais CESSIONÁRIOS.

Art. 12. O CESSIONÁRIO, seus prepostos e funcionários deverão limitar toda sua atividade e ocupação ao interior do respectivo espaço.

Art. 13. O CESSIONÁRIO, seus prepostos e funcionários deverão manter desobstruídas as áreas de uso comum do Parque, sendo proibidas quaisquer práticas ou atividades que provoquem acúmulo excessivo de pessoas ou tumulto, tais como, guarita, passarela, corredores, áreas de acesso, ou qualquer outra parte do Parque.

Parágrafo único: Caso o CESSIONÁRIO receba número excessivo de pessoas, caberá ao mesmo manter a organização do pessoal, de tal forma que não prejudique o acesso e circulação de outras pessoas.

Art. 14. O CESSIONÁRIO, seus prepostos e funcionários não poderão usar as partes comuns do Parque para distribuir propostas, folhetos, peças promocionais, folders e outros, sendo também vedadas realizações junto ao público, demonstração com mercadorias, propaganda com cartazes ou atividades de vendedores ambulantes, anunciadores, aliciadores, etc., salvo se com autorização da CEDENTE.

Art. 15. O CESSIONÁRIO, seus prepostos e funcionários não poderão utilizar, nem permitir que qualquer dos seus agentes utilize as áreas de uso comum para colocar mercadorias, stands, quiosques, balcões, extensões, bancas, tablados, palcos, boxes, mobílias ou exercer quaisquer outros tipos de ocupação, mesmo que provisórias ou precárias, seja a título comercial ou propagandístico, decorativo ou outro qualquer, salvo com autorização prévia da CEDENTE.

Art. 16. O CESSIONÁRIO, seus prepostos e funcionários deverão manter, ininterruptamente, o seu espaço em perfeito estado de conservação, segurança, higiene e asseio, inclusive no tocante às entradas, vidros, esquadrias, divisões, portas e quaisquer acessórios ou aparelhos.

Art. 17. Toldos, letreiros luminosos ou não, faixas, bandeiras ou qualquer outro elemento promocional serão permitidos somente com prévia autorização da CEDENTE.

Art. 18. Não será permitida a emissão de resíduos voláteis, particulados e odores fora dos padrões legais estabelecidos no espaço ocupado pelo CESSIONÁRIO.

Art. 19. O CESSIONÁRIO não poderá montar instalações ou equipamentos de qualquer natureza, tais como, antenas de rádio ou TV, placas de energia solar em quaisquer paredes externas ou cobertura fora dos estritos limites de sua área privativa, sem a prévia autorização da CEDENTE.

Art. 20. O CESSIONÁRIO obriga-se a observar a capacidade de carga elétrica previamente informada pela equipe técnica do SergipeTec prevista para seu espaço, não podendo, sob

hipótese alguma, excedê-la.

Parágrafo único: Se necessário o aumento na capacidade de carga elétrica do espaço, tal fato, necessariamente, será objeto de análise da equipe técnica do SERGIP TEC, mediante solicitação específica, assumindo todos os custos da adequação das instalações.

Art. 21. O CESSIONÁRIO não instalará no espaço quaisquer máquinas, equipamentos, artigos ou mercadorias que, em razão de peso, tamanho, forma, dimensão ou operação, possam causar danos às instalações, vias de acesso ou a quaisquer partes do Parque.

Art. 22. Caso o espaço do CESSIONÁRIO, eventualmente, necessite de abastecimento de gás, este deverá obedecer, na execução das respectivas instalações, necessariamente, as determinações da CEDENTE e das autoridades competentes e concessionárias.

Parágrafo único: É proibida a presença ou existência em qualquer dependência do Parque, de produtos inflamáveis, explosivos, substâncias corrosivas, tóxicas ou que exalem mau cheiro, exceto se for comprovadamente indispensável à execução de algum serviço, por tempo limitado, e utilizados por profissionais devidamente habilitados, em embalagens próprias e quantidades reduzidas, e após prévia autorização da CEDENTE e em conformidade com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 23. Objetos, equipamentos e materiais diversos não autorizados pela CEDENTE, encontrados nas áreas comuns serão levados a um local específico, sendo devolvidos somente após comprovação de propriedade.

Art. 24. As áreas livres do Parque seguirão os padrões e modelos de paisagismo e jardinagem definidos pela CEDENTE.

SEÇÃO III DA CARGA E DESCARGA

Art. 25. Toda e qualquer mercadoria ou material, a ser transportada dentro do Parque deverá obedecer as Normas de Controle de Acesso e Circulação Interna do Parque.

SEÇÃO IV DOS RESÍDUOS E REJEITOS

Art. 26. Todo resíduo, rejeito ou refugo proveniente do espaço ocupado pelo CESSIONÁRIO deverá ser acondicionado adequadamente pelo mesmo e depositado no depósito de lixo, localizado ao lado da Estação de Tratamento de Esgoto – ETE.

Art. 27. Todo o resíduo, rejeito e refugo, seja caracterizado como resíduo orgânico ou reciclável, deverá ser acondicionado pelo CESSIONÁRIO utilizando-se recipientes adequados com fins de transporte, até o depósito de lixo e acondicionado nos coletores correspondente ao material a ser descartado.

Art. 28. Nenhum resíduo, rejeito ou refugo, ainda que adequadamente acondicionado, poderá ser incinerado nos limites do Parque, nem depositado em qualquer parte das áreas de uso comum.

SEÇÃO V DA VIGILÂNCIA E MANUTENÇÃO

Art. 29. O Parque Tecnológico contará com serviços de vigilância diurna e noturna.

Art. 30. O SERGIPETEC prestará os serviços de manutenção da área comum, tais como: manutenção da área verde, câmeras instaladas, cerca elétrica, estação de tratamento e esgoto, rede de água e esgoto, vias e iluminação interna.

SEÇÃO VI DAS OBRAS E MODIFICAÇÕES NAS SALAS

Art. 31. Todas as benfeitorias, modificações e obras civis, de que o espaço do CESSIONÁRIO necessitar, serão realizadas pelo mesmo, sob suas expensas, mas sua execução dependerá de prévia autorização escrita da CEDENTE, à vista dos projetos e especificações, que lhe forem apresentados e aprovado.

Parágrafo único: A execução de qualquer serviço, obras e modificações somente poderá ser realizada em horários previamente acordado com a CEDENTE.

Art. 32. Caso ocorra modificação no layout da sala disponibilizada ao CESSIONÁRIO, o mesmo deverá atualizar a planta e submeter ao Corpo de Bombeiros.

SEÇÃO VII DAS OBRAS E INSTALAÇÕES NA ÁREA DOS LOTES

Art. 33. O CESSIONÁRIO apresentará à CEDENTE, todos os projetos necessários à sua instalação no espaço, dentre eles, os de arquitetura, e complementares de engenharia, elaborados por profissionais habilitados e idôneos, contendo as plantas e especificações.

Art. 34. No ato de autorização para início das obras, a CEDENTE e o CESSIONÁRIO estabelecerão de comum acordo, o prazo para que as mesmas estejam concluídas.

Art. 35. As obras do CESSIONÁRIO serão executadas sob sua exclusiva responsabilidade e de seus empreiteiros e subempreiteiros não ensejando qualquer responsabilidade da CEDENTE, ainda que em razão do poder de fiscalização.

Art. 36. O CESSIONÁRIO responderá perante a CEDENTE e aos demais CESSIONÁRIOS por todos os danos causados com a execução de suas obras inclusive por atos de suas empreiteiras, subempreiteiras, prepostos, empregados ou pessoas que tenham acesso ao espaço em instalação para entrega de materiais.

§ 1º. A guarda e responsabilidade de materiais, bens e instrumentos de trabalho pertinentes às obras do CESSIONÁRIO a ele competem com exclusividade.

Art. 37. No caso de infração pelo CESSIONÁRIO de qualquer das normas pertinentes às suas obras, será notificada, sob protocolo, pela CEDENTE, que fixará prazo para reparação.

Parágrafo único: Se a reparação for urgente, a CEDENTE poderá realizá-la, conforme instrumento estabelecido entre as partes.

Art. 38. O CESSIONÁRIO, além do previsto no Edital de Seleção de Empresas e Termo de Outorga de Permissão de Uso – TOPU do Parque na ocasião pactuado, deverá cumprir o prediz este regulamento.

SEÇÃO VIII DA DESTINAÇÃO E UTILIZAÇÃO DA ÁREA PRIVATIVA DO CESSIONÁRIO

Art. 39. Ao CESSIONÁRIO não será permitido a utilização, ainda que gratuita, do seu espaço, para finalidade diversa do previsto no Termo de Outorga de Permissão de Uso – TOPU, salvo com a concordância expressa da CEDENTE.

Art. 40. Em caso de força maior ou, ainda, quando for preciso efetuar reparos técnicos de natureza inadiável, a CEDENTE poderá, sempre que reputar necessário, reparar o espaço ou as instalações do CESSIONÁRIO.

Art. 41. Não serão permitidas e, como tal, são, rigorosamente, proibidas no espaço as seguintes atividades:

- a) Negócios que por seus métodos e desempenho possam caracterizar trabalho infantil, trabalho escravo ou causar impacto negativo ao meio ambiente e a sociedade;
- b) De qualquer natureza, seja de venda e compra, de exposição de mercadorias ou de prestação de serviços que utilize práticas ou procedimentos mercantis ou publicitários inescrupulosos ou falsos.

Parágrafo único - A transgressão de qualquer das proibições das alíneas deste Artigo implicará imediata interdição das atividades do CESSIONÁRIO, a ser imposta pela CEDENTE, bem como poderá acarretar a distrato do TOPU mantido entre as partes, a critério da CEDENTE, sem prejuízo de outras penalidades.

Art. 42. A utilização e estocagem de gás ou de qualquer outro combustível inflamável somente poderá ser realizada na área privativa do CESSIONÁRIO, mediante as normas da ABNT e a Licença do Corpo de Bombeiros.

Art. 43. O CESSIONÁRIO é responsável pela manutenção, conservação e limpeza da sua área privativa.

SEÇÃO IX DAS OBRIGAÇÕES DO CESSIONÁRIO

Art. 44. Além de outras obrigações deste regulamento o CESSIONÁRIO está obrigado a exigir o cumprimento da normatividade do Parque pelos seus empregados, prepostos, fornecedores e clientes.

Art. 45. Constituem ainda obrigações do CESSIONÁRIO:

- a) Manter, de forma ininterrupta, o espaço em perfeito estado de conservação, segurança, higiene e asseio;
- b) Manter, nas fachadas, quando for o caso, unicamente, programações visuais com seus respectivos nomes, conforme aprovação da CEDENTE;
- c) Atender, por sua conta, risco e responsabilidade as exigências e determinações das autoridades, respondendo pelas multas e penalidades emergentes do descumprimento;

Art. 46. Os casos omissos neste Capítulo deverão ser encaminhados pelo CESSIONÁRIO à CEDENTE que tomará as providências que julgar cabíveis e oportunas.

CAPÍTULO III DOS SEGUROS

Art. 47. A CEDENTE contratará com seguradora de sua escolha, por valores de mercado, seguro contra incêndio, nas áreas de uso comum do Parque Tecnológico.

Art. 48. Serão de conta e responsabilidade exclusiva do CESSIONÁRIO o seguro de bens de sua propriedade ou sob sua guarda, tais como estoque, móveis, utensílios, prédio, equipamentos e instalações, bem como para cobertura de ocorrência que se verificar no seu espaço.

Art. 49. Se o destino dado pelo CESSIONÁRIO ao seu espaço ou a atividade nele exercida ensejar a rescisão do contrato de seguro da CEDENTE poderá a CEDENTE:

- a) Cobrar da CESSIONÁRIA o custo da apólice rescindida;
- b) Rescindir o Termo de Outorga e Permissão de Uso.

CAPÍTULO IV DAS EXIGÊNCIAS DOS PODERES PÚBLICOS

Art. 50. O CESSIONÁRIO atenderá todas as exigências dos poderes públicos, atendendo as intimações que receber, realizando o que se fizer necessário à satisfação das exigências e respondendo pelas multas e penalidades a que lhe der causa.

CAPÍTULO V DAS PROIBIÇÕES

Art. 51. Além de outras vedações, constantes da normatividade do Parque Tecnológico, o CESSIONÁRIO não poderá:

- a) Praticar atos que possam danificar as unidades, as partes comuns, ou que sejam prejudiciais ao próprio SERGIPETEC, ao sossego, à segurança, à salubridade e às atividades dos demais CESSIONÁRIOS;
- b) Instalar em seu espaço qualquer maquinaria, equipamento, artigo ou mercadoria que:
 - b.1) ultrapasse a carga útil para o local, de acordo com o projeto estrutural de cada prédio;
 - b.2) provoque vibrações, prejudiciais à estrutura do prédio;
 - b.3) ultrapasse a carga elétrica prevista para seu espaço, de acordo com o projeto elétrico do ambiente;
 - b.4) que provoque ruído que cause prejuízo aos demais CESSIONÁRIOS ou ao SERGIPETEC;
- c) Utilizar equipamentos com volumes acima do legalmente permitido;

CAPÍTULO VI **DAS PENALIDADES**

Art. 52. No caso de descumprimento de qualquer obrigação de fazer, o CESSIONÁRIO será notificado a cumprir a sua obrigação, em prazo fixado pela CEDENTE.

Parágrafo Primeiro. Persistindo o descumprimento da obrigação de que trata o *caput*, ficará o CESSIONÁRIO sujeito a uma pena diária equivalente a 3,33% (três vírgula trinta e três por cento) do valor mensal estabelecido no Termo de Outorga de Permissão de Uso, reajustável até o total adimplemento, sem prejuízo das demais penalidades e das reparações de direito.

Parágrafo Segundo. Em casos de urgência ou necessidade inadiável, poderá a CEDENTE promover a execução de todos os atos indispensáveis à realização devida, ressarcindo-se do CESSIONÁRIO faltoso por todos os custos que despender, acrescidos da taxa de administração de 10% (dez por cento) das despesas, sem prejuízo da pena e das reparações do parágrafo anterior.

Art. 53. No caso de descumprimento de proibição, a CEDENTE poderá desde logo adotar as providências necessárias ao cumprimento da obrigação, utilizando- se for o caso, das providências judiciais cabíveis.

Parágrafo Único - Sem prejuízo do disposto no *caput* deste artigo, ficará o infrator sujeito a uma pena diária equivalente a 0,2% (zero vírgula dois por cento) do valor mensal da contrapartida contratada reajustável enquanto não cessar a transgressão, além das demais penalidades e das reparações de direito.

Art. 54. As quantias devidas pelo CESSIONÁRIO, a partir do dia previsto para sua liquidação, ficarão sujeitas à atualização monetária, segundo Índice Nacional de Preço ao Consumidor – INPC da Fundação Getúlio Vargas, a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês do valor global do débito e à multa de 2% (dois por cento) desse valor global.

Parágrafo Primeiro. A CEDENTE, promoverá a cobrança do débito do CESSIONÁRIO, inclusive judicialmente, mediante notificação prévia.

Parágrafo Segundo. Além do débito, com seus acréscimos e multas, suportará o CESSIONÁRIO as despesas do processo, as custas judiciais e os honorários dos advogados contratados pela CEDENTE.

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 5 5 . Os casos omissos deste Regulamento serão decididos pela Diretoria Executiva do SERGIPETEC.

Art. 5 6 Esta Resolução revoga qualquer outra que regule o mesmo assunto.

São Cristóvão/SE, 24 de outubro de 2022.

**José Augusto Pereira de Carvalho
Presidente do Conselho de Administração**

**José Everton Siqueira Santos
Diretor-Presidente**

**Thiago Brito de Figueiredo
Diretor Administrativo e Financeiro**

**Diego Cabral Ferreira da Costa
Diretor Técnico**

**Felipe de Souza Silva
Gestor Jurídico (OAB/SE 5771)**