



Secretaria de Estado  
de Turismo e Desenvolvimento Econômico



## GOVERNO DO ESTADO DA PARAÍBA

SECRETARIA DE ESTADO DE TURISMO E DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - CINEP

Alienação de imóvel localizado no Distrito Industrial do Turismo -  
DITur, no município de João Pessoa, Estado da Paraíba.

João Pessoa - PB

Abril/2022.

Companhia de Desenvolvimento da Paraíba - CINEP  
Rua Feliciano Cirne, n°. 50, Jaguaribe, João Pessoa, Paraíba (CEP 58.015-570)  
Telefone: (83) 3321-3421 – E-mail: cinep@cinep.pb.gov.br

Página 1 de 24



Assinado com senha por JOSÉ MARIO SOLANO DE MACEDO em 26/04/2022 - 11:33hs e RÔMULO SOARES POLARI FILHO em 26/04/2022 - 12:17hs.  
Documento Nº: 1140271.6984234-8739 - consulta à autenticidade em  
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=1140271.6984234-8739>



CINDES202205384

## EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO N.º. 001/2022/CINEP

### **Alienação de imóveis localizados no Distrito Industrial do Turismo - DITur, no município de João Pessoa, Estado da Paraíba.**

A **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade de economia mista, órgão integrante da administração pública indireta do Estado da Paraíba, inscrita no CNPJ sob o n.º. 09.123.027/0001-46, com sede à Rua Feliciano Cirne, n.º. 50, Jaguaribe, João Pessoa, Paraíba (CEP 58.015-570), neste ato e por força de lei e determinação estatutária, por meio do Colegiado de Diretores que a compõe, torna público o presente procedimento prévio, considerando a melhor destinação do bem, para a alienação de imóveis, de sua propriedade, localizados no Distrito Industrial do Turismo - DITur, município de João Pessoa, Estado da Paraíba.

#### **1. DA BASE LEGAL**

**1.1.** O presente procedimento prévio subordina-se às Leis Federais n.º. 13.303/2016 e n.º. 6.404/1976, à Lei Estadual n.º. 10.781/2016, ao Decreto Estadual n.º. 37.192/2016, ao Estatuto Social e ao Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DA PARAÍBA - CINEP**, bem assim à Resolução de Diretoria CINEP n.º. 010/2019, e respectivas alterações posteriores, e às demais normas de direito privado e legislação aplicável à referida sociedade de economia mista.

#### **2. DO OBJETO**

**2.1.** O objeto do presente procedimento prévio é a alienação de 03 (três) lotes de imóvel integrantes da área denominada Distrito Industrial do Turismo - DITur, localizado no município de João Pessoa, Estado da Paraíba, assim identificados:

Companhia de Desenvolvimento da Paraíba - CINEP  
Rua Feliciano Cirne, n.º. 50, Jaguaribe, João Pessoa, Paraíba (CEP 58.015-570)  
Telefone: (83) 3321-3421 – E-mail: cinep@cinep.pb.gov.br

Página 2 de 24



Assinado com senha por JOSÉ MARIO SOLANO DE MACEDO em 26/04/2022 - 11:33hs e RÔMULO SOARES POLARI FILHO em 26/04/2022 - 12:17hs.  
Documento N.º: 1140271.6984234-8739 - consulta à autenticidade em  
<https://pbdoc.pb.gov.br/signaex/public/app/autenticar?n=1140271.6984234-8739>



CINDES202205384

**2.1.1. Lote 02:** Lote de terreno próprio sob nº 08 situado no Setor Urbanístico Hoteleiro "B" do Condomínio Polo Turístico do Cabo Branco, bairro Costa do Sol, nesta Capital, assim descrito e caracterizado: A Poligonal tem início o vértice V1, que coincide com a linha frontal do lote na Avenida "C", no limite lateral com o lote Hoteleiro 07, seguindo em segmento de reta 137m00 até o vértice V2, com orientação magnética de 201° 00 SW; deste segue em segmento de reta de 341m00 até o vértice V3, com ângulo de 111° 00 SE; deste segue em segmento de reta de 66m00 até o vértice V4, com ângulo de 10° 30 NE; deste em segmento de reta 43m00 até o vértice V5, com ângulo de 00° 00 NE; deste segue em segmento de reta de 36m00 até o vértice V6, com ângulo de 90° 00 NE; deste segue em segmento de reta de 311m00 até o vértice inicial V1, com ângulo de 291° 00 NW, fechando a poligonal. A faixa "NON AEDIFICANDI" deste lote é compreendida pelos 100m00 de forma paralela a divisa do mesmo, em relação ao Oceano Atlântico, respectivamente aos vértices V3, V4 e V5 e V6, com área total de 4,27 ha, limitando-se pela frente com a Rua Hildamendes da Rocha, pelo lado direito com o lote nº 1202, pelo lado esquerdo com o lote nº 728 e pelos fundos com o Oceano Atlântico.

**2.1.2. Lote 05:** Lote de terreno próprio sob nº 18 situado no Setor Urbanístico Setor Hoteleiro Central do Condomínio Polo Turístico do Cabo Branco, bairro Costa do Sol, nesta Capital, assim descrito e caracterizado: A Poligonal tem início o vértice V1, que coincide com a linha frontal do Lote na Avenida "A", no limite lateral com o lote nº 10 (áreas livres de recreação); seguindo em segmento de reta de 136m00 de comprimento até o vértice V2, com orientação magnética de 233° 30 SW; deste arco de círculo de 30m00 de comprimento até o vértice V3, na confluência das Avenidas "A" e "N", com ângulo de 184° 30 SW; deste segue em segmento de reta de 186m00 de comprimento até o vértice V4, com ângulo de 151° 30 SE; deste segue em segmento de reta de 151m00 de comprimento até o vértice V5, com ângulo de 61° 30; deste segue em segmento de reta de 231m00 de comprimento até o vértice inicial V1, com ângulo de 331° 30 NW; fechando a poligonal, com área total de 3,30 ha, limitando-se pela frente com a Rodovia Ministro Abelardo Jurema Araújo - PB 008, pelo lado direito com o lote nº 3030, pelo lado esquerdo com a Via Local e pelos fundos com o lote nº 1943. Cadastro na PMJP sob nº 48.025.2830.0000.0000.

**2.1.3. Lote 08:** Lote de terreno próprio sob nº 12 situado no Setor Urbanístico Hoteleiro "C" do Condomínio Polo Turístico do Cabo Branco, bairro Costa o Sol, nesta Capital, assim descrito e



caracterizado: A Poligonal tem início no vértice V1, que coincide com a linha frontal do lote na Av. "P" no limite lateral com lote Hoteleiro 11, seguindo em segmento de reta de 213m00 até o vértice V2, com orientação magnética de 272° 00 NW, deste segue em segmento de reta de 30m00 até o vértice V3, com ângulo de 276° 00 NW; deste segue em segmento de reta 328m00 até o vértice V4, com ângulo de 182° 00 SW; deste segue em segmento de reta de 43,00m até o vértice V5, com ângulo de 72° 00 NE; deste segue em segmento de reta de 88m00 até o vértice V6, com ângulo de 80° 00; deste segue em segmento de reta de 39m00 até o vértice V7, com ângulo de 59°00 NE, deste segue em segmento de reta de 49m00 até o vértice V8, com ângulo de 132° 00 SE; deste segue em segmento de reta de 52m00 até o vértice V9, com ângulo de 75° 00 NE; deste segue em segmento de reta de 32m00 até o vértice V10, com ângulo de 80° 00 NE; deste segue em segmento de reta de 284m00 até o vértice inicial V1, com ângulo de 355° 00 NW, fechando a poligonal. A faixa "NON AEDIFICANDI" deste lote é compreendida pelos 100m00 de forma paralela a divisa do mesmo, a Sul, com a Zona Especial de Preservação Rigorosa (Rio Cuiá), respectivamente vértices V4, V5, V6, V7, V8, V9 e V10, com área total de 7,77 ha, limitando-se pela frente com a Rua Alberto Jorge Ruffo, pelo lado direito com o lote n° 119, pelo lado esquerdo com o lote n° 687 e pelos fundos com Limite da Propriedade (Área Não Cadastrada). Cadastro na PMJP sob n° 48.025.0520.0000.0000.

**2.2.** Ficam cientes, desde já, as empresas interessadas que os imóveis descritos neste Edital são oferecidos *ad mensuram*, ou seja, o preço é estipulado em razão da real dimensão da área, nos termos do *caput* do artigo 500 do Código Civil de 2002, e, por tais razões, na hipótese de divergência da área descrita no Cartório de Registro de Imóveis e a área de fato existe do imóvel, independente do percentual da diferença existente, será exigido pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** o complemento do pagamento à empresa interessada, em caso de constatação fática de área superior a descrita no Cartório de Registro de Imóveis, ou, apenas, será realizado pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** o abatimento do preço, em caso de constatação fática de área inferior a descrita no Cartório de Registro de Imóveis.

### 3. DA DESTINAÇÃO



**3.1.** Os imóveis descritos neste Edital terão como finalidade a implantação de empreendimentos econômicos voltados à hospedagem considerando a melhor destinação a ser dada ao bem, de acordo com a avaliação da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DA PARAÍBA - CINEP**, em conformidade ainda com a Resolução Normativa CINEP n°. 010/2019, e respectivas alterações posteriores, **Anexo I** deste edital, e a legislação vigente.

#### **4. DO PRAZO**

Os requerimentos voltados à participação no Programa de Incentivo Locacional gerido pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DA PARAÍBA - CINEP** tendo como objeto os imóveis identificados neste instrumento, devem ser formalizados junto a esta sociedade de economia mista, observado o prazo máximo de 45 (quarenta e cinco dias) dias corridos, contados a partir da data de publicação do presente Edital e do correspondente Aviso de Chamamento Público, nos Diários Oficiais da União e do Estado da Paraíba, bem assim no *site* institucional da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DA PARAÍBA - CINEP**, sob pena de não recebimento da proposta.

#### **5. DO PREÇO**

**5.1.** O valor de avaliação de cada um dos imóveis descritos neste edital corresponde à:

**5.1.1. Lote 02:** R\$ 28.350.000,00 (vinte e oito milhões trezentos e cinquenta mil reais);

**5.1.2. Lote 05:** R\$ 21.880.000,00 (vinte e um milhões oitocentos e oitenta mil reais);

**5.1.3. Lote 08:** R\$ 39.200.000,00 (trinta e nove milhões duzentos mil reais).

**5.2.** Pode a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, como forma de fomento à economia e ao desenvolvimento, aplicar redutores de preço sobre o valor de avaliação dos imóveis identificados neste instrumento, em conformidade com os parâmetros, índices e enquadramentos constantes da Resolução Normativa CINEP n°. 010/2019, e respectivas alterações posteriores, **Anexo I** deste edital.



## 6. DA MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE DA EMPRESA NA PARTICIPAÇÃO NO PROGRAMA DE INCENTIVO LOCACIONAL PROMOVIDO PELA COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP

6.1. As empresas interessadas em participar do Programa de Incentivo Locacional promovido pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, objetivando a aquisição dos imóveis de propriedade desta localizados no Distrito Industrial do Turismo - DITur e identificados neste edital, deverão inscrever-se, **unicamente**, através do *site* institucional da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** ([www.cinep.pb.gov.br](http://www.cinep.pb.gov.br)) e apresentar requerimento formal regularmente instruído conforme as especificações constantes deste instrumento e da Resolução Normativa CINEP n°. 010/2019, e respectivas alterações posteriores, **Anexo I** deste edital, sendo obrigatória a identificação do imóvel de interesse da empresa.

6.1.1. Os documentos enviados, por meio eletrônico, são de exclusiva responsabilidade da empresa interessada na concessão de incentivo locacional a seu favor e deverão ser assinados e autenticadas por administrador(es) da mesma ou por pessoa legalmente habilitada, desde que comprovada a delegação de poderes para fazê-lo em nome da empresa, devendo ser declarada a veracidade dos mesmos, nos termos da Resolução Normativa CINEP n°. 010/2019, e respectivas alterações posteriores, **Anexo I** deste edital.

6.1.2. A empresa interessada será responsável por todas as transações que forem efetuadas em seu nome no sistema eletrônico, assumindo-as como firmes e verdadeiras.

6.1.3. O envio à **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, sem expressa autorização desta, de documento não inserto no sistema eletrônico resultará na desconsideração do mesmo, para fins de análise por parte da área técnica.

6.1.4. As empresas interessadas deverão conservar os originais, em papel, de documentos digitalizados enviados por meio do sistema eletrônico até que decaia o direito da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** de rever os atos praticados no procedimento, para que, caso solicitados, sejam apresentados para qualquer tipo de conferência.



**6.1.5.** A critério da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, poderá ser exigida a apresentação dos originais, em papel, de documentos digitalizados e enviados por meio do sistema eletrônico.

**6.2.** O requerimento de incentivo locacional e a Carta Consulta devem atender, **obrigatoriamente**, a estrutura e todas as respectivas especificações constantes dos modelos disponibilizados pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** em seu *site* institucional, conforme a Resolução Normativa CINEP nº. 010/2019, e respectivas alterações posteriores, **Anexo I** deste edital.

**6.2.1.** As informações lançadas na Carta Consulta deverão contemplar os indicadores, as ponderações e o enquadramento, para fins de aplicação de redutor previsto pela Resolução Normativa CINEP nº. 010/2019, e respectivas alterações posteriores, **Anexo I** deste edital.

**6.3.** A apresentação de requerimento e carta consulta viável, demonstrando prévio interesse em se instalar no Distrito Industrial do Turismo - DITur, não é suficiente à concessão de incentivo locacional promovido pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, sendo necessário, também, o atendimento às demais exigências constantes da Resolução Normativa CINEP nº. 010/2019, e respectivas alterações posteriores, **Anexo I** deste edital.

**6.4.** O requerimento de incentivo locacional deve ser dirigido à Presidência da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** acompanhado, no que couber, de todos os documentos a seguir, os quais indispensáveis à análise e ao processamento do pedido por esta sociedade de economia mista:

I. carta consulta, acompanhada de todos os documentos comprobatórios das informações inseridas na mesma;

II. registro Individual, no caso de empresa individual;



III. ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, e suas alterações respectivas, devidamente registrados, em se tratando de sociedades empresárias e, no caso de sociedade por ações, acompanhado, também, de documento de eleição de seus administradores;

III.1. tratando-se de empresa estrangeira em funcionamento no Brasil, deve ser apresentado também o decreto de autorização ou o ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir;

IV. prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) junto ao Ministério da Fazenda e à Receita Federal do Brasil;

VI. cópia dos documentos de identificação de todos aqueles que compõem o quadro societário da empresa requerente, sejam administradores da mesma ou não, notadamente o Registro geral (RG) e o Cadastro de Pessoa Física (CPF);

VII. cópia dos comprovantes de endereço da sede da empresa, conforme o caso, e da residência e do domicílio de todos aqueles que compõem o quadro societário da mesma, atualizados com data, no máximo, 06 (seis) meses anterior à protocolização do requerimento de incentivo locacional;

VIII. Balanço Patrimonial e Demonstrações Contábeis dos 03 (três) últimos exercícios sociais, já exigíveis, registrados na Junta Comercial, ou órgão equivalente, da sede ou do domicílio da empresa interessada, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados por índices oficiais (IPCA) quando encerrados há mais de 03 (três) meses da data de apresentação da proposta;

VIII.1. tratando-se de empresa individual ou sociedade por cotas de responsabilidade limitada, a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** se reservará o direito de exigir a apresentação do livro diário onde o balanço fiscal foi transcrito, para efeito de extração dos parâmetros para verificação dos valores apresentados e calculados pelos proponentes;





**VIII.2.** 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;

**VIII.3.** tratando-se de empresa constituída em exercícios anteriores, porém permanecendo inativa, e que não possui Balanço Patrimonial e Demonstração Contábil do último exercício social, poderão apresentar a Declaração de Rendimentos da Pessoa Jurídica (DIPJ) negativa do último exercício social e/ou a Declaração Simplificada da Pessoa Jurídica (DSPJ) Inativa do último exercício social, que comprove a inatividade da empresa naquele exercício.

**IX.** comprovante de inscrição da empresa requerente no regime tributário denominado “Simples Nacional”, caso seja optante ou beneficiária deste;

**X.** Certidão negativa, ou positiva com efeito de negativa, que comprove a regularidade perante as Fazendas Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou da sede da empresa interessada;

**X.1.** a prova de regularidade com a Fazenda Federal engloba os seguintes documentos:

**a)** Certidão Conjunta da Dívida Ativa da União, Tributos Federais e contribuições sociais, expedida pelo Ministério da Fazenda/Secretaria de Receita Federal;

**b)** prova de regularidade com Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

**c)** prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhista (CNDT), em cumprimento à Lei n°. 12.440/2011 e à Resolução Administrativa do Tribunal Superior do Trabalho n°. 1.470/2011;



d) prova de regularidade da empresa requerente perante a Seguridade Social e informações da Previdência Social (SEFIF/GFIP) referentes aos 06 (seis) meses anteriores à data de protocolização do requerimento de incentivo locacional, demonstrando regularidade no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei.

XI. Certidão Negativa de Falência e Recuperação Judicial da empresa requerente, expedida há menos de 180 (cento e oitenta) dias da data de protocolização do pedido de incentivo locacional;

XII. Certidão Negativa de Protesto de Títulos e Documentos em nome da empresa requerente do incentivo locacional e de todos aqueles que compõem o quadro societário da mesma, sejam administradores ou não, abrangendo o período mínimo de 05 (cinco) anos anteriores à data de protocolização do pedido de incentivo locacional;

XIII. declaração de que a empresa requerente não utiliza mão-de-obra de menores, direta ou indiretamente, nos termos da Constituição Federal, e conforme modelo constante na Resolução Normativa CINEP n°. 010/2019, e respectivas alterações posteriores, **Anexo I** deste edital;

XIV. declaração de que a empresa requerente cumpre, plenamente, todos os requisitos para a concessão, a seu favor, do incentivo locacional pleiteado, e de que os documentos e as informações apresentados atendem todas as exigências da Resolução Normativa CINEP n°. 010/2019, e respectivas alterações posteriores, **Anexo I** deste edital, conforme modelo constante no referido instrumento normativo;

XV. declaração de que a empresa pleiteante não foi declarada inidônea por qualquer órgão público, de acordo com o modelo constante na Resolução Normativa CINEP n°. 010/2019, e respectivas alterações posteriores, **Anexo I** deste edital;

XVI. declaração de que a empresa requerente tomou conhecimento da situação do imóvel pretendido, localizado no Distrito Industrial do Turismo - DITur, de acordo com o modelo constante na Resolução Normativa CINEP n°. 010/2019, e respectivas alterações posteriores, **Anexo I** deste edital;



**XVII.** declaração de que, aprovada a concessão de incentivo locacional a seu favor, a empresa interessada prestará garantia na ordem de 10% (dez por cento) do valor de avaliação do imóvel pleiteado, consoante disciplinado na Resolução Normativa CINEP n°. 010/2019, em favor da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, conforme modelo constante no referido instrumento normativo;

**XVIII.** estudo preliminar arquitetônico, ou anteprojeto arquitetônico, ou projetos para licenciamento do empreendimento, de acordo com as especificações da Resolução Normativa CINEP n°. 010/2019, **obrigatoriamente** instruídos com os documentos a seguir, conforme o caso:

**a)** estudo preliminar arquitetônico (EP - ARQ):

**a.1.** documentos técnicos a serem apresentados, sem prejuízo de outros que se fizerem pertinentes:

**a.1.1.** desenhos:

**a.1.1.1.** planta geral de implantação;

**a.1.1.2.** plantas individualizadas dos pavimentos;

**a.1.1.3.** planta da coberta;

**a.1.1.4.** cortes gerais (longitudinais e transversais) para ambientes internos e externos;

**a.1.1.5.** elevações (fachadas);

**a.1.1.6.** detalhes construtivos, quando necessário.

**b)** anteprojeto arquitetônico (AP - ARQ):

**b.1.** documentos técnicos a serem apresentados, sem prejuízo de outros que se fizerem pertinentes:

**b.1.1.** desenhos:



- b.1.1.1.** planta geral de implantação;
- b.1.1.3.** planta cm diretrizes de terraplenagem;
- b.1.1.4.** plantas individualizadas dos pavimentos;
- b.1.1.5.** planta da coberta;
- b.1.1.6.** cortes gerais, longitudinais e transversais, vinculados aos temas anteriores citados;
- b.1.1.7.** elevações (fachadas e outras);
- b.1.1.8.** detalhes principais (de elementos da edificação e de seus componentes construtivos.

**b.1.2.** texto:

- b.1.2.1.** memorial descritivo do projeto arquitetônico de edificação;
- b.1.2.2.** memorial descritivo dos elementos da edificação, dos componentes construtivos e dos materiais de construção.

**c)** projetos para licenciamento (PL - ARQ):

**c.1.** documentos técnicos a serem apresentados, sem prejuízo de outros que se fizerem pertinentes:

- c.1.1.** desenhos, textos e memoriais requeridos em leis, decretos portarias ou normas, e relativos aos diversos órgãos públicos ou companhias concessionárias de serviço nos quais o projeto deva ser submetido para análise e aprovação.

**XIX.** cronograma físico do projeto, contemplando a Estrutura Analítica de Projeto (EAP), observado o prazo máximo de 02 (dois) anos para a conclusão da etapa de desenvolvimento de obras civil e mecânica e o cumprimento da taxa de ocupação do imóvel, considerando as informações



constantes da Resolução Normativa CINEP n°. 010/2019, e respectivas alterações posteriores, **Anexo I** deste edital;

**XIX.** projeto preliminar de eficiência energética, elaborado conforme o requisito A7 da NBR 15401 (Meios de Hospedagem - Sistema de Gestão da Sustentabilidade - Requisitos), editada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, e respectivas alterações posteriores, demonstrando economia do gasto energético do projeto.

**6.4.1.** A empresa interessada deve apresentar o próprio cronograma físico do projeto, indicando os prazos para cada etapa e subetapa e, por conseguinte, o prazo de implantação total do projeto e de início do funcionamento do empreendimento, sendo obrigatório que o referido documento guarde compatibilidade de forma para com o respectivo cronograma constante da Resolução Normativa CINEP n°. 010/2019, e respectivas alterações posteriores, **Anexo I** deste edital, com indicação de precedência e duração de cada etapa e subetapa, e, ainda, que considere como máximos os prazos das etapas e subetapas definidas pelo referido instrumento de referência, não sendo admitido que os prazos propostos pela empresa interessada superem, ainda que individualmente, os definidos pela Resolução Normativa CINEP n°. 010/2019, e respectivas alterações posteriores, **Anexo I** deste edital.

**6.4.2.** Compromete-se a empresa interessada a apresentar o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) e a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), no que couber, referentes aos projetos, nos termos das legislações específicas.

**6.4.3.** As certidões que não possuem prazo de validade expresse, somente serão aceitas se as datas de emissão não excederem a 90 (noventa) dias anteriores à data de protocolização do pedido de incentivo locacional junto à **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**.

**6.4.4.** Devem ser apostas, em todos os documentos indispensáveis à análise e ao processamento do pedido de incentivo locacional, as firmas e/ou respectivas rubricas do representante legal da empresa requerente.



6.5. Em caso de aprovação da concessão de incentivo locacional, a empresa interessada deverá prestar, até o segundo dia útil contado da data de assinatura do contrato respectivo com esta **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, a garantia de que trata a Resolução Normativa CINEP nº. 010/2019, e respectivas alterações posteriores, **Anexo I** deste edital, podendo a empresa optar pelas seguintes modalidades:

- I. caução em dinheiro;
- II. seguro-garantia;
- III. fiança bancária.

6.5.1. A garantia prestada pela empresa beneficiada somente será liberada ou restituída após cumpridas por esta todas as obrigações contratuais assumidas.

6.5.2. O depósito prévio, quando em dinheiro, será atualizado pela poupança, tendo como termo inicial a data do efetivo depósito do mesmo.

6.6. A qualificação econômico-financeira da empresa pleiteante do incentivo locacional será apurada mediante a análise técnica da viabilidade econômico-financeira do projeto, a ser realizada por meio dos índices de solvência geral, de liquidez geral, de liquidez corrente e de patrimônio líquido, que serão extraídos das informações constantes nos últimos 03 (três) balanços patrimoniais da empresa.

6.6.1. Tratando-se de empresa constituída no mesmo exercício financeiro da apresentação do pedido de incentivo locacional, a qualificação econômico-financeira da empresa será apurada considerando o patrimônio líquido extraído do balanço de abertura da empresa.

6.6.2. A análise técnica da viabilidade econômico-financeira do projeto considerará, através dos dados objetivos apresentados pela empresa interessada, a geração de emprego, os investimentos, o faturamento, a opção de localização e a melhor destinação do bem.



**6.7.** Havendo interesse de uma mesma empresa na aquisição de mais de uma das áreas integrantes do Distrito Industrial do Turismo - DITur, deverá apresentar projeto e documentos específicos para cada imóvel pretendido, considerando que cada requerimento de incentivo locacional gerará um Processo Administrativo próprio no âmbito da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**.

**6.8.** A empresa interessada deverá analisar todas as exigências à participação no Programa de Incentivo Locacional promovido pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** tendo como objeto os imóveis que compõem o Distrito Industrial do Turismo - DITur, inteirando-se de todos os detalhes e circunstâncias relacionados, de algum modo, com a Resolução Normativa CINEP n.º 010/2019, e respectivas alterações posteriores, **Anexo I** deste edital.

**6.9.** A apresentação de declarações, informações, documentos e quaisquer dados falsos sujeita a empresa requerente ao indeferimento do pedido de incentivo locacional, sem prejuízo das demais sanções legais e, ainda, às previstas pela Resolução Normativa CINEP n.º 010/2019, e respectivas alterações posteriores, **Anexo I** deste edital.

**6.10.** Será admitida a participação de empresas em consórcio, sob o regime de responsabilidade solidária, sendo-lhes exigida, afora o atendimento às obrigações inerentes às demais sociedades empresárias:

I. a comprovação do compromisso público ou particular de constituição do consórcio, subscrito por todos os consorciados;

II. a indicação da empresa responsável pelo consórcio, a qual deverá deter participação mínima de 51% (cinquenta e um por cento) no consórcio;

**6.10.1.** É vedada a participação de empresa consorciada, no mesmo procedimento, através de mais de um consórcio ou isoladamente.



**6.10.2.** O prazo de duração do consórcio deve, no mínimo, coincidir com o prazo de conclusão do cronograma físico do projeto apresentado pelas empresas e aprovado pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**.

**6.10.3.** Os consorciados deverão apresentar compromisso de que não alterarão a constituição ou a composição do consórcio, sem prévia e expressa autorização da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, visando manter válidas todas as premissas que asseguram a participação no Programa de Incentivo Locacional promovido por esta sociedade de economia mista.

**6.10.4.** A concessão de incentivo locacional a consórcio de empresas é condicionada à constituição e ao registro do consórcio em data anterior à celebração de contrato com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, nos termos da Resolução Normativa CINEP n°. 010/2019, e respectivas alterações posteriores, **Anexo I** deste edital.

**6.11.** No consórcio de empresas brasileiras e estrangeiras, a liderança caberá, **obrigatoriamente**, à empresa brasileira, observado o disposto na Resolução Normativa CINEP n°. 010/2019, e respectivas alterações posteriores, **Anexo I** deste edital.

**6.12.** Admite-se, para efeito de qualificação técnica, o somatório dos quantitativos de cada consorciado, e, para efeito de qualificação econômico-financeira, o somatório dos valores de cada consorciado, na proporção de sua respectiva participação.

**6.13.** Admite-se a participação de empresas estrangeiras no Programa de Incentivo Locacional, aplicando-lhes, observadas as disposições legais pertinentes, as mesmas exigências feitas às empresas nacionais, inclusive quanto à apresentação de documentação equivalente, a qual deve ser devidamente autenticada pelo respectivo Consulado do Brasil no país de origem do documento e acompanhada de tradução juramentada para o português do Brasil.

**6.13.1.** As propostas apresentadas por empresas estrangeiras devem considerar todos os custos operacionais e tributários concretos que, efetivamente, a oneram, dentre os quais as variações do câmbio.





**6.13.2.** As propostas apresentadas em moeda estrangeira devem ser convertidas para a moeda nacional corrente do Brasil considerando a taxa de fechamento do câmbio de venda, em conformidade com o Banco Central do Brasil, referente ao último dia anterior à data de apresentação da proposta à **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**.

**6.14.** As empresas estrangeiras participantes ou interessadas em participar do Programa de Incentivo Locacional promovido pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** devem atender ao disposto nos artigos 1.134 a 1.141, do Código Civil.

**6.15.** A representação de empresas estrangeiras que não tenham sede no Brasil deve ocorrer mediante procurador com endereço no Brasil e poderes para receber citação, intimação e responder administrativa e judicialmente pela empresa.

**6.16.** Os gravames incidentes sobre os preços e valores serão definidos a partir de estimativas ou médias dos tributos.

## **7. DA AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS**

**7.1.** Cada requerimento de incentivo locacional apresentado à **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** gerará um Processo Administrativo próprio que tramitará junto a esta sociedade de economia mista e será, **obrigatoriamente**, submetido à análise concomitante das equipes técnicas que compõem as Diretorias de Operações e de Desenvolvimento Econômico da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** e, em caso de aprovação da concessão de incentivo locacional, submetido à apreciação da Diretoria Administrativa e Financeira desta sociedade de economia mista, conforme o fluxo constante da Resolução Normativa CINEP n°. 010/2019, e respectivas alterações posteriores, **Anexo I** deste edital.

**7.1.1.** A **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** se reserva o direito de consultar órgãos, entidades, equipes e profissionais cujo conceito no campo de suas especialidades, decorrente de desempenho anterior, estudos, experiência, publicações, organização, aparelhamento, equipe técnica ou outros requisitos relacionados com suas atividades, permita



inferir que o seu trabalho é adequado à plena satisfação dos objetos sociais desta sociedade de economia mista.

**7.2.** Constatando-se que a empresa interessada não apresentou, integralmente, os documentos exigidos na Resolução Normativa CINEP n°. 010/2019, bem assim sendo verificada a necessidade de apresentação de documentação complementar, 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:

I. se a empresa interessada proceder à complementação de documentos, estes deverão ser analisados dando-se continuidade aos procedimentos previstos na Resolução Normativa CINEP n°. 010/2019, e respectivas alterações posteriores, **Anexo I** deste edital, sem prejuízo das demais disposições legais aplicáveis ao caso;

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;

III. eventuais justificativas apresentadas pela empresa interessada serão analisadas pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** que, acatando-as, poderá prorrogar o prazo para a complementação documental.

**7.3.** Sem prejuízo das demais competências atribuídas pela Resolução Normativa CINEP n°. 010/2019, e respectivas alterações posteriores, **Anexo I** deste edital, cabe à Diretoria de Operações da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** analisar e avaliar a viabilidade ou não da pretensão apresentada por cada empresa interessada na concessão de incentivo locacional, devendo emitir parecer no prazo máximo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis a critério desta sociedade de economia mista.



**7.4.** Deve a Diretoria de Desenvolvimento Econômico da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis a critério desta sociedade de economia mista, emitir parecer acerca das matérias de sua competência, conforme elencadas na Resolução Normativa CINEP n°. 010/2019, e respectivas alterações posteriores, **Anexo I** deste edital, inclusive sobre a adequação da Carta Consulta e a viabilidade econômico-financeira do projeto apresentado por cada empresa interessada, avaliando critérios como valor presente líquido, taxa interna de retorno, período de recuperação (*pay-back*) e índices econômico-financeiros, notadamente a capacidade de pagamento, a margem de lucratividade, o retorno do investimento total, a rentabilidade do capital próprio, o grau de endividamento e o ponto de equilíbrio.

**7.5.** Considera-se viável a proposta que, após a análise das Diretorias de Operações e de Desenvolvimento Econômico da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, atenda a todas as exigências constantes da Resolução Normativa CINEP n°. 010/2019, e respectivas alterações posteriores, **Anexo I** deste edital, e gere a oportunidade de alienação de um imóvel de propriedade desta sociedade de economia mista, ao passo que é inviável o empreendimento que não atende aos requisitos mínimos para ensejar o início da análise do requerimento de incentivo locacional.

**7.5.1.** Para fins do disposto no *caput* deste item, considera-se oportunidade de alienação de imóvel de propriedade da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** a proposta e a operação que, realizadas no âmbito do Programa de Incentivo Locacional, respeitem às normas de regência deste, dentre as quais as constantes da Resolução Normativa CINEP n°. 010/2019, **Anexo I** deste edital, e atendam aos objetos sociais desta sociedade de economia mista.

**7.6.** Se verificado que a empresa interessada atende todas as condições estabelecidas pela Resolução Normativa CINEP n°. 010/2019, e respectivas alterações posteriores, **Anexo I** deste edital, as Diretorias de Operações e de Desenvolvimento Econômico da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** atribuirão notas às propostas técnicas considerando os parâmetros estabelecidos pela Resolução Normativa CINEP n°. 010/2019, e respectivas alterações posteriores, **Anexo I** deste edital.



**7.6.1.** As notas geradas, consideradas até a segunda casa decimal, estabelecerão ordem classificatória decrescente de propostas, de forma que as empresas com maiores notas terão preferência quanto à concessão de incentivo locacional.

**7.6.2.** Quando da realização de inscrição no Programa de Incentivo Locacional promovido pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, as empresas interessadas devem apontar o percentual de desconto redutor pretendido, observados os limites dispostos na Resolução Normativa CINEP nº. 010/2019, **Anexo I** deste edital, considerando o setor no qual encontra-se inserido o imóvel pretendido, no âmbito do Distrito Industrial do Turismo - DITur.

**7.7.** Após a análise das Diretorias de Operações e de Desenvolvimento Econômico acerca do pedido de incentivo locacional e verificado o interesse na alienação de imóvel de propriedade da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, aquelas submeterão os respectivos pareceres e apontamentos técnicos à Presidência da referida sociedade de economia mista para a elaboração da Proposta Operacional Administrativa a ser submetida à apreciação do Colegiado de Diretores da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**.

**7.7.1.** A Proposta Operacional Administrativa se presta a subsidiar a tomada de decisões pela Diretoria Colegiada da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** e deverá conter todas as informações necessárias para tanto, sendo obrigatórias, conforme o caso, a indicação:

- I. da atividade econômica da empresa interessada;
- II. da quantidade de empregos gerados pelo empreendimento;
- III. do valor e dos critérios da avaliação e precificação empregados;
- IV. da modalidade contratual a ser celebrada;
- V. da forma de pagamento estabelecida, com a indicação do índice de reajuste do valor contratual, o número e o valor das parcelas de pagamento;
- VI. dos prazos de início e das etapas de conclusão e funcionamento do empreendimento proposto;



VI. da classificação de cada projeto em relação aos demais analisados, considerando as diretrizes da Resolução Normativa CINEP n°. 010/2019, e respectivas alterações posteriores, **Anexo I** deste edital.

7.8. Afora as demais exigências constantes da Resolução Normativa CINEP n°. 010/2019, e respectivas alterações posteriores, **Anexo I** deste edital, os critérios para a avaliação e a seleção das propostas e projetos de empreendimento considerarão:

- I. a consistência e a coerência das informações que subsidiaram a proposta;
- II. a adoção das melhores técnicas para a concretização do empreendimento, segundo normas e procedimentos técnicos e científicos pertinentes, e a utilização de equipamentos e processos recomendados pela melhor tecnologia aplicada ao setor;
- III. a compatibilidade para com a legislação aplicável ao setor e para com as normas técnicas emitidas pelos órgãos e pelas entidades competentes;
- IV. a demonstração comparativa de custo e benefício das propostas e projetos de empreendimento em relação a opções funcionalmente equivalentes se for o caso; e
- V. o impacto socioeconômico e ambiental da proposta para o empreendimento, se aplicável.

7.9. Sobrevindo mais de uma empresa que, interessada na concessão de incentivo locacional tendo como objeto o mesmo imóvel, obtenha a mesma classificação de outra, conforme a Proposta Operacional Administrativa, serão adotados como critérios de desempate os seguintes, estabelecidos de acordo com o artigo 55, da Lei n°. 13.303/2016, sem prejuízo das disposições do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, na ordem em que se encontram enumerados a seguir:

- I. disputa final, em que as empresas empatadas poderão apresentar nova proposta;
- II. avaliação do desempenho contratual prévio das empresas;
- III. sorteio.



**7.9.1.** A disputa referida no *caput* deste item é restrita às empresas que tenham obtido a mesma nota final e apresentado as melhores técnicas para a concretização do projeto e as melhores propostas para a destinação do bem.

**7.9.2.** As propostas referidas no subitem **7.9.1.** deste edital deverão ser apresentadas no prazo de 05 (cinco) dias contados da data de divulgação do empate, prorrogável a critério da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, mediante justificativa prévia apresentada pelas empresas empatadas, e serão analisadas em conformidade com as diretrizes da Resolução Normativa CINEP n°. 010/2019, **Anexo I** deste edital.

**7.9.3.** A aferição do desempenho contratual prévio se dará mediante a comprovação dos anos de atividade da empresa pleiteante do incentivo locacional e/ou de seus respectivos sócios e/ou, ainda, de empresa especializada que, comprovadamente, atue ou atuará no desenvolvimento, na implantação e no gerenciamento daquela, em quaisquer casos mediante a comprovação de aptidão para o desempenho de atividades pertinentes e compatíveis em características, quantidades e prazos com os indicados no Decreto Estadual n°. 37.192/2016, observadas as limitações impostas e os parâmetros estabelecidos pela Resolução Normativa CINEP n°. 010/2019, e respectivas alterações posteriores, **Anexo I** deste edital, sem prejuízo de outros diplomas legais aplicáveis, criando um *ranking* com ordem classificatória decrescente de propostas, de forma que as empresas com maiores notas terão preferência quanto à concessão de incentivo locacional.

**7.10.** As propostas e projetos de empreendimento rejeitados não ensejarão ressarcimento decorrente de eventuais despesas efetuadas pela empresa interessada para a participação no Programa de Incentivo Locacional promovido pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**.

**7.11.** A aprovação da concessão de incentivo locacional pelo Colegiado de Diretores da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** será formalizada mediante a edição de Resolução de Diretoria específica, estabelecendo as bases para a confecção de instrumento contratual por esta sociedade de economia mista.



**7.12.** A **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** se reserva o direito de realizar diligências para comprovar a veracidade das informações prestadas pelas empresas requerentes, podendo, inclusive, requisitar cópias de quaisquer documentos comprobatórios do alegado pelas interessadas na concessão de incentivo locacional.

## **8. DO RECURSO**

**8.1.** A fase recursal será única e ocorrerá após a decisão de deferimento ou indeferimento da concessão de incentivo locacional.

**8.2.** As empresas que apresentaram projetos voltados à concessão de incentivo locacional, no âmbito do Distrito Industrial do Turismo - DITur, que desejarem recorrer da decisão proferida pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** quanto à concessão ou ao indeferimento do pedido de incentivo locacional deverão demonstrar interesse recursal e manifestar-se, fundamentadamente, em até 15 (quinze) dias úteis, contados a partir da data de divulgação da decisão no *site* institucional da referida sociedade de economia mista.

**8.2.1.** Na contagem do prazo estabelecido no *caput* deste item, exclui-se o dia de início e inclui-se o do vencimento, de forma que os prazos se iniciam e expiram, exclusivamente, em dia útil no âmbito da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** e do Estado da Paraíba.

**8.2.2.** Cada empresa somente poderá interpor recurso em face da decisão vinculada ao lote para o qual apresentou projeto específico.

**8.3.** O recurso terá efeito suspensivo e será dirigido à Presidência da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** e analisado por equipe técnica que apreciará sua admissibilidade, cabendo a esta se manifestar acerca das razões recursais no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contados da data de protocolização da via recursal.

**8.4.** O acolhimento de recurso implicará invalidação apenas dos atos insuscetíveis de aproveitamento.

## **9. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**



**9.1.** As empresas interessadas devem observar a documentação anexa à Resolução Normativa n°. 010/2019, e respectivas alterações posteriores, **Anexo I** deste edital, guardando compatibilidade entre o setor no qual se localiza o imóvel pretendido e as atividades econômicas a serem desenvolvidas nos mesmos.

**9.2.** A **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** se reserva o direito de aceitar a proposta que apresentar a melhor destinação para os imóveis descritos neste edital, bem como anular e/ou revogar este procedimento, atendida a conveniência administrativa, sem que caiba às empresas interessadas direito à indenização de qualquer espécie, bem assim reclamação judicial ou extrajudicial.

**9.3.** Todos os casos omissos serão resolvidos por decisão do Colegiado de Diretores e pelos Conselhos que compõem a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, conforme o caso, precedidos da apresentação de parecer técnico sobre a matéria.

**9.4.** A participação no Programa de Incentivo Locacional promovido pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** implicará na plena e irrevogável aceitação das condições deste instrumento e da Resolução Normativa CINEP n°. 010/2019, e respectivas alterações posteriores, **Anexo I** deste edital.

João Pessoa, 26 de abril de 2022.

**Rômulo Soares Polari Filho**

Diretor Presidente

**Ricelly Farias de Lacerda**

Diretor de Operações

**Ruy Bezerra Cavalcanti Júnior**

Diretor de Desenvolvimento Econômico

**Anna Caroline Lopes Correia Lima Lisboa**

Diretora Administrativa e Financeira

