

RESOLUÇÃO DE DIRETORIA N°. 045/2016

(Alterada pelas Resoluções de Diretoria n°. 027, editada em 04 de abril de 2017; 050, editada em 10 de dezembro de 2019; e n°. 010, editada em 31 de março de 2020)

EMENTA: Normatiza e disciplina procedimentos operacionais no âmbito da CINEP, objetivando estabelecer critérios a serem aplicados nos casos de enquadramento no Programa de Incentivo Locacional, Transferência de Imóveis e outras matérias.

A Diretoria da **Companhia de Desenvolvimento da Paraíba – CINEP**, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo seu Estatuto Social, e de acordo com a legislação em vigor, em reunião realizada em 21/06/2016 e,

CONSIDERANDO que é de sua competência institucional, conforme autorizada pela Lei Estadual n° 6.307, de 2 de julho de 1996: (a) fomentar o desenvolvimento de toda a atividade industrial, de produção de bens e serviços e comércio; (b) apoiar o desenvolvimento econômico, cultural e turístico, através da consolidação da infraestrutura dessas atividades; (c) conceder incentivos fiscais, financeiros e imobiliários às empresas com potencial para a geração do desenvolvimento econômico e social do Estado;

CONSIDERANDO que na consecução de seus objetivos sociais cumpre-lhe definir as regras para a concessão de benefícios financeiros e imobiliários, ampliando a possibilidade de atrair investimentos produtivos para o Estado da Paraíba;

CONSIDERANDO as dificuldades conjunturais que limitam ou lhe diminuem a condição de ampliar e modernizar as áreas industriais existentes e/ou aquelas a se constituírem, com vistas à plena localização ou realocação de empreendimentos produtivos interessados em se instalarem no Estado;

CONSIDERANDO a necessidade de revisão dos parâmetros relacionados com a concessão de benefícios imobiliários, referente aos critérios de parcelamento e, em especial, quanto aos subsídios

na precificação de imóveis e terrenos a serem praticados pela Companhia, relativos aos bens imóveis dessa Companhia, localizados ou não, nos Distritos Industriais do Estado da Paraíba,

CONSIDERANDO ser de sua atribuição, a administração dos incentivos locacionais, a formulação de políticas de desenvolvimento socioeconômico, bem como todas as ações necessárias ao fomento e atração de investidores na implantação de unidades produtivas no Estado da Paraíba, e

CONSIDERANDO, por fim, que o Programa de Incentivo Locacional exerce forte influência na decisão de opção, pelo empreendedor, de sediar no Estado da Paraíba seus respectivos empreendimentos,

RESOLVE:

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. As atividades de fomento e pesquisa à produção de bens e serviços inerentes aos setores industrial, agroindustrial, agropecuário, mineral, pesqueiro, comercial, tecnológico, cultural e turismo, bem como as ações voltadas ao desenvolvimento dos respectivos setores que importem na comercialização de bens imóveis, inclusive edificações, pertenças e assessórios, cuja posse e/ou propriedade pertençam a CINEP ou ao FAIN, passam a ser disciplinadas nos termos desta Resolução.

§1º. Imóveis adquiridos com recursos financeiros do FAIN, em áreas objeto da comercialização dispostas neste artigo, serão exclusivamente para instalação de empresas industriais, podendo ser transacionados mediante Termo de Cessão de Uso ou Comodato.

§2º. No caso de imóveis adquiridos com recursos da CINEP ou resultantes de processos de desapropriações pelos governos estadual e/ou municipais, poderão ser instalados empreendimentos correlatos aos segmentos produtivos dispostos no Estatuto Social da CINEP.

CAPÍTULO II – DO PORTE ECONÔMICO E DA PRECIFICAÇÃO

Seção I – Da classificação de porte econômico

Art. 2º. Para fins da aplicação das políticas de preços ordinariamente instituídas nesta resolução, as empresas contratantes serão classificadas de acordo com o respectivo porte econômico, observando-se os seguintes parâmetros:

PORTE DAS EMPRESAS	RECEITA OPERACIONAL BRUTA (em Real)
MICROEMPRESA	ATÉ R\$360.000,00
PEQUENA EMPRESA	SUPERIOR A R\$360.000,00 E INFERIOR OU IGUAL A R\$ 3.600.000,00
MÉDIA EMPRESA	SUPERIOR A R\$3.600.000,00 E INFERIOR OU IGUAL A R\$16.000.000,00
MÉDIA GRANDE EMPRESA	SUPERIOR A R\$16.000.000,00 E INFERIOR A R\$90.000.000,00
GRANDE EMPRESA	SUPERIOR A R\$90.000.000,00

§1º. A classificação de porte econômico das empresas já instaladas e em funcionamento, terá por base, para fins enquadramento na tabela acima, a receita operacional bruta anual do ano anterior ao de apresentação da proposta ou projeto econômico.

§2º. A classificação de porte econômico para as empresas em fase de implantação terá como parâmetro classificatório a projeção anual de seu faturamento, utilizada no estudo relativo ao projeto do empreendimento, considerando-se ainda, no parâmetro de classificação, a previsão de faturamento para o 3º ano após a implantação, o qual será tido como ano de estabilização da atividade econômica pretendida.

§3º. Nos casos em que a empresa tenha iniciado suas atividades no ano calendário de apresentação do projeto, para efeito de classificação do porte econômico será considerada a média dos meses de faturamento registrados nos balancetes correspondentes, projetando-os para os doze meses do exercício de referência, desprezada a fração de mês, no âmbito de qualquer programa operacionalizado pela CINEP.

Seção II – Da precificação

Art. 3º. O preço do m² (metro quadrado) dos terrenos pertencentes à CINEP ou ao FAIN, denominado de Valor do Terreno (Vt) corresponderá ao produto da multiplicação da Unidade Fiscal de Referência do Estado da Paraíba da data de aprovação do projeto econômico, vezes o índice percentual

correspondente à classificação do porte econômico da empresa, vezes a área negociada ($Vt = UFR/PB \times \text{índice percentual} \times \text{área negociada}$).

Parágrafo único. O índice percentual de multiplicação de que trata o caput deste artigo será:

PORTE DAS EMPRESAS	PERCENTUAL APLICADO sobre UFR/PB
MICROEMPRESA	10%
PEQUENA EMPRESA	15%
MÉDIA EMPRESA	20%
MÉDIA GRANDE EMPRESA	25%
GRANDE EMPRESA	30%

Art. 4º. Fica estabelecida uma redução no importe de 20% (vinte por cento) no preço apurado para os terrenos situados nos Distritos Industriais e áreas isoladas localizados na região do semiárido do Estado da Paraíba.

§1º. A apuração do preço referido no caput deste artigo, obedecerá à classificação estipulada no art. 2º, desta Resolução.

§2º. Aos municípios localizados fora da região do semiárido e/ou com população inferior a 100 mil habitantes, aplicar-se-á uma redução no importe de 15% (quinze por cento) sobre o valor apurado aos imóveis ali localizados.

§3º. Excetua-se das regras de redução estabelecidas nos §§ 1º e 2º os imóveis localizados nos Municípios de Cabelo, Santa Rita, Bayeux, Conde, Alhandra, Pedras de Fogo e Caaporã.

Art. 5º. Excepcionalmente, nas negociações referentes à imóveis localizados em área isoladas do Estado da Paraíba ainda não dotados da infraestrutura básica de terraplanagem, acessos, arruamentos, rede de transmissão de energia elétrica, rede de abastecimento de água e esgotamento sanitário, a Diretoria da CINEP poderá propor ao seu Conselho de Administração uma redução nos preços para sua comercialização.

§1º. O preço do m² (metro quadrado) dos imóveis referenciados no caput deste capítulo, corresponderá ao valor desembolsado pela CINEP para aquisição, acrescida das custas cartorárias de

escrituração e tributos, corrigidos monetariamente pelo Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), dividido pelo valor total da área ($V_{mt} = (\text{Custos de Aquisição} \times \text{INCC}) / \text{área total}$).

§2º. O valor da redução prevista no caput deste artigo restringir-se-á quanto ao seu importe ao valor correspondente ao preço mínimo desembolsado pela Companhia ou pelos Fundos administrados por ela, variando entre 20% (vinte por cento) e 80% (oitenta por cento) calculados sobre o valor relativo ao montante da correção monetária, conforme deficiências de infraestrutura básica apresentados em relatório do Departamento de Engenharia da CINEP.

§3º. No caso de pagamento parcelado, incidirá, como encargo financeiro, o indexador resultante da variação do índice diário do IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado) da data do contrato e/ou da parcela pela IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado) do dia do pagamento, acrescidos de 0,5% (meio por cento) de juros ao mês. [Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 050, editada em 10 de dezembro de 2019](#)

§4º. A propositura de que trata o caput deste artigo terá por base as conclusões do estudo de mérito econômico do projeto apresentado.

Seção III – Da precificação de áreas desapropriadas

Art. 6º. Para fins de negociação de áreas desapropriadas que venham a integrar o patrimônio da CINEP ou do FAIN, com vistas ao atendimento dos seus objetivos institucionais, fica instituída a fórmula da precificação do metro quadrado (m^2) para negociação, nos termos a seguir dispostos e exemplificados no Anexo I:

§1º. O valor da desapropriação será monetariamente corrigido pelo Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) até a data da negociação.

§2º. O valor apurado no parágrafo primeiro será dividido pela área total desapropriada.

§3º. Sobre o resultado obtido no parágrafo segundo será aplicado um SPREAD mínimo de 5% (cinco por cento) e máximo de 20% (vinte por cento).

§4º. O valor encontrado pela operação descrita no parágrafo terceiro, valor do metro quadrado (m²), será multiplicado pela área objeto da negociação.

§5º. Por meio de decisão Colegiada da Diretoria da CINEP, poderão ser aplicadas as disposições da Seção II deste Capítulo, sobre o resultado obtido no parágrafo deste artigo.

CAPÍTULO III – DAS NEGOCIAÇÕES E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Seção I – Das Disposições gerais

Art. 7º. As negociações que importem na alienação de imóveis pertencentes à CINEP, das propriedades remanescentes dos Fundos administrados por ela, dar-se-ão por meio de instrumento de compra e venda ou promessa de compra e venda.

Parágrafo único. A alienação dos imóveis de propriedade da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** e/ou dos fundos por ela administrados deve ser precedida por declaração formal prestada pela empresa beneficiária mediante a qual atesta conhecer o bem em todas as suas características, notadamente quanto às condições de infraestrutura existentes. [Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 010, editada em 31 de março de 2020](#)

Art. 8º. Nas negociações realizadas por meio de compra e venda, o valor correspondente ao pagamento do preço poderá ser feito até o 30º (trigésimo) dia do mês seguinte à assinatura do contrato de compra e venda.

Art. 9º. Nas negociações realizados por meio de instrumento de promessa de compra e venda, o valor contratado será pago mediante uma parcela inicial mínima, denominada de entrada, correspondente a 20% (vinte por cento) do valor apurado, e o saldo restante poderá ser pago no prazo de até 60 (sessenta) meses, em prestações mensais e sucessivas.

§1º. O valor correspondente à entrada poderá ser pago até o 30º (trigésimo) dia do mês seguinte a assinatura do contrato de promessa de compra e venda.

§2º. O prazo de parcelamento mencionado no caput deste artigo, a depender do porte da empresa e da análise da capacidade de pagamento, apurado pelo balanço do último exercício fiscal, poderá ser estendido em até 120 (cento e vinte) meses.

§3º. Sobre as operações de financiamento imobiliário contratadas com a CINEP por meio de contrato de promessa de compra e venda incidirão correção monetária e juros simples a base de 0,5% (meio por cento) ao mês.

§4º. O pagamento das parcelas do financiamento dar-se-á a partir do primeiro mês ao subsequente ao pagamento da entrada e será corrigido monetariamente pelo indexador resultante da variação do índice diário do IGP-M (Índice Geral de Preços) da data do contrato e/ou da parcela pelo IGP-M (Índice Geral de Preços) do dia do pagamento, acrescidos de 0,5% (meio por cento) de juros ao mês.

(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 050, editada em 10 de dezembro de 2019)

§5º. A data de pagamento das parcelas do financiamento recairá, a partir do primeiro mês subsequente ao pagamento da entrada, a todo o dia 30 (trinta) do respectivo mês.

§6º. As parcelas relativas aos meses de fevereiro terão vencimento sempre no último dia do referido mês.

Art. 10. Na comercialização de imóveis, cujos valores sejam iguais ou superiores a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), o valor mínimo da parcela de entrada será de 10% (dez por cento) sobre o valor do imóvel.

Parágrafo único. A critério da Diretoria Colegiada da CINEP, o valor da parcela de entrada, instituída no *caput* deste artigo, poderá ser parcelado em até 06 (seis) meses, os quais serão pagos, cumulativamente, com a respectiva parcela do financiamento do saldo remanescente.

Art. 11. O interesse na aquisição de imóveis junto à CINEP deverá ser manifestado através da apresentação de Carta Consulta/Programa de Incentivo Locacional regularmente instruída, conforme especificações constantes da *homepage* da CINEP na rede mundial de computadores, cujo modelo consta do Anexo II.

§1º. Consoante descrito no Anexo III desta Resolução, são documentos indispensáveis à análise e ao processamento do pedido de incentivo locacional:

I. contrato Social e/ou Estatuto da Empresa devidamente registrado na Junta Comercial - JUCEP e seus aditivos se houver;

II. comprovante de Inscrição no Cadastro Nacional Pessoa Jurídica junto ao Ministério da Fazenda – CNPJ/MF;

III. comprovante de Inscrição Estadual (Ficha de Inscrição do Contribuinte – FIC / Consulta Pública ao Cadastro da Paraíba – SINTEGRA/ICMS);

IV. balanço patrimonial e demonstração de resultado do exercício - DRE dos últimos 03 (três) exercícios sociais, podendo ser atualizado pelo índice IGP-M, quando o último exercício tiver sido encerrado a mais de 3 meses (três) da data de apresentação, observadas as seguintes exigências:

[\(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 050, editada em 10 de dezembro de 2019\)](#)

a) quanto às empresas de lucro presumido, as demonstrações contábeis devem ser acompanhadas de recibo e escrituração contábil fiscal - ECF completa ou recibo e escrituração contábil fiscal - ECD completa; [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 050, editada em 10 de dezembro de 2019\)](#)

b) quanto às empresas de lucro real, as demonstrações contábeis devem ser apresentadas sob forma de SPED fiscal dos 03 (três) últimos exercícios, acompanhados dos respectivos recibos de entrega da escrituração fiscal digital - EFD; [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 050, editada em 10 de dezembro de 2019\)](#)

c) quanto às empresas do Simples Nacional, as demonstrações contábeis devem ser acompanhadas pelo extrato do Simples Nacional ou do PGDAS-D juntamente com o recibo de entrega à Receita Federal do Brasil. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 050, editada em 10 de dezembro de 2019\)](#)

V. comprovante de inscrição no SIMPLES, quando a empresa for optante ou beneficiária;

VI. tratando-se de empresa constituída no mesmo exercício financeiro da apresentação do pedido de incentivo locacional, deve ser apresentado o balanço de abertura e os demais balancetes mensais que o sucederem até a data da apresentação do pedido de incentivo locacional; [Redação dada pela Resolução de Diretoria n°. 050, editada em 10 de dezembro de 2019](#)

VII. Certificado de Regularidade do FGTS e Informações da Previdência Social – SEFIP/GFIP;

VIII. Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e da Dívida Ativa da União;

IX. Certidão Negativa da Receita Estadual;

X. Certidão Negativa da Receita Municipal;

XI. Certidão Negativa de Protestos relativo aos últimos 5 (cinco) anos da Empresa e do Quadro Societário;

XII. Certidão Negativa de Ação de Execução e Cobrança da Justiça Federal (Civil, Fiscal e Criminal);

XIII. Certidão Negativa de Ação de Execução e Cobrança das Justiça Estadual (Civil, Fiscal e Criminal);

XIV. Certidão Negativa de Ação de Execução e Cobrança das Justiça do Trabalho;

XV. cópias de RG e CPF dos sócios, administradores ou não;

XVI. cópia de Comprovante de Endereço da Empresa e dos respectivos sócios, atualizado até os últimos 06 (seis) meses;

XVII. os projetos de arquitetura e engenharia do empreendimento devem ser apresentados observada a seguinte ordem: [Redação dada pela Resolução de Diretoria n°. 050, editada em 10 de dezembro de 2019](#)

a) o Estudo Preliminar de Arquitetura, com *layout* de equipamentos e fluxo de produção, deve acompanhar a Carta Consulta; [Redação dada pela Resolução de Diretoria n°. 050, editada em 10 de dezembro de 2019](#)

b) constatada a viabilidade econômico-financeira do projeto apresentado à **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, a empresa deverá apresentar a esta sociedade de economia mista o Projeto Legal de Arquitetura, de acordo com a NBR 16636-2 (Norma de Elaboração e Desenvolvimento de Serviços Técnicos Especializados de Projetos Arquitetônicos e Urbanísticos), com todos os elementos constituintes para aprovação da construção e/ou da reforma a serem realizadas para a implantação do empreendimento; [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 050, editada em 10 de dezembro de 2019\)](#)

~~c) após a expedição do Alvará de Construção, a empresa deverá apresentar os Projetos Executivos de todas as disciplinas de Engenharia e Arquitetura necessários à execução das obras, bem como o orçamento e o cronograma detalhado da obra. [\(Revogado pela Resolução de Diretoria n.º. 010, editada em 31 de março de 2020\)](#)~~

XVIII. cronograma preliminar do projeto, observando os prazos máximos estabelecidos no artigo 28, bem como a Estrutura Analítica de Projeto (EAP), mínima, indicada no modelo constante no **Anexo III** desta Resolução Normativa. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 010, editada em 31 de março de 2020\)](#)

§2º. Na Carta Consulta/Programa de Incentivo Locacional, bem assim, nos documentos indispensáveis à análise e processamento do pedido de incentivo locacional, deverão ser apostas as firmas e/ou respectivas rubricas do Representante Legal ou Procurador regularmente constituído.

§3º. Em caráter excepcional, considerando a complexidade e dimensão do projeto e do empreendimento a ser implantado, os prazos fixados pelo inciso XVIII, do §1º deste artigo, poderão ser ampliados, a critério da Diretoria Colegiada da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** e desde que, após análise técnica das Diretorias de Operações e de Planejamento desta sociedade de economia mista, seja emitido parecer favorável à dilação, exigindo-se, ainda, a manutenção da Estrutura Analítica de Projeto (EAP) mínima, conforme estabelecida pelo modelo constante no **Anexo III** desta Resolução Normativa. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 010, editada em 31 de março de 2020\)](#)

Art. 12. Fica instituído, conforme Anexo II, o modelo de Carta Consulta/Programa de Incentivo Locacional, para ser apresentado pelas empresas interessadas em pleitear aquisição de imóveis junto à CINEP.

Art. 13. As postulações apresentadas por meio da Carta Consulta, no âmbito do Programa de Incentivo Locacional gerido pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, serão submetidas à análise prévia da documentação exigida no artigo 11 e parágrafos, com objetivo de estabelecer a idoneidade financeira, cadastral, creditícia e a qualificação econômico-financeira da empresa e do seu quadro societário, a experiência do grupo, a classificação de porte econômico e a definição da respectiva atividade econômica. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º 050, editada em 10 de dezembro de 2019\)](#)

§1º. A idoneidade financeira será comprovada mediante a anexação ao processo dos documentos exigidos e relacionados no §1º, do art. 11, desta Resolução.

§2º. Para se aferir a idoneidade creditícia será efetuada a consulta junto ao Sistema SERASA e ao banco de dados da CINEP, da empresa e dos respectivos sócios.

§3º. A idoneidade cadastral será comprovada através da juntada do Contrato Social e aditivos, devidamente registrados na Junta Comercial do Estado da Paraíba (JUCEP), do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica junto ao Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) e a Inscrição Estadual.

§4º. A experiência do grupo empresarial deve ser comprovada pelo desempenho da empresa, se já em funcionamento, ou com a anexação de documentos que atestem a sua familiaridade com a produção e/ou comercialização dos bens inerentes a sua atividade empresarial.

§5º. A qualificação econômico-financeira da empresa pleiteante do incentivo locacional será apurada mediante análise técnica de viabilidade econômico-financeira, a ser realizada pela DIDEC, por meio do Índice de Solvência Geral (ISG), Índice de Liquidez Geral (ILG), Índice de Liquidez Corrente (ILC), Patrimônio Líquido (PL), que serão extraídos dos 3 (três) últimos balanços patrimoniais da empresa. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º 050, editada em 10 de dezembro de 2019\)](#)

§6º. A empresa deverá comprovar a origem de 100% (cem por cento) dos recursos informados na tabela de usos e fontes da Carta Consulta para investimento na implantação e na operação do empreendimento proposto no âmbito do Programa de Incentivo Locacional gerido pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, mediante a apresentação Carta de Crédito emitida por instituição financeira homologada pelo Banco Central, fiança bancária ou Demonstrativo de Resultados do Exercício (DRE) devidamente registrado na Junta Comercial. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 050, editada em 10 de dezembro de 2019\)](#)

§7º. Constatando-se que a empresa interessada não apresentou, integralmente, os documentos exigidos nesta Resolução de Diretoria e desde que estes não se tratem da carta consulta e do estudo preliminar arquitetônico, a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP** expedirá ofício concedendo àquela o prazo de 05 (cinco) dias, contados a partir da data de recebimento do referido expediente, para que proceda à complementação documental, podendo esta sociedade de economia mista adotar as providências seguintes, conforme o caso: [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 050, editada em 10 de dezembro de 2019\)](#)

I. se a empresa interessada proceder à complementação de documentos, estes deverão ser analisados dando-se continuidade aos procedimentos previstos nesta Resolução Normativa, sem prejuízo das demais disposições legais aplicáveis ao caso; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 050, editada em 10 de dezembro de 2019\)](#)

II. em caso de ausência de resposta da empresa interessada ao pedido de complementação, não apresentação integral dos documentos faltantes e/ou não apresentação de justificativa para tanto, dar-se-á o indeferimento do pedido de incentivo locacional, com o posterior arquivamento do respectivo Processo Administrativo. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 050, editada em 10 de dezembro de 2019\)](#)

Art. 14. A análise prévia referida no art. 13, bem como a análise da Viabilidade Econômica e Financeira da empresa pleiteante será promovida pela Assessoria Técnica da Diretoria de Desenvolvimento Econômico - DIDEDEC, que emitirá parecer conclusivo indicando, na eventualidade de opinar pelo indeferimento, as providências a serem adotadas pela empresa pleiteante.

Parágrafo único. O Diretor de Desenvolvimento Econômico após exarar sua decisão pela homologação ou rejeição do parecer emitido nos termos do caput deste artigo, remeterá os autos à DIROP para adoção das diligências e/ou providências cabíveis.

Art. 15. A Diretoria de Operações - DIROP, procederá a análise dos aspectos técnicos referentes à efetivação das negociações e implantação do empreendimento.

§1º. Em seu parecer a DIROP deverá considerar as questões de engenharia e patrimoniais, submetendo-o à apreciação da Presidência.

§2º. Em caso de deferimento do pleito, pela Presidência, os autos serão remetidos à Reunião de Diretoria Colegiada para deliberação final;

§3º. A DIROP elaborará a Resolução da Diretoria estabelecendo as bases de contratação, encaminhando-a à Assessoria Jurídica da CINEP – ASSEJUR, para que providencie a confecção do contrato.

§4º. Em caso de indeferimento do pleito, a Presidência, juntamente com a DIROP, oficiará a empresa pleiteante do indeferimento, procedendo, ato contínuo, o arquivamento do processo.

§5º. Se, eventualmente, a empresa pleiteante apresentar pedido de reconsideração, a determinação do desarquivamento dependerá de despacho de admissão proferido pela Presidência.

Art. 16. Verificando o não preenchimento dos requisitos e/ou ausência dos documentos indispensáveis à análise e ao processamento do pedido de incentivo locacional, será a empresa notificada, por meio de Carta com Aviso de Recebimento, para emendar a Carta Consulta/Programa de Incentivo Locacional, bem como juntar os documentos faltantes.

Art. 17. O prazo para a emenda à Carta Consulta apresentada no âmbito do Programa de Incentivo Locacional e a juntada de documentos será de 20 (vinte) dias, contados a partir da data de entrega do expediente ao seu destinatário. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 050, editada em 10 de dezembro de 2019\)](#)

~~**Parágrafo único.** Se a notificação para emendar a Carta Consulta/Programa de Incentivo Locacional e/ou juntar os documentos faltantes se der na pessoa do Representante Legal, Procurador regularmente constituído ou Preposto da empresa interessada, o prazo para o saneamento dos vícios será contado da data da ciência. [\(Revogado pela Resolução de Diretoria n°. 050, editada em 10 de dezembro de 2019\)](#)~~

Art. 18. Se, decorrido o prazo de que trata o artigo 13, a empresa não sanear os vícios que deram causa à notificação, tampouco justificar, no curso do referido prazo, a impossibilidade de sanear-los, os autos serão sumariamente arquivados.

§1º. A justificativa à impossibilidade no saneamento dos vícios de instrução será submetida à apreciação da Diretoria da CINEP que, acolhendo os motivos da justificativa, determinará novo prazo para o saneamento dos vícios de instrução, o qual não poderá ser superior a 60 (sessenta) dias.

§2º. No caso de arquivamento do pedido de incentivo locacional por falta de emenda à Carta Consulta/Programa de Incentivo Locacional e/ou insuficiência de documentos para análise e processamento do referido pedido, serão os documentos, a requerimento da empresa autora, desentranhados e devolvidos, mediante recibo assinado pelo Representante Legal ou Procurador legalmente constituído.

§3º. Quando se verificar a ocorrência do fato descrito no parágrafo segundo deste artigo, a devolução dos referidos documentos dispensará a emissão de parecer deferindo o pedido.

Seção II – Da atualização financeira do valor a contratar

Art. 19. Sobrevindo o deferimento do pedido de incentivo locacional, incidirá sobre os valores apurados para negociação, correção monetária com base no IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado) do mês da aprovação da Resolução de Diretoria que tenha deferido o respectivo pedido. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n°. 050, editada em 10 de dezembro de 2019\)](#)

Parágrafo único. Nas negociações em que se utilize da Unidade Fiscal de Referência do Estado da Paraíba (UFR/PB) como base de cálculo para os valores da contratação por meio de instrumento de

compra e venda, será considerado o valor da UFR/PB referente ao mês de aprovação da Resolução de Diretoria da CINEP deferindo o pedido de incentivo locacional.

Seção III – Da cessão de débitos e assunção de dívidas

Art. 20. A empresa que tenha obtido incentivo locacional e que venha a se tornar inadimplente, poderá requerer a cessão de seu débito para outra empresa interessada, ficando a aprovação deste pedido submetido à apreciação da Diretoria Colegiada.

§1º. O pedido de cessão de débito deverá ser instruído nos termos do art. 11 e parágrafos desta Resolução, aplicando-se ainda, no que couber, o disposto na Seção I, do Capítulo III, desta Resolução.

§2º. Deferido o pedido de cessão de débito, será obrigatoriamente celebrado instrumento particular de composição e assunção de dívidas.

§3º. Sobrevindo o deferimento do pedido de cessão de débito, incidirá, sobre o valor da dívida consolidada, correção monetária com base no IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado) do mês da aprovação da Resolução de Diretoria que haja deferido o respectivo pedido. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 050, editada em 10 de dezembro de 2019\)](#)

Art. 21. Quando o pedido de cessão de débitos for referente a dívida prescrita, celebrar-se-á o competente instrumento de confissão e assunção de dívida, aplicando-lhe, no que couber, as disposições do art. 16 e respectivos parágrafos.

Seção IV – Dos encargos de inadimplência

Art. 22. Sobrevindo inadimplência das obrigações financeiras contratualmente estabelecidas, acrescer-se-á as parcelas em atraso os seguintes encargos:

I. correção monetária com base no IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado); [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 050, editada em 10 de dezembro de 2019\)](#)

II. multa de 2% (dois por cento) sobre o valor corrigido da parcela;

III. juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor das parcelas em atraso.

CAPÍTULO IV – DAS HIPÓTESES DE DOAÇÃO E PERMUTA

Art. 23. Mediante aprovação da Assembleia Geral dos acionistas, a CINEP poderá ceder a posse ou propriedade, a título oneroso ou não, por empréstimo, doação, mutuo ou comodato de imóveis de seu domínio tidos por essenciais à implantação de equipamentos governamentais públicos ou privados, indispensáveis à promoção do desenvolvimento socioeconômico do Estado da Paraíba ou de entidade pública cuja função institucional guarde correlação com os fins institucionais da CINEP.

Parágrafo único. Ainda que a empresa pública ou privada não guarde correlação com os fins institucionais da CINEP, as regras do disposto no caput deste artigo poderão ser aplicadas, desde que presente o interesse público manifesto.

Art. 24. Mediante aprovação da Assembleia Geral de acionistas, a CINEP poderá permutar, a título oneroso ou não, imóveis de seu domínio com imóveis pertencentes a outros entes públicos, entidades públicas, cuja função institucional guarde correlação com os fins institucionais da CINEP, ou entidades públicas ou privadas, que se mostrem indispensáveis à promoção do desenvolvimento socioeconômico do Estado da Paraíba.

Art. 25. O pedido de aprovação apresentado à Assembleia Geral de acionistas, que tenha por objeto as realizações das negociações estabelecidas nos artigos 23 e 24, desta Resolução, será instruído com prévio estudo a respeito da viabilidade técnica e da legalidade da negociação pretendida.

CAPÍTULO V – DAS TRANSFERÊNCIAS DA TITULARIDADE IMOBILIÁRIA E CESSÕES DE DIREITOS

Art. 26. É vedada a alienação, a qualquer título e modo, a cessão de direitos reais e/ou obrigacionais, a qualquer título e modo, a dação em pagamento ou qualquer outra forma de transferência da posse e da propriedade dos imóveis adquiridos junto a CINEP para terceiro, sem anuência prévia e escrita da CINEP.

§1º. O deferimento do pedido de anuência disposto no caput deste artigo deverá ser instruído nos termos do Art. 11 e parágrafos desta Resolução, aplicando-se ainda o disposto na Seção I, do Capítulo III, desta Resolução.

§2º. Sobrevindo o pedido de anuência disposto no caput deste artigo, ficará a empresa repassadora obrigada a pagar à CINEP, a título de taxa administrativa, denominada de Encargo de Anuência, o percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor da transação a ser autorizada, que deverá ser formalmente declarado pelos solicitantes, juntando-se aos autos cópias para comprovação. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 027, editada em 04 de abril de 2017\)](#)

§3º. O pagamento do Encargo de Anuência poderá ser dispensado, a critério da Diretoria Colegiada, quando as empresas repassadoras demonstrarem, pela juntada de cópia de escritura pública, que a propriedade do imóvel já estava sob seu domínio. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 027, editada em 04 de abril de 2017\)](#)

I. Além das condições impostas no caput deste artigo, a empresa repassadora deverá preencher, de modo cumulativo, mas a eles não limitado, os seguintes requisitos: [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 027, editada em 04 de abril de 2017\)](#)

a) O valor estabelecido para alienação for menor ou igual ao preço originalmente contratado com a CINEP, sendo permitida a atualização monetária do preço original; [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 027, editada em 04 de abril de 2017\)](#)

b) A empresa repassadora estiver adimplente com as prestações pecuniárias assumidas em razão do contrato que houver sido celebrado com a CINEP; [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 027, editada em 04 de abril de 2017\)](#)

c) O cumprimento, por parte da empresa solicitante, de todas as condições impostas no respectivo Contrato de Promessa de Compra e Venda ou outro que houver sido celebrado com esta Companhia, bem como das que constarem da Escritura Pública outorgada por esta Companhia, especialmente quanto à destinação do imóvel. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 027, editada em 04 de abril de 2017\)](#)

II. Em caso de dívida vencida, sua assunção pela empresa adquirente do imóvel suprirá a necessidade do adimplemento pecuniário exigido na alínea b, do inciso anterior. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 027, editada em 04 de abril de 2017\)](#)

III. À CINEP será garantido o direito de requerer, como condição para a dispensa do Encargo de Anuência, outros documentos ou informações que achar necessários ao fiel cumprimento de suas finalidades, mesmo quando não dispostas no inciso I deste artigo. (Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º 027, editada em 04 de abril de 2017)

§4º. A dispensa no pagamento do Encargo de Anuência, não supre a autorização prévia e escrita da CINEP, tampouco exime as empresas envolvidas na transação de observarem o disposto no caput e no §1º, deste artigo.

§5º. Para que se aplique a dispensa do Encargo de Anuência, a atividade econômica da empresa adquirente deverá guardar correlação com os fins institucionais da CINEP.

§6º. Verificando-se que o valor formalmente declarado encontra-se aquém da realidade de mercado, a CINEP deverá emitir Laudo de Avaliação, objetivando identificar a existência de subavaliação do valor apresentado pela empresa repassadora, prevalecendo, para fins de negociação, os valores da Avaliação realizada pela CINEP.

§7º. Quando a posse ou a propriedade do imóvel objeto da negociação estiver sob o domínio da CINEP, a formalização da transferência da titularidade estará condicionada a assinatura do instrumento contratual próprio, no qual fique consignado, dentre outras cláusulas, aquelas que tratem do valor do imóvel monetariamente corrigido, das formas e da forma de pagamento, das condições resolutivas e demais cláusulas aplicáveis à espécie.

§8º. É vedada a locação ou a sublocação, por terceiros, de imóveis negociados junto a CINEP, a qualquer título.

CAPÍTULO VI – DAS NORMAS E DISPOSIÇÕES COGENTES

Seção I – Da taxa de ocupação mínima

Art. 27. Fica estabelecida a obrigatoriedade de observação da taxa de ocupação imobiliária, com edificações e/ou área efetiva de utilização, cujo percentual mínimo será de 50% (cinquenta por cento) da área de projeção das edificações considerando a área total adquirida pela empresa

beneficiária dos incentivos locacionais, cessionárias e adquirentes a qualquer título de imóveis junto à CINEP. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n°. 050, editada em 10 de dezembro de 2019\)](#)

Parágrafo único. As obras de execução voltadas à implantação do projeto apresentado e aprovado pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** poderão ser executadas em etapas, obrigando-se a empresa beneficiária a submeter todos os projetos de execução e respectivos cronogramas à equipe técnica desta sociedade de economia mista a fim de que esta possa aferir a observância à taxa de ocupação mínima do imóvel e acompanhar o cumprimento dos prazos de execução apresentados pela empresa beneficiária. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n°. 050, editada em 10 de dezembro de 2019\)](#)

Seção II – Dos prazos para instalação e funcionamento da empresa

Art. 28. Fica estabelecido o prazo máximo de **570 (quinhentos e setenta) dias**, para o início da fase de operação/funcionamento das atividades econômicas. Dos quais se estabelece, ainda, o limite de **470 (quatrocentos e setenta) dias** subsequentes para a conclusão da etapa de construção (item 1.11 do cronograma), conforme modelo constante no **Anexo III** desta Resolução Normativa, ressalvada a hipótese prevista pelo §3º do artigo 11, deste regramento, tendo como marco inicial da contagem dos prazos a data de assinatura do contrato que formalizar o negócio jurídico entre a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** e a empresa beneficiada pelo Programa de Incentivo Locacional. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n°. 010, editada em 31 de março de 2020\)](#)

§1º. A conclusão da implantação do empreendimento se dará com a expedição do respectivo alvará de funcionamento ou com a licença de operação daquele. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n°. 010, editada em 31 de março de 2020\)](#)

§2º. Os prazos estabelecidos no *caput* deste artigo somente poderão ser repactuados em caso de ocorrência de fato superveniente ou por motivos alheios à vontade da empresa beneficiada, desde que esta apresente justificativa para a dilação que seja admitida e aprovada pelo Colegiado de Diretores da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, sob pena da incidência das

sanções previstas no artigo 28, desta Resolução Normativa. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º 010, editada em 31 de março de 2020\)](#)

§3º. Não se consideram fatos supervenientes os relacionados à infraestrutura do imóvel, dentre os quais a ausência de abastecimento de água, de saneamento básico, de drenagem, de pavimentação e de terraplanagem servindo o imóvel e/ou a área no qual se encontra inserido. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º 010, editada em 31 de março de 2020\)](#)

§4º. A empresa beneficiada pelo Programa de Incentivo Locacional deverá fornecer à **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** os documentos seguintes, observados os prazos a seguir estabelecidos: [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º 010, editada em 31 de março de 2020\)](#)

a) **protocolo do requerimento de expedição do Alvará de Construção**, formalizado junto à Prefeitura Municipal respectiva, no prazo máximo de **30 (trinta) dias**, contado a partir da data de assinatura do contrato com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**; [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º 010, editada em 31 de março de 2020\)](#)

b) **Alvará de Construção no prazo máximo de 60 (sessenta) dias**, contado a partir da data de protocolização do requerimento do Alvará de Construção junto à Prefeitura Municipal respectiva; [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º 010, editada em 31 de março de 2020\)](#)

c) **projetos e cronogramas executivos** de obra no prazo máximo de **90 (noventa) dias**, contado a partir da data de expedição do Alvará de Construção; [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º 010, editada em 31 de março de 2020\)](#)

d) desenvolvimento de **obras** civil e mecânica (etapa de obras, **item 1.9** do cronograma) no prazo máximo de **345** (trezentos e quarenta e cinco) dias, contado a partir da data de expedição do Alvará de Construção; [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º 010, editada em 31 de março de 2020\)](#)

e) início das atividades/operação (item 2.9 da EAP) e entrega do Alvará de Funcionamento respectivo no prazo máximo de 70 (setenta) dias, contado a partir da data de encerramento da etapa de desenvolvimento de obras civil e mecânica (etapa de obras, item 1.9 do cronograma). [Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 010, editada em 31 de março de 2020](#)

§5º. Enquanto não for entregue o cronograma executivo referido na alínea c do parágrafo quarto deste artigo, eventuais descumprimentos de prazos serão aferidos com base no cronograma preliminar apresentado pela contratada quando da apresentação da Carta Consulta, conforme indicado no inciso XVIII, do artigo 11, desta Resolução Normativa. [Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 010, editada em 31 de março de 2020](#)

§6º. O cumprimento dos prazos referidos neste artigo será aferido mediante comprovação documental e vistorias periódicas realizadas pelos prepostos indicados por esta sociedade de economia mista e, se após agendada a referida fiscalização, sobrevier causa impeditiva promovida pela empresa beneficiada, deve o preposto da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** narrar os fatos no Termo de Vistoria, recaindo sobre a empresa beneficiada todos os custos da nova vistoria. [Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 010, editada em 31 de março de 2020](#)

§7º. Em caso de impedimento à realização das vistorias referidas neste artigo, a empresa beneficiada deverá ser notificada a fim de que cesse as causas do impedimento em até 05 (cinco) dias, sob pena de rescisão de instrumento contratual celebrado com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**. [Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 010, editada em 31 de março de 2020](#)

Art. 28-A. O descumprimento dos prazos referidos no artigo 28 desta Resolução Normativa, inclusive em suas subetapas, constitui em mora a empresa beneficiada pelo Programa de Incentivo Locacional e importa na aplicação de multa diária, em favor da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, no percentual de 0,15% sobre o valor do imóvel objeto do respectivo contrato, podendo ocasionar a rescisão contratual, hipótese que autoriza a retenção, por esta sociedade de economia mista, do percentual de 20% (vinte por cento) dos valores adimplidos pela empresa, acrescido dos respectivos acréscimos legais, ou, ainda, o distrato da avença. [Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 010, editada em 31 de março de 2020](#)

§1º. A multa de que trata o caput deste artigo deve ser inserida na parcela contratual subsequente ao mês em que foi observado o descumprimento da avença, ou ser paga no mês posterior à verificação, pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, da inobservância, na hipótese de inexistirem parcelas vincendas. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 010, editada em 31 de março de 2020\)](#)

§2º. Na eventualidade da devolução de importâncias, oriundas de distrato contratual, operar-se-á a correção monetária pelo indexador resultante da variação do índice diário da IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado) da data do contrato e/ou da parcela pela IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado) do dia do pagamento. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 010, editada em 31 de março de 2020\)](#)

§3º. Não são indenizáveis os serviços preliminares, tais como cercas, muros de contorno, contenções, terraplanagem, instalações provisórias, estrutura de canteiro de obras e ligação de água e energia elétrica e, ainda, eventuais etapas de obras que não possam ser consideradas úteis, em condições não operacionais, ou que não possa ser aferida sua funcionalidade plena, devendo, inclusive, os custos associados a sua retirada/desmobilização/demolição serem de responsabilidade da empresa contratada. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 010, editada em 31 de março de 2020\)](#)

Seção III – Das condições resolutivas expressas

Art. 29. Além das condições resolutivas aplicadas pela legislação brasileira à rescisão contratual nas relações obrigacionais específicas e, em especial aos contratos firmados junto à CINEP para aquisição de imóveis, constituem ainda condições resolutivas expressas:

I. inadimplência pecuniária por 03 (três) meses consecutivos ou alternados;

II. não observação dos prazos instituídos no art. 28, desta Resolução;

III. oferecer, ao imóvel adquirido, destinação diversa ao declarado na Carta Consulta/Programa de Incentivo Locacional, estabelecido no estatuto social da empresa beneficiária ou dos setores de atuação institucional da CINEP, ressalvadas as exceções previstas especialmente no Capítulo IV desta Resolução;

IV. obstar ou de qualquer modo impedir a realização, a qualquer tempo, de vistorias, perícias ou avaliações das condições de uso do imóvel, pelos órgãos, pessoas ou entidades de fiscalização da CINEP ou por ela credenciados;

V. violar às disposições do Capítulo V, desta Resolução;

Parágrafo único. Sem prejuízo da consignação de outras condições e encargos contratuais no ato da contratação, as cláusulas resolutivas, aqui enumeradas, constarão obrigatoriamente em todos os contratos firmados junto à CINEP, ainda que não precedidos da apresentação da Carta Consulta/Programa de Incentivo Locacional, consignando-se, ainda, que o descumprimento injustificado destas importarão na rescisão unilateral do contrato.

CAPÍTULO VII – DA OUTORGA DE ESCRITURAS

Art. 30. A autorização para a outorga de escritura definitiva de imóvel objeto de contrato de compra e venda ou promessa de compra e venda pactuado com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, com o gravame das cláusulas resolutivas, somente será concedida mediante o cumprimento dos seguintes critérios cumulativos pela empresa interessada: [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º 050, editada em 10 de dezembro de 2019\)](#)

I. apresentação de requerimento endereçado à **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** solicitando a lavra da escritura definitiva do imóvel; [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º 050, editada em 10 de dezembro de 2019\)](#)

II. comprovação da etapa de execução de 100% (cem por cento) das obras, segundo os projetos executivos aprovados pela engenharia da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**; [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º 050, editada em 10 de dezembro de 2019\)](#)

III. comprovação de funcionamento operacional da empresa por um período mínimo de 12 (doze) meses, com faturamento comprovado através de notas fiscais e registro de funcionários cadastrados no CAGED, tudo vinculado ao imóvel objeto do contrato celebrado com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** e às respectivas atividades aprovadas por esta sociedade

de economia mista; [Redação dada pela Resolução de Diretoria n°. 050, editada em 10 de dezembro de 2019](#)

IV. comprovação da regularidade fiscal da empresa interessada, mediante apresentação de certidões negativas; [Redação dada pela Resolução de Diretoria n°. 050, editada em 10 de dezembro de 2019](#)

V. informações da Previdência Social, com a apresentação das 06 (seis) últimas GFIP's do empreendimento implantado, tendo como referência a data de solicitação da lavra da escritura; [Redação dada pela Resolução de Diretoria n°. 050, editada em 10 de dezembro de 2019](#)

VI. apresentação das Demonstrações Contábeis da empresa interessada, devidamente registradas, referente ao exercício anterior à data da solicitação da lavra da escritura; [Redação dada pela Resolução de Diretoria n°. 050, editada em 10 de dezembro de 2019](#)

VII. comprovação da quitação pecuniária do contrato. [Redação dada pela Resolução de Diretoria n°. 050, editada em 10 de dezembro de 2019](#)

Parágrafo único. Todas as despesas necessárias à lavratura e registro, tais como Imposto de Transmissão de Bens Imóveis e de direitos a eles relativos (ITBI), custas cartorárias, certidões, despachos, emolumentos e outros, se houver, correndo por conta exclusiva da empresa pleiteante. [Redação dada pela Resolução de Diretoria n°. 050, editada em 10 de dezembro de 2019](#)

Art. 30-A. Caso a empresa beneficiada pelo Programa de Incentivo Locacional necessite oferecer o imóvel transacionado com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** em garantia à operação de crédito junto à instituição bancária que se proponha a prestar assistência creditícia ao desenvolvimento do empreendimento econômico, é necessária à outorga de Escritura Pública o atendimento integral dos requisitos cumulativos previstos no artigo 30, desta Resolução Normativa, exceto quanto aos incisos II e III da referida disposição, e, ainda: [Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 050, editada em 10 de dezembro de 2019](#)

I. apresentação de justificativa e Carta Consulta, apontando as variáveis micro e macroeconômicas, bem assim eventuais intercorrências externas, internas e/ou operacionais que embasam a

necessidade de capital complementar; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 050, editada em 10 de dezembro de 2019\)](#)

II. comprovação de aprovação de crédito em benefício da empresa interessada, tendo como objeto o empreendimento aprovado pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** e desde que estabelecido no imóvel objeto da pretensa Escritura Pública, mediante a apresentação do instrumento de constituição da garantia, devidamente vinculado ao financiamento do projeto, ou de ofício assinado por gerente da instituição bancária; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 050, editada em 10 de dezembro de 2019\)](#)

III. comprovação de realização do investimento em obras e aquisições de equipamentos na ordem de 50% (cinquenta por cento) do montante previsto na Carta Consulta apresentada e aprovada pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, mediante a apresentação de notas fiscais de compra de equipamentos e medição físico-financeira das obras, sem prejuízo de outros; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 050, editada em 10 de dezembro de 2019\)](#)

IV. comprovação de que a garantia serve de financiamento, exclusivamente, para a implantação, a ampliação ou a modernização de projeto aprovado pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** e descrito no instrumento contratual celebrado com a empresa pleiteante; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 050, editada em 10 de dezembro de 2019\)](#)

V. análise de risco da transação emitida pela Diretoria de Desenvolvimento Econômico da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 050, editada em 10 de dezembro de 2019\)](#)

Parágrafo primeiro. A empresa beneficiada obriga-se a apresentar à **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** o contrato celebrado junto à instituição bancária, sem prejuízo de eventuais aditivos ao mesmo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a assinatura de cada instrumento, sob pena da incidência de multa, na ordem de 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel contratado. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 050, editada em 10 de dezembro de 2019\)](#)

Parágrafo segundo. Aprovada a outorga de Escritura Pública para a oferta de imóvel em garantia de operação de crédito, as condições resolutiveas constantes do instrumento contratual celebrado com a empresa interessada terão sua eficácia jurídica suspensa, de pleno direito, não se operando a reversão do imóvel enquanto vigorar o contrato de financiamento bancário. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 050, editada em 10 de dezembro de 2019\)](#)

Parágrafo terceiro. A suspensão das condições resolutiveas somente operará enquanto perdurar a alienação do imóvel à instituição financeira, sendo automaticamente restabelecidas as todas as cláusulas resolutiveas após a baixa da alienação em favor da instituição financeira. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 050, editada em 10 de dezembro de 2019\)](#)

Parágrafo quarto. Caso não comprovada a liberação de crédito em favor da empresa, a suspensão das condições resolutiveas será, automaticamente, revogada. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 050, editada em 10 de dezembro de 2019\)](#)

Parágrafo quinto. A possibilidade de oferecimento do imóvel em garantia poderá ser condicionada à contratação de seguro específico para tanto. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 050, editada em 10 de dezembro de 2019\)](#)

Parágrafo sexto. A inobservância das exigências constantes deste artigo acarretará a revogação do incentivo locacional e as demais consequências decorrentes da referida medida, perdendo a empresa, em favor da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, a posse direta do imóvel e todas as importâncias que tenham sido pagas, bem como todas as benfeitorias realizadas, não assistindo à empresa quaisquer direitos a reclamações, retenções ou indenizações. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 050, editada em 10 de dezembro de 2019\)](#)

Art. 31. Em caso de distrato dos contratos de compra e venda ou contratos de promessa de compra e venda pactuados com a CINEP, a autorização da devolução de valores pagos somente será concedida mediante o cumprimento dos seguintes critérios cumulativos:

I. apresentação de requerimento endereçado à CINEP solicitando a devolução dos valores pagos em referência ao objeto do contrato de compra e venda ou contrato de promessa de compra e venda distratados, identificando da quantia que a empresa interessada entende devida;

II. comprovação da regularidade fiscal da empresa interessada, mediante apresentação de certidões negativas.

Art. 32. A Diretoria de Operações – DIROP, através do Departamento de Engenharia – DEPEND, procederá à realização de avaliações e vistorias, emitindo relatório técnico com vistas ao atendimento do dispõe o inciso II, do artigo 30 desta Resolução, enviando-os à ASSEJUR para a emissão de parecer apto a subsidiar a decisão da Diretoria Colegiada desta CINEP.

CAPÍTULO VIII – DA REGULARIZAÇÃO DAS POSSES PRECÁRIAS

Art. 33. As empresas que detenham a posse precária dos imóveis de propriedade da CINEP e/ou dos Fundos por ela administrados, poderão regularizá-la a requerimento, regularmente instruído, ou por provocação da CINEP.

§1º. O requerimento de regularização da posse precária deverá obedecer às disposições do art. 11, § 1º, desta Resolução, dispensando-se a necessidade da juntada do Layout de ocupação da área postulada (Layout de Edificações) e o Cronograma de execução de obras, instalação e início de atividades produtivas da empresa.

§2º. Excetuando os casos de provocação da CINEP, o requerimento de regularização da posse precária, deverá, ainda, ser instruído com registros fotográficos e pedido de realização de vistoria técnica pelo órgão interno da CINEP.

§3º. Em ambas as hipóteses tratadas no caput deste artigo o Departamento de Engenharia da CINEP (DEPEND) realizará, no imóvel objeto do procedimento de regularização, Vistoria e Laudo de Avaliação, nos termos da Resolução de Diretoria nº. 038/2015, a fim de instruir o processo com elementos que demonstrem a situação operacional e ocupacional.

§4º. O disposto neste artigo e demais termos desta Resolução aplicam-se às empresas cuja posse, a qualquer título, tenham adquirido sem expressa anuência da CINEP, desde que se encontrem em pleno funcionamento.

§5º. O Laudo de Avaliação deverá especificar as benfeitorias existentes nos imóveis vistoriados, distinguindo aquelas que foram executadas com recursos da CINEP e/ou dos Fundos Públicos administrados por ela, daquelas executadas com recursos da empresa ocupante do imóvel objeto da regularização.

§6º. As benfeitorias realizadas com recursos da empresa ocupante do imóvel objeto do procedimento de regularização, quando comprovadas, não serão consideradas no valor final do imóvel para fins da regularização, aplicando-se aos Laudos de Avaliação que constatem ser devido apenas o valor do terreno as regras contidas nesta Resolução;

§7º. Excepcionalmente, a critério da Diretoria Colegiada da CINEP, nos procedimentos de regularização de imóveis que possuam edificações, o valor da parcela de entrada, poderá corresponder ao percentual de 10% (dez por cento) do valor de avaliação, possibilitando, ainda, o parcelado em até 06 (seis) meses, os quais serão pagos, cumulativamente, com a respectiva parcela do financiamento do saldo remanescente.

CAPÍTULO IX – DAS LOCAÇÕES

Art. 34. Aplicam-se aos Contratos de Locação dos imóveis cuja posse e propriedade pertençam à CINEP ou aos Fundos Públicos administrados por ela, no que couber, as disposições desta Resolução, além das normas do Direito Pátrio.

Art. 35. O prazo de vigência das locações, quando o Locatário não der causa à rescisão contratual, será de 05 (cinco) anos, renovável ao fim de cada quinquênio, quando se observar o cumprimento das funções institucionais da CINEP e os fins sociais da propriedade.

Parágrafo único. Encerrado o primeiro quinquênio ou a sua prorrogação, as partes, mediante manifestação conjunta, poderão firmar novo Contrato de Locação, repactuando as cláusulas e condições da contratação, em especial quanto a atualização do valor real dos aluguéis.

Art. 36. O valor do aluguel corresponderá a 0,5% (meio por cento) do valor de avaliação do imóvel, a qual seguirá os parâmetros estabelecidos nesta Resolução e na Resolução de Diretoria 038/2015, de 29 de abril de 2015.

Parágrafo único. O valor do aluguel será reajustado anualmente, mediante a aplicação do Índice Nacional de Custo da Construção (INCC).

Art. 37. É vedada a contratação de locação com opção de compra.

Art. 38. Os contratos de locação ajustados sob a vigência da Resolução de Diretoria n.º. 019/2005, de 10 de março de 2005, poderão ser convertidos, mediante aditivo contratual, para contrato de compra e venda, promessa de compra e venda ou locação sem opção de compra.

§1º. A Diretoria de Operações (DIROP) convocará as empresas que contrataram locações sob a vigência da Resolução de Diretoria n.º. 019/2005, de 10 de março de 2005, para firmar os aditivos contratuais de conversão.

§2º. A conversão contratual que menciona o caput deste artigo consistirá, conforme o caso concreto, em:

I. renovação do Contrato de Locação, aplicando-se as disposições desta Resolução, em especial a vedação contida no art. 37, desta Resolução;

II. rescisão, unilateral ou amigável, dos contratos de locação com opção de compra vigentes, celebrando-se, ato contínuo, contrato de promessa de compra e venda ou contrato de compra e venda, os quais serão pactuados nos termos desta Resolução.

III. aditivo contratual prevendo a exclusão da cláusula de opção de compra e demais cláusulas que se mostrem em desacordo com as disposições desta Resolução;

§3º. Constituem motivos para Rescisão unilateral ou amigável;

I. o estado de abandono ou inadimplência pecuniária;

II. a infração das condições resolutivas pactuados nos contratos, ainda que celebrados com amparo na Resolução de Diretoria n.º. 019/2005, de 10 de março de 2005;

- III. a sublocação do imóvel;
- IV. o desvio da função social da propriedade;
- V. o encerramento do prazo da locação;
- VI. outras hipóteses previstas em Lei e nos normativos da CINEP.

§4º. Não sobrevivendo a conversão dos contratos de locação firmados sob a vigência da Resolução de Diretoria nº. 019/2005, de 10 de março de 2005, em contratos de promessa de compra e venda ou contratos de compra e venda, permanecerão assegurados os direitos deles decorrentes.

Art. 39. Constatando-se a vigência de contratos de locação com opção de compra aptos à rescisão unilateral ou amigável, e não sobrevivendo a conversão contratual, a DIROP, independente de provocação da Presidência ou de outra Diretoria, ofertará parecer, instruído com Vistoria e Laudo de Avaliação, recomendando a aprovação de Resolução de Diretoria, autorizando a Assessoria Jurídica da CINEP (ASSEJUR) adotar as medidas administrativas e judiciais cabíveis à desocupação e reintegração da CINEP na posse do imóvel.

CAPÍTULO X – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 40. Nos casos omissos, adotar-se-á como encargo financeiro nas negociações imobiliárias realizadas pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, o IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado) e juros contratuais de 0,5% (meio por cento) ao mês. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 050, editada em 10 de dezembro de 2019\)](#)

Art. 41. A empresa beneficiária obriga-se, a suas expensas, a instalar placa publicitária, mencionando a condição de beneficiária das políticas públicas patrocinadas pela CINEP e/ou Fundos Públicos Administrados por ela.

Parágrafo único. O modelo da placa publicitária referida no caput deste artigo, será fornecido pelo Departamento de Engenharia da CINEP, mediante recibo firmado pelo Representante Legal ou preposto regularmente constituído, devendo a placa ser afixada em lugar visível.

Art. 42. As empresas beneficiárias se obrigam a fornecer, no ato de apresentação da Carta Consulta/Programa de Incentivo Locacional, todos os meios para contato, em especial correio eletrônico, inclusive dos sócios, bem como a informar eventuais alterações de endereço dos sócios, sede, filiais, agências e sucursais, além dos respectivos meios eletrônicos de contato.

Art. 43. Fica designada a Diretoria de Operações – DIROP, a proceder à operacionalização do Programa Incentivo Locacional, mediante:

I. a manutenção de cadastro atualizado e informatizado dos imóveis, edificações e áreas, disponíveis nos Distritos Industriais do Estado da Paraíba;

II. a detecção de imóveis, edificações e áreas, passíveis de serem adquiridas pela CINEP, inclusive via desapropriação;

III. a emissão de parecer conclusivo sobre a postulação, elaborando em caso positivo, a Resolução de Diretoria, com vistas à contratação;

IV. a adoção de procedimentos de vistorias que se fizerem necessárias nos respectivos imóveis.

V. a emissão, nos procedimentos de regularização da posse precária previsto no art. 33 desta Resolução, de parecer conclusivo sobre a postulação, elaborando, em caso de deferimento, a Resolução de Diretoria, encaminhando-a à ASSEJUR para formalização do contrato.

Art. 44. Os casos omissos serão resolvidos por decisão da Diretoria Colegiada, a qual será precedida de estudo técnico e parecer jurídico, e ainda, quando a matéria exigir, submissão à decisão ao Conselho de Administração da CINEP, na forma estatutária.

Parágrafo único. Da decisão dos casos omissos, será aprovada Resolução de Diretoria disciplinando as relações negociais, normatizações e/ou obrigacionais futuras.

Art. 45. Revogam-se as Resoluções nºs 019/2005, 029/2011, 091/2012, 092/2012, 036/2013, 109/2013, 036/2015, 040/2015 e 027/2016, bem como todas as normas que disponham de modo em contrário às matérias tratadas nesta Resolução.

Art. 46. Fica alterada a redação da alínea “b”, do art. 2º, da Resolução de Diretoria nº 038/2015, que passa a vigorar nos seguintes termos:

“b) Ao (VA_{INCC}) será somado o Valor do Terreno (Vt), calculado de acordo com as disposições da Resolução de Diretoria nº. 045/2016, de 21 de junho de 2016.”

Art. 47. Revoga-se o inciso I, do art. 2º, da Resolução 039/2015, de 29 de abril de 2015.

Art. 48. Esta Resolução entrará em vigor na data de sua aprovação em reunião de Diretoria, com transcrição em ata, para produzir todos os seus legítimos efeitos.

João Pessoa, 21 de junho de 2016.