

## RESOLUÇÃO DE DIRETORIA Nº 033/2020

**EMENTA:** Concede Incentivo Locacional em favor das empresas **CONSTRUTORA A. GASPAS S/S, CNPJ Nº 08.323.347/0001-87** e a **AG HOTÉIS E TURISMO S/A, CNPJ Nº 08.690.448/0001-96.**

A Diretoria da Companhia de Desenvolvimento da Paraíba – CINEP, no uso de suas atribuições conferidas pelo seu Estatuto Social, de acordo com a legislação em vigor, no Edital de Chamamento Público Nº002/2020, Resolução de Diretoria nº010/2019 e com base no Processo Administrativo nº. 594/2020 (1DOC), em Reunião Extraordinária, realizada no dia 13/10/2020, **RESOLVE:**

**Art. 1º Conceder** ao Consórcio formado pelas empresas **CONSTRUTORA A. GASPAS S/S, CNPJ Nº 08.323.347/0001-87** e a **AG HOTÉIS E TURISMO S/A, CNPJ Nº 08.690.448/0001-96**, como forma de Incentivo Locacional, um imóvel correspondente a uma área formada pelo Lote 04 (1747-Cadastro da Prefeitura Municipal de João Pessoa), da Quadra 26, do Setor Urbanístico Hoteleiro B, com **6,74 hectares**, do Condomínio Polo Turístico do Cabo Branco, município de João Pessoa-PB, apresentando os limites e confrontações conforme Ficha Cadastral constante nos autos.

Parágrafo Único: A concessão do incentivo locacional, fica condicionada ao cumprimento das disposições expostas no Artigo 15, da Resolução de Diretoria nº 010/2019, de 04 de junho de 2019.

**Art. 2º** O Imóvel acima caracterizado será alienado no âmbito do Programa de Incentivos Locacionais, através de Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, nas condições a seguir descritas, em atendimento a Lei nº. 13.303/2016:

**I.** A quantificação do valor a ser efetivado pelo Consórcio interessado seguiu como base o disposto no estudo econômico-financeiro apresentado pelo proponente, em atendimento ao artigo 7º, Parágrafo Segundo, da Resolução de Diretoria nº 049/19, de 02/12/19, em consonância com o parecer exarado pela DIRPLAN, resumido na Planilha de Pontuação Técnica, que são equivalentes, levando em consideração o disposto no artigo 41, da Resolução de Diretoria nº049/19, de 02/12/19, Parágrafo Único, estimada na Tabela a seguir.

Valor do Terreno:	R\$ 30.450.000,00
Percentual de Redutor do Preço de Mercado (90%)	90,00 %
Percentual do Valor do terreno a pagar (%):	10,00%
Valor Final do terreno a pagar	R\$ 3.045.000,00
Forma de Amortização	-
Entrada (15,00%):	R\$ 456.750,00
Saldo a Financiar (85,00%)	R\$ 2.588.250,00
Parcelas: 60 meses	R\$ 43.137,50

**II.** O pagamento obedecerá a forma estabelecida no Artigo 44 da Resolução de Diretoria nº049/19, de 02/12/19, sendo efetuado na forma a seguir:

- a) **PAGAMENTO DA ENTRADA:** Uma entrada de 15,00% (quinze por cento), correspondente ao valor de **R\$ 456.750,00** (quatrocentos e cinquenta e seis mil, setecentos e cinquenta reais) amortizada em **PARCELA ÚNICA**, com vencimento até o último dia útil do mês subsequente à data de assinatura do contrato, por meio de Documentos de Arrecadação (DAR).
- b) **PAGAMENTO DO SALDO A SER FINANCIADO:** A amortização do saldo a ser financiado de **R\$ 2.588.250,00** (dois milhões, quinhentos e oitenta e oito mil, duzentos e cinquenta reais), dar-se-á em **60** (sessenta) parcelas no valor de **R\$ 43.137,50** (quarenta e três mil, cento e trinta e sete reais e cinquenta centavos), vencendo-se a primeira deste até o último dia útil do mês após o vencimento da parcela de entrada, as demais, no último dia útil dos meses subsequentes, por meio de Documentos de Arrecadação (DAR).

**III.** Incidirá sobre o contrato, como encargo financeiro, o indexador resultante da variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) diário da data do contrato e/ou da parcela pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) do dia do pagamento, acrescido de juros de 0,5% (meio por cento) ao mês.

**IV.** Em caso de atraso no pagamento das obrigações financeiras, sobre o principal de cada parcela, além da atualização do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), incidirão juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, acrescido sobre o montante 10% (dez por cento) a título de multa.

**V.** A inadimplência, por mais de 30 (trinta) dias, de quaisquer parcelas do contrato celebrado com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, a autoriza a inscrever a empresa inadimplente nos órgãos de proteção ao crédito.

**VI.** O atraso, por 03 (três) meses consecutivos ou por mais de 90 (noventa) dias alternados, em relação ao pagamento das parcelas do contrato celebrado com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, poderá acarretar a rescisão do instrumento contratual, que se tornará sem efeito de pleno direito, devendo ser precedida de notificação à empresa beneficiada, revertendo-se a respectiva posse do imóvel em favor desta sociedade de economia mista.

**Art. 4º.** Além das exigências contidas nos contratos das operações do gênero, em obediência à Resolução de Diretoria nº 010/19 e alterações, obriga-se a beneficiária, ainda, a:

**I.** A partir da imissão de posse no imóvel, ou da assinatura do contrato respectivo, o que ocorrer antes, quaisquer pagamentos referentes à cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e da Taxa de Coleta de Resíduos (TCR), bem assim demais impostos e taxas incidentes, quer vencidos, vincendos ou inscritos na Dívida Ativa do Município de João Pessoa, Paraíba, serão de competência da empresa beneficiada, que deverá apresentar a comprovação dos atos referentes ao pagamento, ou ao parcelamento do débito, em até 12 (doze) meses, a contar da data de assinatura deste contrato.

**II.** O não cumprimento do disposto no *caput* deste artigo acarretará a incidência de multa na ordem de 1% (um por cento) do valor de uma parcela mensal do contrato, a ser paga pela empresa beneficiada em favor da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, a ser inserida na parcela contratual subsequente ao mês em que foi observado o descumprimento contratual, ou com vencimento no mês posterior à inobservância da avença, na hipótese de inexistirem parcelas vincendas,

e, caso o descumprimento ocorra durante a carência contratual, será lançado na próxima parcela ao final do referido período.

**III.** A prorrogação do prazo para comprovação dos atos referentes ao pagamento, ou ao parcelamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e da Taxa de Coleta de Resíduos (TCR), bem assim demais impostos e taxas incidentes, é possível desde que a empresa beneficiada informe à **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, com antecedência mínima de 01 (um) mês, a existência de qualquer dificuldade quanto à negociação do débito referido no *caput* deste artigo.

**IV.** Obriga-se a empresa beneficiada a apresentar prova de quitação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e da Taxa de Coleta de Resíduos (TCR), bem assim demais impostos e taxas incidentes e referentes ao imóvel contratado, sempre no mês de janeiro do ano subsequente ao da incidência daqueles, a partir da assinatura do respectivo instrumento contratual, sob pena da incidência de multa na ordem de 1% (um por cento) do valor de uma parcela mensal do contrato, a ser inserida na parcela contratual subsequente ao mês em que foi observado o descumprimento contratual, ou com vencimento no mês posterior à inobservância da avença, na hipótese de inexistirem parcelas vincendas, cessando tal obrigação após a transferência definitiva da propriedade.

**V.** A empresa beneficiada se compromete a modificar, em até 30 (trinta) dias, contados da data de assinatura do contrato, o sujeito passivo das obrigações relativas ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e à Taxa de Coleta de Resíduos (TCR), bem assim demais impostos e taxas incidentes, junto à Prefeitura do Município de João Pessoa, neste Estado da Paraíba.

**VI.** A transferência do sujeito passivo das obrigações relativas ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e à Taxa de Coleta de Resíduos (TCR), bem assim demais impostos e taxas incidentes, não desobriga a empresa beneficiada do cumprimento do disposto no *caput* deste artigo, que em caso de descumprimento, pela empresa beneficiada, do disposto nesta seção configura causa bastante à anulação, ou a rescisão, do respectivo instrumento contratual celebrado com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, ainda que não importe em cobranças judiciais propostas em face desta sociedade de economia mista.

**VII.** Obriga-se a empresa beneficiária a divulgar, com destaque, a participação da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, a título de incentivo locacional, na implantação do empreendimento, em placa publicitária própria, de caráter institucional, a ser fixada em local visível, observando o modelo fornecido pelo Departamento de Engenharia desta sociedade de economia mista, mediante recibo firmado pelo representante legal ou preposto regularmente constituído, cuja despesa com a sua confecção e fixação correrá às expensas da empresa, devendo a mesma ficar instalada por período não inferior a 05 (cinco) anos, contado a partir da data de assinatura do respectivo instrumento contratual.

**Parágrafo Único:** O não cumprimento da instalação da placa acarretará a incidência de multa diária na ordem de 0,05% (cinco centésimos por cento) sobre o valor do contrato, até o limite de 2% (dois por cento) sobre o valor do contrato, sendo inserida na parcela subsequente ao mês no qual foi observado o descumprimento contratual, ou com vencimento no mês posterior à inobservância da avença, na hipótese de inexistirem parcelas vincendas, e, caso o descumprimento ocorra durante a carência contratual, será lançado na próxima parcela ao final do referido período.

**Art. 5º** A empresa beneficiada deve apresentar, semestralmente, a relação de trabalhadores constantes do arquivo do sistema empresa de recolhimento de Fundo de Garantia por Tempo de Serviços (FGTS) e Informações à Previdência Social (Arquivo SEFIP), a contar dos primeiros 06 (seis) meses subsequentes ao início das atividades produtivas ou, caso a empresa já se encontre em funcionamento, nos primeiros 06 (seis) meses subsequentes à assinatura do respectivo instrumento contratual.

**Art. 6º.** Fica estabelecido o prazo máximo de 30 (trinta) meses para o funcionamento a implantação e início das atividades econômicas da empresa beneficiária, conforme disposto no Cronograma Físico de Implantação apresentado pela proponente, de acordo com o disposto na Resolução de Diretoria nº. 010/19, tendo como marco inicial da contagem dos prazos a data de assinatura do contrato ora autorizado.

**I.** A empresa beneficiada deverá fornecer à **CINEP** os documentos seguintes, observados os prazos a seguir estabelecidos, sob pena da incidência das sanções estabelecidas nos termos da Resolução de Diretoria nº. 010/19:

**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 **CINEP**;

**b)** Alvará de Construção no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contado a partir da data de protocolização do requerimento do Alvará de Construção junto à Prefeitura Municipal respectiva;

**c)** projetos e cronogramas executivos de obra no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, contado a partir da data de expedição do Alvará de Construção;

**d)** desenvolvimento de obras civil e mecânica (etapa de construção, item 1.6 do cronograma) no prazo máximo de 720 (setecentos e vinte) dias, contado a partir da data de expedição do Alvará de Construção;

**e)** início das atividades/operação e entrega do Alvará de Funcionamento respectivo no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contado a partir da data de encerramento da etapa de desenvolvimento de obras civil e mecânica (etapa de construção, item 1.6 do cronograma).

**Parágrafo Primeiro.** Os prazos estabelecidos nesta seção 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 formal e devidamente instruída com os documentos comprobatórios das circunstâncias alegadas para justificar o pedido de alteração e, ainda, que o referido pedido seja admitido e aprovado pelo Colegiado de Diretores da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**.

**Parágrafo Segundo.** A conclusão da implantação do empreendimento se dará com a expedição do respectivo alvará de funcionamento ou com a licença de operação daquele.

**Parágrafo Terceiro:** os prazos máximos a serem atendidos para cada etapa serão os menores entre os nesta seção definidos e os constantes no cronograma apresentado pela empresa.

**Art. 7º.** O cumprimento do cronograma físico do projeto apresentado pela empresa e aprovado pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** será aferido mediante a realização de vistoriais periódicas pelos prepostos indicados por esta sociedade de economia mista.

**Parágrafo Primeiro.** Caso após o agendamento de quaisquer vistorias de fiscalização sobrevenha causa impeditiva promovida pela empresa beneficiada, deve o preposto da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** narrar os fatos no Termo de Vistoria e a empresa beneficiada arcar com todos os custos da nova vistoria.

**Parágrafo Segundo.** Em caso de impedimento à realização das vistorias referidas no *caput* deste 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**.

**Art. 8º.** Considerando as peculiaridades do caso, fica estabelecido que o Contrato a ser firmado entre a Companhia de Desenvolvimento da Paraíba e as empresas **CONSTRUTORA A. GASPAR S/S, CNPJ Nº 08.323.347/0001-87** e a **AG HOTÉIS E TURISMO S/A, CNPJ Nº 08.690.448/0001-96**, terão cláusulas onde será estipulado o prazo máximo de 90 (noventa) dias para apresentação de documentação complementar, observadas as exigências da Resolução Normativa CINEP nº. 010/2019:

- a) do termo de constituição e ao registro do consórcio;
- b) dos documentos de comprovação da capacidade de investimento descritos no quadro de usos e fontes da Carta Consulta, a exemplo de carta fiança de uma instituição bancária de primeira linha, reconhecida e regulamentada pelas autoridades monetária nacional e internacional, e seguro-garantia nos mesmos moldes da anterior e outros documentos que detenham credibilidade financeira, desde que sejam devidamente analisados pelos Departamentos de Desenvolvimento Institucional e de Estudos Econômicos e Fiscais da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** e submetidos à aprovação da Diretoria Colegiada desta;
- c) dos demais documentos exigidos às empresas nacionais para a participação do Programa de Incentivo Locacional da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP**;

**Art. 9º.** Fica determinado que o Contrato conterá cláusula indicando que na hipótese de decorrido o prazo de 90 (noventa) dias a partir de sua assinatura, sem que as empresas **CONSTRUTORA A. GASPAR S/S, CNPJ Nº 08.323.347/0001-87** e a **AG HOTÉIS E TURISMO S/A, CNPJ Nº 08.690.448/0001-96** cumpra a exigência constante do artigo 8º desta Resolução de Diretoria, torna-se NULO o Contrato firmado entre as partes, com o posterior arquivamento do respectivo Processo Administrativo CINEP nº. 1.712/2020.

**Art. 10º** A **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** se obriga a, no prazo de 06 (seis) meses, contado a partir da data de assinatura do instrumento legal a ser celebrado com as empresas beneficiadas, remover as edificações erguidas por terceiros no imóvel objeto do contrato celebrado, as quais descritas em conformidade com o Projeto de Topografia apresentado pela mesma nos autos do Processo Administrativo CINEP nº. 594/2020, sob o título “levantamento cadastral de invasões” e datado de 09/2020.

**Parágrafo Único.** Findo o prazo de 06 (seis) meses sem cumprimento, pela COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP, da obrigação assumida nos termos desta Cláusula Sétima, prorroga-se, por igual período, contado a partir do encerramento do referido prazo até a data da efetiva remoção das edificações identificadas no Projeto de Topografia denominado “levantamento cadastral de invasões”, o prazo para a conclusão das obras referentes ao projeto apresentado pelas empresas beneficiadas e aprovado pelo Colegiado de Diretores da COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP nos autos do Processo Administrativo CINEP n°. 594/2020.

**Art. 11.** As empresas deverão observar a legislação ambiental inerente às esferas federal, estadual e municipal, inclusive o regramento estabelecido pela NBR 15401 (Meios de Hospedagem - Sistema de Gestão da - Requisitos), editada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, quanto ao requisito ambiental A7, e eventuais alterações posteriores, adotar práticas de sustentabilidade ambiental e de responsabilidade social corporativa compatíveis com o mercado em que atuam.

**Parágrafo Primeiro.** As empresas responsabilizar-se-ão, integralmente, pela proteção e pela preservação do meio ambiente, bem como por evitar quaisquer práticas que possam lhe causar danos, executando suas atividades em estrita observância às normas legais e regulamentares, federais, estaduais ou municipais, aplicáveis ao assunto, inclusive as relacionadas ao gerenciamento, ao manuseio e ao descarte adequado dos resíduos sólidos resultantes de suas atividades, privilegiando todas as formas de reuso, reciclagem e de descarte adequado.

**Parágrafo Segundo.** Obriga-se as empresas beneficiadas a atenderem a todos os condicionantes relacionados ao licenciamento ambiental e ao tombamento parcial ou total do imóvel contratado, bem assim a realizar avaliações e estudos complementares, promovendo a respectiva realização e aprovação junto aos órgãos ambientais e de patrimônio público responsáveis pelas necessárias autorizações.

**Art. 12º.** A outorga da escritura pública referente ao imóvel objeto do negócio jurídico ora aprovado é condicionada, as exigências da Resolução de Diretoria n°. 010/19, no disposto nos artigos 100, 101 e 102.

**Art. 13º.** A Diretoria de Operações da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** convocará as empresas cujo benefício foi aprovado para assinar o instrumento contratual respectivo, tendo esta, o prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis para assinatura do contrato, sob pena de decadência do direito à concessão do incentivo locacional.

**Parágrafo Único.** Não havendo a assinatura do contrato no prazo referido no *caput* deste artigo, fica automaticamente revogado o incentivo locacional concedido mediante Resolução Normativa específica às empresas, sendo possível o arquivamento do processo

**Art. 14.** Esta Resolução entra em vigor nesta data.

João Pessoa, 13 de outubro de 2020.

**RÔMULO SOARES POLARI FILHO**  
Diretor Presidente

**RICELLY FARIAS DE LACERDA**  
Diretor de Operações

**DORGIVAL HARISSON TRAJANO RODRIGUES VILAR**  
Diretor de Desenvolvimento Econômico

**DANILO COURA MARIZ**  
Diretor Administrativo Financeiro



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 0341-8286-7B46-1DF5

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ ROMULO SOARES POLARI FILHO (CPF 024.623.844-56) em 14/10/2020 17:32:33 (GMT-03:00)  
Emitido por: AC SAFEWEB RFB v5 << AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)
  
- ✓ RICCELLY FARIAS DE LACERDA (CPF 027.445.074-74) em 14/10/2020 17:37:54 (GMT-03:00)  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ DORGIVAL HARISSON TRAJANO RODRIGUES VILAR (CPF 012.449.864-70) em 14/10/2020 18:16:42 (GMT-03:00)  
Emitido por: AC SAFEWEB RFB v5 << AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)
  
- ✓ DANILO COURA MARIZ (CPF 074.174.454-62) em 14/10/2020 19:54:36 (GMT-03:00)  
Emitido por: AC DIGITALSIGN RFB G2 << AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://cinep.1doc.com.br/verificacao/0341-8286-7B46-1DF5>