



ESTADO DA PARAÍBA
GOVERNO DO ESTADO

CINEP - CIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAIBA

DESPACHO Nº CIN-DES-2022/14768

Assunto: RESOLUÇÃO DE DIRETORIA Nº. 123/2022, que autoriza edital de chamamento público para a alienação de 04 (quatro) lotes de imóvel integrantes da área denominada Distrito Industrial do Turismo - DITur, localizado no município de João Pessoa, Estado da Paraíba.

A(o) PRESIDENCIA/DIROP/DIRPLAN/DIRAF,

RESOLUÇÃO DE DIRETORIA Nº. 123/2022

EMENTA: Autoriza edital de chamamento público para a alienação de 04 (quatro) lotes de imóvel integrantes da área denominada Distrito Industrial do Turismo - DITur, localizado no município de João Pessoa, Estado da Paraíba.

A Diretoria Colegiada da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DA PARAÍBA - CINEP**, no uso das atribuições que lhe são conferidas por seu Estatuto Social, com base às Leis Federais nº. 13.303/2016 e nº. 6.404/1976, à Lei Estadual nº.10.781/2016, ao Decreto Estadual nº.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 nº. 010/2019, e respectivas alterações posteriores, e às demais normas de direito privado e legislação aplicável à referida sociedade de economia mista, em Reunião Extraordinária realizada em 27/10/2022, **RESOLVE**,

Art. 1º Autorizar a abertura de procedimento prévio - **EDITAL DE CHAMAMENTO Nº 002/2022**, para a alienação de 04 (quatro) lotes de imóvel integrantes da área denominada Distrito Industrial do Turismo - DITur, localizado no município de João Pessoa, Estado da Paraíba, assim identificados:



Assinado com senha por [CIN21099] [SENHA] JOSÉ MARIO SOLANO DE MACEDO, [CIN21168] [SENHA] RÔMULO SOARES POLARI FILHO, [CIN35487] [SENHA] ANNA CAROLINE LOPES CORREIA LIMA LISBOA, [CIN21167] [SENHA] RICCELLY FARIAS DE LACERDA e [CIN28908] [SENHA] RUY BEZERRA CAVALCANTI JÚNIOR em 27/10/2022 - 13:58hs.
Documento Nº: 1967395-2548 - consulta à autenticidade em <https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=1967395-2548>



CINDES202214768A



ESTADO DA PARAÍBA
GOVERNO DO ESTADO

CINEP - CIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAIBA

a) 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.

b) 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.



Assinado com senha por [CIN21099] [SENHA] JOSÉ MARIO SOLANO DE MACEDO, [CIN21168] [SENHA] RÔMULO SOARES POLARI FILHO, [CIN35487] [SENHA] ANNA CAROLINE LOPES CORREIA LIMA LISBOA, [CIN21167] [SENHA] RICCELLY FARIAS DE LACERDA e [CIN28908] [SENHA] RUY BEZERRA CAVALCANTI JÚNIOR em 27/10/2022 - 13:58hs.
Documento Nº: 1967395-2548 - consulta à autenticidade em
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=1967395-2548>

2



CINDES202214768A



ESTADO DA PARAÍBA
GOVERNO DO ESTADO

CINEP - CIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAIBA

c) 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 nº 119, pelo lado esquerdo com o lote nº 687 e pelos fundos com Limite da Propriedade (Área Não Cadastrada). Cadastro na PMJP sob nº 48.025.0520.0000.0000.



Assinado com senha por [CIN21099] [SENHA] JOSÉ MARIO SOLANO DE MACEDO, [CIN21168] [SENHA] RÔMULO SOARES POLARI FILHO, [CIN35487] [SENHA] ANNA CAROLINE LOPES CORREIA LIMA LISBOA, [CIN21167] [SENHA] RICCELLY FARIAS DE LACERDA e [CIN28908] [SENHA] RUY BEZERRA CAVALCANTI JÚNIOR em 27/10/2022 - 13:58hs.
Documento Nº: 1967395-2548 - consulta à autenticidade em
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=1967395-2548>

3



CINDES202214768A



ESTADO DA PARAÍBA
GOVERNO DO ESTADO

CINEP - CIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAIBA

d) Lote 09: composto pelos imóveis identificados como Lote 9.1., assim descrito: Lote de terreno próprio sob nº 01 situado no Setor Urbanístico Comercial do Condomínio Polo Turístico do Cabo Branco, nesta Capital, assim descrito e caracterizado: A Poligonal tem início no vértice V1, que coincide com a linha frontal do lote na Avenida "A", no limite lateral com Lote comercial nº 10, seguindo em segmento de reta de 76,00m até o vértice V2, com orientação magnética de 192° 00 SW; deste segue em arco de círculo de comprimento de 32,00m até o vértice V3, com ângulo de 145° 00 SE; deste segue em segmento de reta de 83,50m até o vértice V4, com ângulo de 111° 00 SW; deste segue em segmento de reta de 94,00m até o vértice V5, com ângulo de 21° 00 NE; deste segue em segmento de reta de 121,50m até o vértice inicial V1, com ângulo de 291° 00 NW, fechando a poligonal, com área total de 1,04 ha, limitando-se ao norte com o lote comercial nº 10, ao sul com a Avenida I, a leste com o lote comercial nº 02, e a oeste com Avenida A. Cadastro na PMJP sob nº. 48.018.0661.0000.0000; Lote 9.2., assim descrito: Lote de terreno próprio sob nº 02 situado no Setor Urbanístico Comercial do Condomínio Polo Turístico do Cabo Branco, nesta Capital, assim descrito e caracterizado: A Poligonal tem início no vértice V1, que coincide com os limites laterais com os lotes Comerciais nº 03 e 10, seguindo em segmento de reta de 94,00m até o vértice V2, com orientação magnética de 21° 00 NE; deste segue em segmento de reta de 111,00m até o vértice V3, com ângulo de 291° 00 NW; deste segue em segmento de reta de 94,00m até o vértice V4, com ângulo de 201° 00 SW; deste segue em segmento de reta de 111,00m até o vértice inicial V1, com ângulo de 111° 00 SW, fechando a poligonal, com área total de 1,04 ha, limitando-se ao Norte com os lotes comerciais nºs 04 e 10, ao sul com a Avenida I, a leste com o lote comercial nº 03, e a oeste com o lote comercial nº 01. Cadastro na PMJP sob nº. 48.018.0541.0000.0000; Lote 9.3., assim descrito: Lote de terreno próprio sob nº 03 situado no Setor Urbanístico Comercial do Condomínio Polo Turístico do Cabo Branco, nesta Capital, assim descrito e caracterizado: A Poligonal tem início o vértice V1, que coincide com o limite lateral com o lote comercial nº 04 e a linha frontal do lote sobre a Avenida "C", seguindo em segmento de reta de 94,00m até o vértice V2, com orientação magnética de 21° 00 NE; deste segue em segmento de reta de 111,00m até o vértice V3, com ângulo de 291° 00 NW; deste segue em segmento de reta de 94,00m até o vértice V4, com ângulo de 201° 00 SE; deste segue em segmento de reta de 111,00m até o vértice inicial V1, com ângulo de 111° 00 SE, fechando a poligonal, com área total de 1,04 ha, limitando-se ao norte com o lote comercial nº 04, ao sul com a Avenida I, a leste com a Avenida C, e a oeste com o lote comercial nº 02. Cadastro na PMJP sob nº. 48.018.0327.0000.0000; Lote 9.4., assim descrito: Lote de terreno próprio sob nº 04 situado no Setor Urbanístico Comercial do Condomínio Polo Turístico do Cabo Branco, nesta Capital, assim descrito e caracterizado: A Poligonal tem início no vértice V1, que coincide com o limite lateral com os lote Comercial nº 04, e a linha frontal do lote sobre a Avenida "



Assinado com senha por [CIN21099] [SENHA] JOSÉ MARIO SOLANO DE MACEDO, [CIN21168] [SENHA] RÔMULO SOARES POLARI FILHO, [CIN35487] [SENHA] ANNA CAROLINE LOPES CORREIA LIMA LISBOA, [CIN21167] [SENHA] RICCELLY FARIAS DE LACERDA e [CIN28908] [SENHA] RUY BEZERRA CAVALCANTI JÚNIOR em 27/10/2022 - 13:58hs.
Documento Nº: 1967395-2548 - consulta à autenticidade em <https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=1967395-2548>



CINDES202214768A

0
4



ESTADO DA PARAÍBA
GOVERNO DO ESTADO

CINEP - CIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAIBA

magnética de 292° 00 NW, deste segue em segmento de reta de 70,00m até o vértice V3, com ângulo de 202° 00 EW; deste segue em segmento de 150,00m até o vértice V4, com ângulo de 112° 00 SW; deste segue em segmento de reta de 70,00m até o vértice inicial V1, com ângulo de 22° 00 NE, fechando a poligonal, com área total de 1,05 ha, limitando-se ao norte com o lote comercial n° 05, ao sul com os lotes comerciais n°s 02 e 03, a leste com a Avenida C, e a oeste com lote comercial n° 10. Cadastro na PMJP sob n°. 48.018.0245.0000.0000; Lote 9.5., assim descrito: Lote de terreno próprio sob n° 05 situado no Setor Urbanístico Comercial do Condomínio Polo Turístico do Cabo Branco, nesta Capital, assim descrito e caracterizado: A Poligonal tem início no vértice V1, que coincide com o limite lateral com o lote comercial n° 06 e a linha frontal do lote sobre a Avenida "C", seguindo em segmento de reta de 150,00m até o vértice V2, com orientação magnética de 292°,00 NW; deste segue em segmento de reta de 70,00m até o vértice V3, com ângulo de 202° 00 SW; deste segue em segmento de reta de 150,00m até o vértice V4, com ângulo de 112° 00 SW; deste segue em segmento de reta de 70,00m até o vértice inicial V1, com ângulo de 22° 00 NE, fechando a poligonal, com área total de 1,05 ha, limitando-se ao norte com o lote comercial n° 06, ao sul com o lote comercial n° 04, a leste com a Avenida C, e a oeste com o lote comercial n° 10. Cadastro na PMJP sob n°. 48.018.0175.0000.0000.; Lote 9.6., assim descrito: Lote de terreno próprio sob n° 06 situado no Setor Urbanístico Comercial do Condomínio Polo Turístico do Cabo Branco, nesta Capital, assim descrito e caracterizado: A Poligonal tem início no vértice V1, que coincide com o limite lateral com o lote comercial n° 07 e a linha frontal do lote sobre a Avenida "C", seguindo em segmento de reta de 150,00m até o vértice V2, com orientação magnética de 292° 00 NW; deste segue em segmento de reta de 70,00m até o vértice V3, com ângulo de 202° SW; deste segue em segmento de reta de 150,00m até o vértice com ângulo de 112° 00 SW; deste segue em segmento de reta de 70,00m até o vértice inicial V1, com ângulo de 22° 00 NE, fechando a poligonal, com área total de 1,05 ha, limitando-se ao norte com o lote comercial n° 07, ao sul com o, lote comercial n° 05, a leste com a Avenida C, e a oeste com o lote comercial n° 10. Cadastro na PMJP sob n°. 48.018.0105.0000.0000; Lote 9.7., assim descrito: Lote de terreno próprio sob n° 07 situado no Setor Urbanístico Comercial do Condomínio Polo Turístico do Cabo Branco, nesta Capital, assim descrito e caracterizado: A poligonal tem início no vértice V1 que coincide com a confluência das Avenidas C e D, seguindo em segmento de reta de 150,00m até o vértice V2, com orientação magnética de 292° 00 NW; deste segue em segmento de reta de 70,00m até o vértice V3, com ângulo de 202° 00 SW; deste segue em segmento de reta de 150,00m até o vértice V4, com ângulo de 112° 00 SE; deste segue em segmento de reta de 70,00m até o vértice inicial V1, com ângulo de 22° 00 NE, fechando a poligonal, com área total de 1,05 ha, limitando-se ao norte com a Avenida D, ao sul com o lote comercial n° 06, a leste com a Avenida C, e a oeste com lote Comercial n° 10. Cadas



Assinado com senha por [CIN21099] [SENHA] JOSÉ MARIO SOLANO DE MACEDO, [CIN21168] [SENHA] RÔMULO SOARES POLARI FILHO, [CIN35487] [SENHA] ANNA CAROLINE LOPES CORREIA LIMA LISBOA, [CIN21167] [SENHA] RICCELLY FARIAS DE LACERDA e [CIN28908] [SENHA] RUY BEZERRA CAVALCANTI JÚNIOR em 27/10/2022 - 13:58hs.
Documento Nº: 1967395-2548 - consulta à autenticidade em <https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=1967395-2548>



CINDES202214768A

e
5



ESTADO DA PARAÍBA
GOVERNO DO ESTADO

CINEP - CIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAIBA

terreno próprio sob nº 08 situado no Setor Urbanístico Comercial do Condomínio Polo Turístico do Cabo Branco, nesta Capital, assim descrito e caracterizado: A Poligonal tem início no vértice V1, que coincide com o limite lateral com o lote comercial nº 09 e a linha frontal do lote na Avenida "C", seguindo em segmento de reta de 93,00m até o vértice V2, com orientação magnética de 292° 00 NW, deste segue em segmento de 115,00m até o vértice V3, com ângulo de 202° 00 SW, deste segue em segmento de reta de 93,00m até o vértice V4, com ângulo de 112° SE; deste segue em segmento de reta de 115,00m até o vértice inicial V1, com ângulo de 22° 00 NE, fechando a poligonal, com área total de 1,06 ha, limitando-se ao norte com o lote comercial nº 09, ao sul com a Avenida D, a leste com a Avenida C, e a oeste com o lote residencial A. Cadastro na PMJP sob nº. 48.019.0391.0000.0000; e Lote 9.9., assim descrito: Lote de terreno próprio sob nº 09 situado no Setor Urbanístico Comercial do Condomínio Polo Turístico do Cabo Branco, nesta Capital, assim descrito e caracterizado: A Poligonal tem início no vértice V1, que coincide com a linha frontal do lote na Avenida "C" e limite com o lote comercial nº 08, seguindo em segmento de reta de 113,00m de comprimento até o vértice V2, com orientação magnética de 21° 00 NE; deste segue em segmento de reta de 93,00m de comprimento até o vértice V3, com ângulo de 291° 00 NW; deste segue em segmento de reta de 113,00m de comprimento até o vértice V4, com ângulo de 201° 00 SW; deste segue em segmento de reta 93,00m de comprimento até o vértice inicial V1, com ângulo de 111° 00 SE, fechando a poligonal, com área total de 1,05 ha, limitando-se ao norte com o lote hoteleiro nº 03, ao sul com o lote comercial nº 08, a leste Avenida C, e a oeste com o setor residencial A. Cadastro na PMJP sob nº. 48.019.0267.0000.0000; Lote 9.10., assim descrito: Lote de terreno próprio sob nº 10 situado no Setor Urbanístico Comercial do Condomínio Polo Turístico do Cabo Branco, nesta Capital, assim descrito e caracterizado: A Poligonal tem início no vértice V1 que coincide com a linha frontal do lote na Avenida "A" e limite lateral com o Lote de Áreas Livres de Recreação nº 05, seguindo em segmento de reta de 138,00m até o vértice V2, com orientação magnética de 164° 00 SE; deste segue em segmento de reta de 77,00m até o vértice V3, com ângulo de 176° 30 SE; deste segue em segmento de reta de 37,00m até o vértice V4, com ângulo de 183° 30 SW; deste segue em segmento de reta de 194,00m até o vértice V5, com ângulo de 111° 30 SE; deste segue em segmento de reta de 280,00m até o vértice V6, com ângulo de 21° 30 NE; deste segue em segmento de reta de 242,00m até o vértice V7, com ângulo de 291° 30 NW; deste segue em segmento de reta de 100,00m até o vértice inicial V1, com ângulo de 250° 30 SW, fechando a poligonal, com área total de 7,12 ha, limitando-se ao norte com o lote residencial A e a Avenida D, ao sul com os lotes comerciais nºs 01 e 02, a leste com os lotes comerciais nºs 04, 05, 06 e 07, e a oeste com a Avenida A e o lote PBTUR nº 05 (áreas livres de recreação). Cadastro na PMJP sob nº. 48.018.0825.0000.0000.



Assinado com senha por [CIN21099] [SENHA] JOSÉ MARIO SOLANO DE MACEDO, [CIN21168] [SENHA] RÔMULO SOARES POLARI FILHO, [CIN35487] [SENHA] ANNA CAROLINE LOPES CORREIA LIMA LISBOA, [CIN21167] [SENHA] RICCELLY FARIAS DE LACERDA e [CIN28908] [SENHA] RUY BEZERRA CAVALCANTI JÚNIOR em 27/10/2022 - 13:58hs.
Documento Nº: 1967395-2548 - consulta à autenticidade em <https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=1967395-2548>

6



CINDES202214768A



ESTADO DA PARAÍBA
GOVERNO DO ESTADO

CINEP - CIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAIBA

Parágrafo Primeiro. Os sublotos identificados no item "d" desta Resolução de Diretoria não se configuram como unidades autônomas e isoladas, mas, partes integrantes que reunidas, compõem o Lote 09.

Parágrafo Segundo. Não será admitida, para fins do edital ora autorizado e da concessão de incentivo locacional, a alienação parcial do Lote 09.

Parágrafo Terceiro. Os imóveis descritos nesta Resolução de Diretoria, constantes do 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, assim, na hipótese de divergência entre a área descrita no respectivo Cartório de Registro de Imóveis e a de fato existe do imóvel, independente do percentual da diferença verificado, será exigido pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** o complemento do pagamento à empresa interessada, em caso de constatação de área superior à descrita, ou realizado o abatimento do preço, em caso de constatação de área inferior à indicada por esta sociedade de economia mista.

Parágrafo Quarto. 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 nº. 010/2019, e respectivas alterações posteriores, Anexo I deste edital, e a legislação vigente.

Parágrafo Quinto. Os imóveis descritos nesta Resolução de Diretoria, objeto do edital poderão ser utilizados sob o regime de multipropriedade, desde que integralmente observadas as disposições constantes da Lei nº. 13.777/2018 e da Resolução Normativa CINEP nº. 010/2019, e respectivas alterações posteriores, Anexo I ao edital.



Assinado com senha por [CIN21099] [SENHA] JOSÉ MARIO SOLANO DE MACEDO, [CIN21168] [SENHA] RÔMULO SOARES POLARI FILHO, [CIN35487] [SENHA] ANNA CAROLINE LOPES CORREIA LIMA LISBOA, [CIN21167] [SENHA] RICCELLY FARIAS DE LACERDA e [CIN28908] [SENHA] RUY BEZERRA CAVALCANTI JÚNIOR em 27/10/2022 - 13:58hs.
Documento Nº: 1967395-2548 - consulta à autenticidade em
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=1967395-2548>

7



CINDES202214768A



ESTADO DA PARAÍBA
GOVERNO DO ESTADO

CINEP - CIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAIBA

Art. 2º As empresas interessadas em participar do Programa de Incentivo Locacional promovido pela COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP, objetivando a aquisição de quaisquer dos imóveis de propriedade desta localizados no Distrito Industrial do Turismo - DITur, deverão inscrever-se, unicamente, através do site institucional da COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP (www.cinep.pb.gov.br) e apresentar requerimento formal regularmente instruído conforme as especificações constantes deste edital e seus anexos e a Resolução Normativa que confere publicidade ao procedimento, sendo obrigatória a identificação do imóvel de interesse da empresa.

Art. 3º Esta Resolução entra em vigor nesta data, revogando-se as disposições em contrário.

João Pessoa, 27 de outubro de 2022.

João Pessoa, 27 de outubro de 2022.



Assinado com senha por [CIN21099] [SENHA] JOSÉ MARIO SOLANO DE MACEDO, [CIN21168] [SENHA] RÔMULO SOARES POLÁRI FILHO, [CIN35487] [SENHA] ANNA CAROLINE LOPES CORREIA LIMA LISBOA, [CIN21167] [SENHA] RICCELLY FARIAS DE LACERDA e [CIN28908] [SENHA] RUY BEZERRA CAVALCANTI JÚNIOR em 27/10/2022 - 13:58hs.
Documento Nº: 1967395-2548 - consulta à autenticidade em
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=1967395-2548>

8





ESTADO DA PARAÍBA
GOVERNO DO ESTADO

CINEP - CIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAIBA

José Mario Solano de Macedo
Assessor Técnico Especial
Assessoria DIROP

Rômulo Soares Polari Filho
Diretor Presidente
Presidência

Riccelly Farias de Lacerda
Diretor de Operações
Diretoria de Operações

Ruy Bezerra Cavalcanti Júnior
Diretor de Planejamento
Diretoria de Planejamento

Anna Caroline Lopes Correia Lima Lisboa
Diretor Administrativo Financeiro
Diretoria Administrativa Financeira



Assinado com senha por [CIN21099] [SENHA] JOSÉ MARIO SOLANO DE MACEDO, [CIN21168] [SENHA] RÔMULO SOARES POLARI FILHO, [CIN35487] [SENHA] ANNA CAROLINE LOPES CORREIA LIMA LISBOA, [CIN21167] [SENHA] RICCELLY FARIAS DE LACERDA e [CIN28908] [SENHA] RUY BEZERRA CAVALCANTI JÚNIOR em 27/10/2022 - 13:58hs.
Documento Nº: 1967395-2548 - consulta à autenticidade em
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=1967395-2548>



CINDES202214768A

RESOLUÇÃO DE DIRETORIA N.º 010/2019

(Alterada pelas Resoluções de Diretoria n.º 049/2019, editada em 02 de dezembro de 2019; n.º 056/2019, editada em 26 de dezembro de 2019; n.º 032/2020, editada em 08 de maio de 2020; n.º 055, editada em 13 de julho de 2020; n.º 105/2020, editada em 04 de novembro de 2020; n.º 037/2021, editada em 21/06/2021; n.º 079/2021, editada em 03/12/2021; e n.º 049/2022, editada em 09/08/2022)

EMENTA: Regulamenta, no âmbito da Companhia de Desenvolvimento da Paraíba - CINEP, os procedimentos operacionais voltados à promoção do desenvolvimento econômico e social, mediante o Programa de Incentivo Locacional, no imóvel denominado Distrito Industrial do Turismo - DITur, e dá outras providências.

A Diretoria Colegiada da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DA PARAÍBA - CINEP**, no uso das atribuições que lhe são conferidas por seu Estatuto Social e de acordo com a Lei Federal n.º 13.303/2016 e o Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios desta sociedade de economia mista, sem prejuízo de outras normas incidentes sobre a matéria em apreço, conforme deliberação ocorrida no dia 04 de junho de 2019, **RESOLVE**,

considerando que, a rigor da Lei Estadual n.º 6.307, de 02 de julho de 1996, são objetivos institucionais da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DA PARAÍBA - CINEP** o fomento ao desenvolvimento de toda atividade considerada industrial, de produção de bens e serviços, e de comércio, inclusive com o exterior; o apoio ao desenvolvimento econômico, cultural e turístico, através da consolidação da infraestrutura dessas atividades; a administração e a concessão de incentivos fiscais, financeiros e imobiliários às empresas;

considerando que, nos termos do Estatuto Social da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DA PARAÍBA - CINEP**, compete a esta incentivar, planejar, implementar, administrar e fiscalizar o desenvolvimento socioeconômico, cultural e turístico do Estado da Paraíba;

considerando que a Lei Estadual n.º 10.781, de 22 de novembro de 2016, autorizou a Procuradoria Geral do Estado e a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** a promoverem, em

Companhia de Desenvolvimento da Paraíba - CINEP
Rua Feliciano Cirne, n.º 50, Jaguaribe, João Pessoa, Paraíba (CEP 58.015-570)
Telefone: (83) 3214-3421 - E-mail: cinep@cinep.pb.gov.br

Página 1 de 74



Assinado com senha por [CIN21099] [SENHA] JOSÉ MARIO SOLANO DE MACEDO em 27/10/2022 - 14:08hs, [CIN21168] [SENHA] RÔMULO SOARES POLARI FILHO em 27/10/2022 - 14:20hs, [CIN35487] [SENHA] ANNA CAROLINE LOPES CORREIA LIMA LISBOA em 27/10/2022 - 14:43hs, [CIN21167] [SENHA] RICCELLY FARIAS DE LACERDA em 27/10/2022 - 15:16hs e [CIN28908] [SENHA] RUY BEZERRA CAVALCANTI JÚNIOR em 27/10/2022 - 17:58hs.
Documento N.º: 1967395.13085063-7242 - consulta à autenticidade em <https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=1967395.13085063-7242>



CINDES202214768A

conjunto ou separadamente, todas as demandas judiciais e medidas administrativas necessárias à implantação do aludido diploma legal;

considerando que o Decreto n.º 37.192, de 29 de dezembro de 2016, regulamentou a doação, à **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, das áreas destinadas à ocupação turística previstas nos Editais de Oferta Pública de Imóveis n.º 001/1988 e n.º 001/1990, ambos da Empresa Paraibana de Turismo - PBTUR, referidas no artigo 2º, parágrafo único, I, da Lei Estadual n.º 10.781, de 22 de novembro de 2016;

considerando que, também nos termos do Decreto n.º 37.192, de 29 de dezembro de 2016, fora a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** autorizada a realizar a venda dos lotes referenciados no *caput* do artigo 2º do referido diploma, os quais compõem o imóvel denominado Distrito Industrial do Turismo;

considerando que, na consecução dos objetivos da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DA PARAÍBA - CINEP** cabe a esta a administração do Programa de Incentivo Locacional e a formulação de políticas de desenvolvimento socioeconômico, mediante a definição de regras para a concessão de benefícios financeiros e imobiliários;

considerando que o Programa de Incentivo Locacional promovido pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DA PARAÍBA - CINEP** viabiliza a instalação de empreendimentos que geram significativo impulso ao desenvolvimento estadual, proporcionando o fomento à geração de emprego e renda com reflexo em vários setores da economia;

considerando que, segundo o artigo 28, da Lei Federal n.º 13.303/2016, e o Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DA PARAÍBA - CINEP**, resta afastado o dever de observância às regras licitatórias quando se trata da comercialização, da prestação ou da execução, de forma direta, pela referida sociedade de economia mista de produtos, serviços ou obras especificamente relacionados com os seus respectivos objetos sociais;

aprovar as normas e os procedimentos a seguir, os quais reguladores do Programa de Incentivo Locacional promovido pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DA PARAÍBA - CINEP**

Companhia de Desenvolvimento da Paraíba - CINEP
Rua Feliciano Cirne, n.º 50, Jaguaribe, João Pessoa, Paraíba (CEP 58.015-570)
Telefone: (83) 3214-3421 - E-mail: cinep@cinep.pb.gov.br

Página 2 de 74



Assinado com senha por [CIN21099] [SENHA] JOSÉ MARIO SOLANO DE MACEDO em 27/10/2022 - 14:08hs, [CIN21168] [SENHA] RÔMULO SOARES POLARI FILHO em 27/10/2022 - 14:20hs, [CIN35487] [SENHA] ANNA CAROLINE LOPES CORREIA LIMA LISBOA em 27/10/2022 - 14:43hs, [CIN21167] [SENHA] RICCELLY FARIAS DE LACERDA em 27/10/2022 - 15:16hs e [CIN28908] [SENHA] RUY BEZERRA CAVALCANTI JÚNIOR em 27/10/2022 - 17:58hs.
Documento N.º: 1967395.13085063-7242 - consulta à autenticidade em <https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=1967395.13085063-7242>



CINDES202214768A

no âmbito do Distrito Industrial do Turismo - DITur, localizado no município de João Pessoa, Estado da Paraíba, com vistas ao atendimento às necessidades da aludida sociedade de economia mista.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. As transações que tenham por objeto quaisquer dos imóveis localizados na área denominada Distrito Industrial do Turismo - DITur ficam sujeitas à legislação de referência, notadamente às Leis Federais nº. 13.303/2016 e nº. 6.404/1976, à Lei Estadual nº. 10.781/2016, ao Decreto Estadual nº. 37.192/2016, ao Estatuto Social e ao Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DA PARAÍBA - CINEP**, a presente Resolução Normativa e às demais normas de direito privado e legislação aplicável.

Art. 2º. As transações referidas no artigo 1º desta Resolução Normativa dispensam a observância das normas pertinentes ao procedimento licitatório, nos termos do artigo 28, da Lei nº. 13.303/2016, e do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DA PARAÍBA - CINEP**, quando, no âmbito do Programa de Incentivo Locacional, se tratarem da comercialização, da prestação ou da execução, de forma direta, por esta sociedade de economia mista, de produtos, serviços ou obras especificamente relacionados com os objetivos sociais indicados no Estatuto Social desta, inclusive com suas respectivas alterações posteriores.

Art. 3º. A ocupação do imóvel denominado Distrito Industrial do Turismo - DITur, bem assim qualquer modificação de estruturas eventualmente já existentes no referido bem, são disciplinadas pela Lei nº. 11.428, de 22 de dezembro de 2016, pelos Decretos Estaduais nº. 23.836 e nº. 23.838, ambos de 27 de dezembro de 2002, nº. 28.086 e nº. 28.087, ambos de 30 de março de 2007, pelas Leis Municipais nº. 1.347, de 27 de abril de 1971, e nº. 2.102, de 31 de dezembro de 1975, pelo Decreto Municipal nº. 6.931, de 12 de junho de 2010, pelo Plano Diretor e pelo Código de Obras, ambos referentes ao município de João Pessoa, Estado da Paraíba, e respectivas atualizações de toda a legislação destacada, devendo observar o disposto no Memorial Descrito do Uso e Ocupação do Solo que compõe esta Resolução Normativa na condição de **Anexo III**.



CAPÍTULO II

DA PARTICIPAÇÃO NO PROGRAMA DE INCENTIVO LOCACIONAL

Art. 4º. Podem participar do Programa de Incentivo Locacional promovido pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, tendo como objeto quaisquer dos imóveis de propriedade desta que integram o Distrito Industrial do Turismo - DITur, empresas que não tenham impedimentos de contratar com a União e com o Estado da Paraíba, e cujo ramo de atividade guarde pertinência e compatibilidade com o Decreto Estadual nº. 37.192/2016, observadas as limitações impostas por esta Resolução Normativa, pelo Regimento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, pela Lei nº. 13.303/2016, sem prejuízo de outras diplomas legais e normativos aplicáveis. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)

Parágrafo único. Eventuais impedimentos de contratar com a União e com o Estado da Paraíba serão verificados pela Diretoria de Operações da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DA PARAÍBA - CINEP** mediante a realização de consultas junto:

- I. ao Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ);
- II. ao Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS), mantido pela Controladoria Geral da União (CGU);
- III. ao Cadastro de Fornecedores Impedidos de Licitar e Contratar com a Administração Pública Estadual (CAFIL - PB), mantido pela Controladoria Geral do Estado da Paraíba (CGE - PB).

Art. 5º. Estão impedidas de contratar com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DA PARAÍBA - CINEP** pessoas físicas e, ainda, as pessoas jurídicas em processo de falência ou recuperação judicial e/ou que se enquadrarem nas hipóteses de vedação estabelecidas no artigo 38, da Lei Federal nº. 13.303/2016, sem prejuízo das disposições do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, sendo obrigatória a apresentação de declaração conforme o modelo constante no **Anexo XIV** desta



Resolução Normativa. ([Redação dada pela Resolução de Diretoria n°. 055, editada em 13 de julho de 2020](#))

Art. 6°. Todos os projetos voltados à participação no Programa de Incentivo Locacional promovido pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DA PARAÍBA - CINEP** deverão contribuir para o desenvolvimento sustentável, local, regional e nacional, para a distribuição de renda, a geração de emprego, a cidadania e a inclusão social, bem como para o fomento do Estado da Paraíba, mediante o estímulo a investimentos e ao desenvolvimento do Distrito Industrial do Turismo - DITur.

Parágrafo único. É possível a apresentação de projetos que reforcem a presença do Estado da Paraíba no exterior, contribuindo para a internacionalização de empresas instaladas neste Estado e o incremento do comércio exterior.

Seção I

Da manifestação de interesse na participação no Programa de Incentivo Locacional

Art. 7°. As empresas interessadas em participar do Programa de Incentivo Locacional promovido pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, objetivando a aquisição de quaisquer imóveis de propriedade desta localizados no Distrito Industrial do Turismo - DITur, deverão inscrever-se, **unicamente**, através do *site* institucional da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** (www.cinep.pb.gov.br) e apresentar requerimento formal regularmente instruído conforme as especificações constantes desta Resolução Normativa e do respectivo edital que confere publicidade ao procedimento, sendo obrigatória a identificação do imóvel de interesse da empresa.

Parágrafo primeiro. 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, conforme o modelo constante no **Anexo XV** desta Resolução Normativa.



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

Parágrafo terceiro. O envio à **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, sem expressa autorização desta, de documento não inserido no sistema eletrônico resultará na desconsideração do mesmo, para fins de análise por parte da área técnica. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)

Parágrafo quarto. 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.

Parágrafo quinta. 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.

Art. 8º. 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 e conforme os **Anexos I e II** desta Resolução Normativa.

Parágrafo único. A carta consulta é o instrumento pelo qual a empresa manifesta o interesse em adquirir um imóvel de propriedade da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** e informa a adequação da atividade a ser exercida no bem com os objetivos desta sociedade de economia mista.

Art. 9º. 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 desta Resolução Normativa.



Art. 10. 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; [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)

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;

~~V. prova de inscrição estadual perante a Secretaria de Estado da Receita do Estado da Paraíba;~~
[\(Revogado pela Resolução de Diretoria n.º. 056, editada em 26 de dezembro de 2019\)](#)

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; [Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º 055, editada em 13 de julho de 2020](#)

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:

Companhia de Desenvolvimento da Paraíba - CINEP
Rua Feliciano Cirne, n.º 50, Jaguaribe, João Pessoa, Paraíba (CEP 58.015-570)
Telefone: (83) 3214-3421 - E-mail: cinep@cinep.pb.gov.br

Página 8 de 74



Assinado com senha por [CIN21099] [SENHA] JOSÉ MARIO SOLANO DE MACEDO em 27/10/2022 - 14:08hs, [CIN21168] [SENHA] RÔMULO SOARES POLARI FILHO em 27/10/2022 - 14:20hs, [CIN35487] [SENHA] ANNA CAROLINE LOPES CORREIA LIMA LISBOA em 27/10/2022 - 14:43hs, [CIN21167] [SENHA] RICCELLY FARIAS DE LACERDA em 27/10/2022 - 15:16hs e [CIN28908] [SENHA] RUY BEZERRA CAVALCANTI JÚNIOR em 27/10/2022 - 17:58hs.
Documento N.º: 1967395.13085063-7242 - consulta à autenticidade em <https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=1967395.13085063-7242>



CINDES202214768A

- 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.º. 12.440/2011 e à Resolução Administrativa do Tribunal Superior do Trabalho n.º. 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 no **Anexo X** desta Resolução Normativa;

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 desta Resolução Normativa, conforme modelo constante do **Anexo XI** desta Resolução Normativa;



XV. declaração de que a empresa pleiteante não foi declarada inidônea por qualquer órgão público, de acordo com o modelo constante do **Anexo XII** desta Resolução Normativa;

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 no **Anexo XIII** desta Resolução Normativa;

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 nesta Resolução Normativa, em favor da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, conforme o modelo constante no **Anexo XVI** desta Resolução Normativa; [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)

XVIII. estudo preliminar arquitetônico, ou anteprojeto arquitetônico, ou projetos para licenciamento do empreendimento, de acordo com as especificações desta Resolução de Diretoria, **obrigatoriamente** instruídos com os documentos a seguir, conforme o caso: [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º 032, editada em 08 de maio de 2020\)](#)

a) estudo preliminar arquitetônico (EP - ARQ): [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º 032, editada em 08 de maio de 2020\)](#)

a.1. documentos técnicos a serem apresentados, sem prejuízo de outros que se fizerem pertinentes: [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º 032, editada em 08 de maio de 2020\)](#)

a.1.1. desenhos: [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º 032, editada em 08 de maio de 2020\)](#)

a.1.1.1. planta geral de implantação; [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º 032, editada em 08 de maio de 2020\)](#)





a.1.1.2. plantas individualizadas dos pavimentos; [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 032, editada em 08 de maio de 2020\)](#)

a.1.1.3. planta da cobertura; [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 032, editada em 08 de maio de 2020\)](#)

a.1.1.4. cortes gerais (longitudinais e transversais) para ambientes internos e externos; [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 032, editada em 08 de maio de 2020\)](#)

a.1.1.5. elevações (fachadas); [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 032, editada em 08 de maio de 2020\)](#)

a.1.1.6. detalhes construtivos, quando necessário. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 032, editada em 08 de maio de 2020\)](#)

b) anteprojeto arquitetônico (AP - ARQ): [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 032, editada em 08 de maio de 2020\)](#)

b.1. documentos técnicos a serem apresentados, sem prejuízo de outros que se fizerem pertinentes: [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 032, editada em 08 de maio de 2020\)](#)

b.1.1. desenhos: [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 032, editada em 08 de maio de 2020\)](#)

b.1.1.1. planta geral de implantação; [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 032, editada em 08 de maio de 2020\)](#)

~~b.1.1.2. planta geral de implantação; [\(Revogado pela Resolução de Diretoria n.º. 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)~~

b.1.1.3. planta cm diretrizes de terraplenagem; [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 032, editada em 08 de maio de 2020\)](#)





b.1.1.4. plantas individualizadas dos pavimentos; [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º 032, editada em 08 de maio de 2020\)](#)

b.1.1.5. planta da cobertura; [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º 032, editada em 08 de maio de 2020\)](#)

b.1.1.6. cortes gerais, longitudinais e transversais, vinculados aos temas anteriores citados; [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º 032, editada em 08 de maio de 2020\)](#)

b.1.1.7. elevações (fachadas e outras); [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º 032, editada em 08 de maio de 2020\)](#)

b.1.1.8. detalhes principais (de elementos da edificação e de seus componentes construtivos. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º 032, editada em 08 de maio de 2020\)](#)

b.1.2. texto: [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º 032, editada em 08 de maio de 2020\)](#)

b.1.2.1. memorial descritivo do projeto arquitetônico de edificação; [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º 032, editada em 08 de maio de 2020\)](#)

b.1.2.2. memorial descritivo dos elementos da edificação, dos componentes construtivos e dos materiais de construção. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º 032, editada em 08 de maio de 2020\)](#)

c) projetos para licenciamento (PL - ARQ) [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º 032, editada em 08 de maio de 2020\)](#)

c.1. documentos técnicos a serem apresentados, sem prejuízo de outros que se fizerem pertinentes: [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º 032, editada em 08 de maio de 2020\)](#)



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. ([Redação dada pela Resolução de Diretoria n°. 032, editada em 08 de maio de 2020](#))

XIX. cronograma físico do projeto, contemplando a Estrutura Analítica de Projeto (EAP), observado o prazo máximo 12(doze) meses para início da etapa de desenvolvimento de obras civil e mecânica, contado a partir da data de assinatura do contrato com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP**, e 30 (trinta) meses, contado a partir da data de expedição do alvará de construção do empreendimento, para conclusão da etapa de desenvolvimento de obras civil e mecânica e o cumprimento de, no mínimo, em 50% (cinquenta por cento) da taxa de ocupação máxima do imóvel definido no Decreto do Município de João Pessoa nº 6.931, de julho de 2010, considerando como base as informações constantes do [Anexo IX](#) desta Resolução Normativa; ([Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022](#))

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.

Parágrafo primeiro. 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 cronograma constante do [Anexo IX](#) desta Resolução Normativa, com indicação de precedência e duração de cada etapa e subetapa, e, ainda, que considere como máximos os prazos de 12(doze) meses, contado a partir da data de assinatura do contrato com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, para início do desenvolvimento de obras civil e mecânica do empreendimento imobiliário, e 36 (trinta e seis) meses, contado a partir da data de expedição do Alvará de Construção do empreendimento, para iniciar suas atividades/operações e entregar o Alvará de Funcionamento do empreendimento imobiliário, ambos em, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da taxa de ocupação máxima do



imóvel definido no Decreto do Município de João Pessoa nº 6.931, de julho de 2010. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

Parágrafo segundo. 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.

Parágrafo terceiro. 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**.

Parágrafo quarto. 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.

Art. 11. 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.

Parágrafo primeiro. 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.

Parágrafo segundo. 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.

Art. 12. 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**. ([Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º 055, editada em 13 de julho de 2020](#))

Art. 13. 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 esta Resolução Normativa.

Art. 14. 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 nesta Resolução Normativa.

Seção II

Do consórcio de empresas

Art. 15. 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;

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

Parágrafo segundo. 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**.



Parágrafo terceiro. 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.

Parágrafo quarto. 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 do compromisso referido no inciso I deste artigo.

Art. 16. No consórcio de empresas brasileiras e estrangeiras, a liderança caberá, **obrigatoriamente**, à empresa brasileira, observado o disposto no inciso II do artigo 15, desta seção.

Art. 17. 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. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 056, editada em 26 de dezembro de 2019\)](#)

Seção III

Da participação de empresas estrangeiras

Art. 18. 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.

Parágrafo primeiro. 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.



Parágrafo segundo. 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**.

Art. 19. 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.

Art. 20. 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.

Art. 21. Os gravames incidentes sobre os preços e valores serão definidos a partir de estimativas ou médias dos tributos.

Seção IV

Do procedimento de análise para a concessão de incentivo locacional

Art. 22. 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 do **Anexo XVII** desta Resolução Normativa.

Parágrafo único. 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. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n°. 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)

Art. 23. Constatando-se que a empresa interessada não apresentou, integralmente, os documentos exigidos nesta Resolução de Diretoria, 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: [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n°. 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)

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;

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. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n°. 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)

Art. 24. Sem prejuízo das demais competências atribuídas por esta Resolução Normativa, 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.



Art. 25. 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 nesta Resolução Normativa, 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.

Art. 26. 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 desta Resolução Normativa e suas respectivas alterações posteriores, 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. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 049, editada em 02 de dezembro de 2019\)](#)

Parágrafo único. Para fins do *caput* deste artigo 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 desta Resolução Normativa, e atendam aos objetos sociais desta sociedade de economia mista.

Art. 27. Se verificado que a empresa interessada atende todas as condições estabelecidas nesta Resolução Normativa, as Diretorias de Operações e de Desenvolvimento Econômico da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** atribuirão notas às propostas técnicas considerando os parâmetros estabelecidos nesta Resolução Normativa e respectivos anexos.

Parágrafo primeiro. 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.



Parágrafo segundo. 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 no **Anexo VII** desta Resolução Normativa, considerando o setor no qual encontra-se inserido o imóvel pretendido, no âmbito do Distrito Industrial do Turismo - DITur. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)

Art. 28. 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 desta sociedade de economia mista. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)

Parágrafo primeiro. Deverá ser elaborada uma Proposta Operacional Administrativa específica para cada projeto que atenda aos critérios estabelecidos por esta Resolução Normativa, sem prejuízo das disposições legais incidentes, apontando, justificadamente, qual a proposta mais bem classificada de acordo com as diretrizes fixadas nesta Resolução Normativa.

Parágrafo segundo. 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 desta Resolução Normativa.

Art. 29. 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.º. 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:

[\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)

I. disputa final, em que as empresas empatadas poderão apresentar nova proposta;

II. avaliação do desempenho contratual prévio das empresas;

III. sorteio.

Parágrafo primeiro. A disputa referida no *caput* deste artigo 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.

Parágrafo segundo. As propostas referidas no inciso I deste artigo 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 desta Resolução Normativa. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)



Parágrafo terceiro. 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.º. 37.192/2016, observadas as limitações impostas por esta Resolução Normativa e suas alterações posteriores, sem prejuízo de outros diplomas legais aplicáveis, conforme parâmetros estabelecidos no **Anexo VIII** desta Resolução Normativa, 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. [\[Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 056, editada em 26 de dezembro de 2019\]](#)

Art. 30. A melhor destinação do bem será aferida considerando a repercussão, no meio social, da finalidade para cujo atendimento o bem será utilizado pela empresa eventualmente beneficiada, nos termos desta Resolução Normativa.

Art. 31. Afora as demais exigências constantes desta Resolução Normativa, 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.



Art. 32. 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**.

Art. 33. 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, que estabelecerá as bases para a confecção de instrumento contratual por esta sociedade de economia mista, e será disponibilizada no *site* institucional da referida sociedade de economia mista (<http://www.cinep.pb.gov.br/>), bem assim publicada no Diário Oficial do Estado da Paraíba e no Diário Oficial da União, sob a forma de extrato. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)

Parágrafo único. A aprovação do projeto pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** se dá para fins de participação no Programa de Incentivo Locacional administrado pela mesma, não eximindo ou substituindo, sob qualquer hipótese, as aprovações, autorizações, alvarás, licenciamentos, registros, anotações e certidões e demais documentos exigíveis pela legislação vigente. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)

Art. 34. 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 o inciso XVII, do artigo 10, desta Resolução Normativa, podendo a empresa optar pelas seguintes modalidades, nos termos do artigo 70, da Lei nº. 13.303/2016, sem prejuízo das disposições do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**: [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)

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



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

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

Art. 35. 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.

Seção V

Da fase recursal

Art. 36. A fase recursal será única e ocorrerá após a decisão de deferimento ou indeferimento da concessão de incentivo locacional.

Art. 37. 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. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)

Parágrafo único. Na contagem do prazo estabelecido no *caput* deste artigo, 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. [\(Revogado pela Resolução de Diretoria n.º. 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)

Parágrafo primeiro. Na contagem do prazo estabelecido no *caput* deste artigo, 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. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n°. 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)

Parágrafo segundo. Cada empresa somente poderá interpor **recurso** em face da decisão vinculada ao lote para o qual apresentou projeto específico. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n°. 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)

Art. 38. 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.

Art. 39. O acolhimento de recurso implicará invalidação apenas dos atos insuscetíveis de aproveitamento.

CAPÍTULO III

DOS CRITÉRIOS DE PRECIFICAÇÃO E DAS FORMAS DE PAGAMENTO

Art. 40. Os imóveis integrantes do Distrito Industrial do Turismo - DITur e de propriedade da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** poderão ser alienados, no âmbito do Programa de Incentivo Locacional promovido por esta, em conformidade com as disposições do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** e desta Resolução Normativa, considerando os valores-base constantes do **Anexo VI** desta Resolução Normativa. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n°. 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)

Parágrafo único. A **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, como forma de fomento à economia e ao desenvolvimento, poderá aplicar redutores de preço sobre o valor de avaliação do imóvel, em conformidade com os parâmetros, índices e enquadramentos constantes do **Anexo VII** desta Resolução Normativa. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n°. 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)



Art. 41. O percentual de redução será aplicado sobre o valor de avaliação do imóvel, devendo, **obrigatoriamente**, observar os parâmetros redutores específicos para cada setor no qual encontra-se inserido o imóvel pretendido, no âmbito do Distrito Industrial do Turismo - DITur, conforme limites indicados no **Anexo VII** desta Resolução Normativa, e, ainda, ser fundamentado em parecer das Diretorias de Operações e de Desenvolvimento Econômico da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, submetido à homologação do Colegiado de Diretores desta sociedade de economia mista. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)

Art. 42. O preço de alienação do imóvel, no âmbito do Programa de Incentivo Locacional promovido pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, considerará, conforme o caso, o valor de avaliação do bem, o montante referente ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e à Taxa de Coleta de Resíduos (TCR), bem assim demais impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, as custas e emolumentos cartorários, inclusive certidões referentes ao bem.

Seção I

Das formas de pagamento e dos encargos de inadimplência

Art. 43. O preço atribuído aos imóveis de propriedade da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** poderá ser quitado em parcela única, com vencimento no último dia útil do mês subsequente à data de assinatura do contrato. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)

Art. 44. O pagamento, de forma parcelada, do preço atribuído aos imóveis de propriedade da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** poderá ser realizado da seguinte forma: [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)

I. uma parcela, paga a título de entrada, no percentual de 15% (quinze por cento) do valor do contrato, com vencimento até o último dia útil do mês subsequente à data de assinatura do contrato; [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)



II. saldo devedor, amortizado em, no máximo, 60 (sessenta) parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira até o último dia útil após o vencimento da parcela de entrada e, as demais, no último dia útil dos meses subsequentes. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 049, editada em 02 de dezembro de 2019\)](#)

Parágrafo primeiro. A COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP concederá à empresa beneficiada um período de carência, com duração máxima de 24 (vinte e quatro) meses e início a partir da data de vencimento da parcela de entrada, ao final do qual o saldo devedor do contrato deverá ser quitado em até 60 (sessenta) meses sucessivos, vencendo-se a primeira parcela deste até o último dia útil posterior ao encerramento do prazo de carência, e, as demais, no último dia útil dos meses que o sucederem. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 032, editada em 08 de maio de 2020\)](#)

Parágrafo segundo. A empresa beneficiada poderá, a qualquer momento, antecipar o pagamento das parcelas vincendas do contrato celebrado com a COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP, inclusive quitando-o integralmente, desde que formalize requerimento neste sentido e haja aprovação do pedido por esta sociedade de economia mista. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 049, editada em 02 de dezembro de 2019\)](#)

Art. 45. Incidirão sobre o contrato celebrado com a COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP, como encargos financeiros às parcelas contratadas, o indexador resultante da variação do índice diário do IPCA - Índice de Preços ao Consumidor Amplo da data do contrato e/ou da parcela pela IPCA - Índice de Preços ao Consumidor Amplo do dia do pagamento, acrescidos de 0,5% (meio por cento) de juros compostos ao mês. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 079, editada em 03 de dezembro de 2021\)](#)

Parágrafo primeiro. Em caso de atraso no pagamento das obrigações financeiras pactuadas com a COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP, incidirá, sobre o principal de cada parcela, além da atualização plena do índice do IPCA - Índice de Preços ao Consumidor Amplo, juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, acrescidos de 2% (dois por cento) a título de multa. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 079, editada em 03 de dezembro de 2021\)](#)



Parágrafo segundo. 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.

Parágrafo terceiro. 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. 46. Os pagamentos em favor da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** deverão ser efetuados através de Documentos de Arrecadação (DAR) emitidos e fornecidos por esta sociedade de economia mista, ou mediante a realização de depósito e/ou transferência identificado (a) em conta de titularidade da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, desde que expressamente autorizado por esta.

Parágrafo único. Não será reconhecido como pagamento qualquer outro meio diverso dos indicados no *caput* deste artigo ainda que utilizado voluntariamente pela empresa beneficiada, considerando-se em mora, para efeitos de rescisão contratual, o pagamento efetuado em tempo, lugar e/ou forma diversos daquele pactuado, conforme determina o artigo 394, do Código Civil brasileiro.

CAPÍTULO IV

DA ALIENAÇÃO DE IMÓVEL

Art. 47. A alienação dos imóveis integrantes do Distrito Industrial do Turismo - DITur é subordinada à Lei Federal nº. 13.303/2016, ao Regulamento de Licitações, Contratos e Convênios da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, bem assim aos objetivos sociais desta, e será precedida de prévia avaliação realizada pelo setor técnico da Diretoria de Operações desta sociedade de economia mista, gerando laudo específico.



Parágrafo único. O Laudo de Avaliação referido no *caput* deste artigo será elaborado de acordo com as normas técnicas vigentes, estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), e terá validade que não excederá 01 (um) ano contado da data de confecção, de forma que, superado esse período, deverá o imóvel ser submetido à nova avaliação técnica.

CAPÍTULO V

DA POSSE E DA PROPRIEDADE

Art. 48. Os imóveis transacionados no âmbito do Programa de Incentivo Locacional promovido pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** são de propriedade desta sociedade de economia mista e possuem limites e confrontações em conformidade com o Memorial Descritivo e as certidões emitidas pelo respectivo Cartório de Registro de Imóveis, constantes dos **Anexos III e V**, desta Resolução Normativa. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)

Art. 49. As empresas interessadas na concessão de incentivo locacional devem visitar o imóvel pretendido, para se certificarem das condições da área a ser alienada, e emitir declaração dessa ciência, conforme modelo do **Anexo XIII**, desta Resolução Normativa.

Parágrafo único. As condições topográficas, infraestruturais, de cobertura vegetal e quaisquer outras já identificadas ou verificáveis quando da assinatura da declaração de ciência da área referida no *caput* não se configuram como justificativas válidas para o descumprimento dos prazos definidos no cronograma apresentado pela empresa e aprovado pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, em quaisquer de suas etapas ou subetapas. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)

Art. 50. A assinatura de instrumento contratual junto à **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, no âmbito do Programa de Incentivo Locacional, implica na transferência da posse precária do imóvel à empresa signatária, condicionada à prestação de garantia por esta.



Art. 51. A empresa que não cumprir com o disposto na carta consulta, nos contratos celebrados com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** e nas Escrituras Públicas outorgadas por esta perderá, em favor desta sociedade de economia mista, a posse direta do imóvel transacionado.

Art. 52. É vedada a alienação, ou, por qualquer outro modo, a transmissão, no todo ou em parte, a qualquer título ou forma, da posse ou propriedade dos imóveis negociados junto à **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, sem a prévia e expressa anuência desta, a qual deverá ser comunicada a fim de garantir o exercício de seu legítimo direito de preferência, nos termos do Código Civil brasileiro.

Parágrafo único. Tratando-se de imóvel inserido no Setor de Comércio e Serviços do Distrito Industrial do Turismo - DITur, a alienação de salas, lojas e espaços para o desempenho das atividades específicas da empresa beneficiada dispensa a prévia anuência referida no *caput* deste artigo. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)

Art. 53. A mera satisfação das responsabilidades pecuniárias contratuais não autoriza a transferência de propriedade do imóvel à empresa beneficiada com a concessão de incentivo locacional, a qual condicionada ao cumprimento de todas as demais obrigações avençadas, nos termos desta Resolução Normativa. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)

Seção I

Dos débitos fiscais que onerem o imóvel

Art. 54. 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.

Companhia de Desenvolvimento da Paraíba - CINEP
Rua Feliciano Cirne, n.º 50, Jaguaribe, João Pessoa, Paraíba (CEP 58.015-570)
Telefone: (83) 3214-3421 - E-mail: cinep@cinep.pb.gov.br

Página 30 de 74



Assinado com senha por [CIN21099] [SENHA] JOSÉ MARIO SOLANO DE MACEDO em 27/10/2022 - 14:08hs, [CIN21168] [SENHA] RÔMULO SOARES POLARI FILHO em 27/10/2022 - 14:20hs, [CIN35487] [SENHA] ANNA CAROLINE LOPES CORREIA LIMA LISBOA em 27/10/2022 - 14:43hs, [CIN21167] [SENHA] RICCELLY FARIAS DE LACERDA em 27/10/2022 - 15:16hs e [CIN28908] [SENHA] RUY BEZERRA CAVALCANTI JÚNIOR em 27/10/2022 - 17:58hs.
Documento Nº: 1967395.13085063-7242 - consulta à autenticidade em <https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=1967395.13085063-7242>



CINDES202214768A

Parágrafo primeiro. 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.

Parágrafo segundo. ~~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* desta Cláusula.~~ [\(Revogado pela Resolução de Diretoria n.º 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)

Art. 55. 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.

Parágrafo primeiro. 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.



Parágrafo segundo. 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.

Art. 56. O 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.

CAPÍTULO VI

DOS CONTRATOS

Seção I

Da formalização dos contratos

Art. 57. Os contratos de que trata este instrumento normativo, reger-se-ão pelas disposições desta Resolução Normativa e da respectiva Resolução de Diretoria que aprovar a concessão de incentivo locacional, bem assim da Lei Federal nº. 13.303/2016, sem prejuízo das disposições do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, e das demais cláusulas e preceitos de direito privado aplicáveis. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)

Art. 58. Todos os contratos e respectivos aditivos contratuais celebrados com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** devem ser formalizados por escrito, sendo nulo e sem efeito qualquer ajuste verbal com esta sociedade de economia mista.

Art. 59. Todos e quaisquer contratos celebrados com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** devem estabelecer, com clareza e precisão, as condições para sua execução, expressas em cláusulas que definam os direitos, as obrigações e as responsabilidades das partes, em conformidade com a Lei nº. 13.303/2016, sem prejuízo das disposições do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA -**



CINEP, com esta Resolução Normativa e a respectiva Resolução de Diretoria que aprovar a concessão de incentivo locacional, bem assim com a proposta que a eles se vincula e as demais disposições legais aplicáveis. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)

Art. 60. O acesso ao teor dos contratos celebrados com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** e demais documentos que instruem os processos administrativos em tramitação junto a esta sociedade de economia mista se submetem às restrições de acesso à informação dispostos na Lei nº. 12.527/2011.

Art. 61. A Diretoria de Operações da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** convocará a empresa cujo benefício foi aprovado para assinar o instrumento contratual respectivo, tendo esta o prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos para assinatura do contrato, sob pena de decadência do direito à concessão do incentivo locacional. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)

Parágrafo único. Não havendo a assinatura do contrato no prazo referido no *caput* deste artigo, fica automaticamente revogado o incentivo locacional concedido mediante Resolução de Diretoria específica à empresa, sendo possível o arquivamento do processo. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)

Seção II

Das cláusulas contratuais

Art. 62. Nos contratos celebrados com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** para a implantação de empreendimentos aprovados por esta devem constar, necessariamente, as seguintes cláusulas:

- I. do objeto e seus elementos característicos;
- II. do preço, das condições de pagamento e dos critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;



- III. dos prazos de início das etapas de execução e de conclusão das obras, de implantação e de funcionamento do empreendimento;
- IV. das garantias oferecidas para assegurar sua plena execução, bem assim das multas e das demais penalidades;
- V. dos direitos e das responsabilidades das partes, bem assim das penalidades cabíveis e dos valores das multas;
- VI. das condições resolutivas;
- VII. dos casos de rescisão e seus motivos de suspensão;
- VIII. da vinculação à proposta apresentada à **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** e aprovada por esta;
- IX. da obrigação de a empresa manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições exigidas nesta Resolução Normativa, para a concessão de incentivo locacional;
- X. da necessidade de pagamento, em caso de cessão de direitos e obrigações aprovada pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, do Encargo de Anuência;
- XI. da obrigação de se observar a Lei anticorrupção.

Parágrafo único. Os contratos referentes à alienação de imóveis de propriedade da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** conterão cláusulas de restrição ao uso da propriedade e outras que se fizerem necessárias, dependendo do motivo que ensejou a alienação, inclusive podendo estabelecer destinação específica ao uso do bem.

Seção III

Da comprovação da empregabilidade

Art. 63. Aprovada a concessão de incentivo locacional, a empresa beneficiada deve apresentar, semestralmente, a relação de trabalhadores constantes do arquivo do sistema empresa de

Companhia de Desenvolvimento da Paraíba - CINEP
Rua Feliciano Cirne, nº. 50, Jaguaribe, João Pessoa, Paraíba (CEP 58.015-570)
Telefone: (83) 3214-3421 - E-mail: cinep@cinep.pb.gov.br

Página 34 de 74



Assinado com senha por [CIN21099] [SENHA] JOSÉ MARIO SOLANO DE MACEDO em 27/10/2022 - 14:08hs, [CIN21168] [SENHA] RÔMULO SOARES POLARI FILHO em 27/10/2022 - 14:20hs, [CIN35487] [SENHA] ANNA CAROLINE LOPES CORREIA LIMA LISBOA em 27/10/2022 - 14:43hs, [CIN21167] [SENHA] RICCELLY FARIAS DE LACERDA em 27/10/2022 - 15:16hs e [CIN28908] [SENHA] RUY BEZERRA CAVALCANTI JÚNIOR em 27/10/2022 - 17:58hs.
Documento Nº: 1967395.13085063-7242 - consulta à autenticidade em <https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=1967395.13085063-7242>



CINDES202214768A

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.

Seção IV

Da placa publicitária

Art. 64. 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.

Parágrafo primeiro. A placa referida no *caput* deste artigo deverá ficar instalada por período não inferior a 05 (cinco) anos, contado a partir da data de assinatura do respectivo instrumento contratual entre a empresa beneficiada e a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**.

Parágrafo segundo. O não cumprimento do disposto neste artigo 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.

[\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)

Seção V

Da implantação do empreendimento

Companhia de Desenvolvimento da Paraíba - CINEP
Rua Feliciano Cirne, n.º 50, Jaguaribe, João Pessoa, Paraíba (CEP 58.015-570)
Telefone: (83) 3214-3421 - E-mail: cinep@cinep.pb.gov.br

Página 35 de 74



Assinado com senha por [CIN21099] [SENHA] JOSÉ MARIO SOLANO DE MACEDO em 27/10/2022 - 14:08hs, [CIN21168] [SENHA] RÔMULO SOARES POLARI FILHO em 27/10/2022 - 14:20hs, [CIN35487] [SENHA] ANNA CAROLINE LOPES CORREIA LIMA LISBOA em 27/10/2022 - 14:43hs, [CIN21167] [SENHA] RICCELLY FARIAS DE LACERDA em 27/10/2022 - 15:16hs e [CIN28908] [SENHA] RUY BEZERRA CAVALCANTI JÚNIOR em 27/10/2022 - 17:58hs.
Documento Nº: 1967395.13085063-7242 - consulta à autenticidade em <https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=1967395.13085063-7242>



CINDES202214768A

Art. 65. Os prazos para a implantação do empreendimento e o início das atividades empresariais no imóvel contratado serão calculados com base nas informações apresentadas pela empresa beneficiada e de acordo com parecer técnico elaborado pela Diretoria de Operação da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, tendo como marco inicial de contagem a data de assinatura do respectivo contrato com esta sociedade de economia mista.

Art. 66. A empresa beneficiada deverá fornecer à **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** os documentos seguintes, observados os prazo máximo de 12(doze) meses, contado a partir da data de assinatura do contrato com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, para início do desenvolvimento de obras civil e mecânica do empreendimento imobiliário, e 36 (trinta e seis) meses, contado a partir da data de expedição do Alvará de Construção do empreendimento, para iniciar suas atividades/operações e entregar o Alvará de Funcionamento do empreendimento imobiliário, em ambos, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da taxa de ocupação máxima do imóvel definido no Decreto do Município de João Pessoa nº 6.931, de julho de 2010, e com os critérios estabelecidos: [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

a) protocolo do requerimento de expedição do Alvará de Construção, formalizado junto à Prefeitura Municipal de João Pessoa, contado a partir da data de assinatura do contrato com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

b) Alvará de Construção, contado a partir da data de protocolização do requerimento do Alvará de Construção junto à Prefeitura Municipal de João Pessoa; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

c) projetos executivos e cronograma executivo de obra, contado a partir da data de expedição do Alvará de Construção; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

d) desenvolvimento de obras civil e mecânica, contado a partir da data de expedição do Alvará de Construção; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)



e) instalação operacional do projeto e a entrega do Alvará de Funcionamento respectivo, contado a partir da data de encerramento da etapa de desenvolvimento de obras civil e mecânica. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

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**. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

Parágrafo segundo. Em caso de requerimento formal da empresa beneficiária, acompanhado dos documentos comprobatórios das circunstâncias, serão descontados/abatidos, dos prazos estabelecidos nesta seção, os dias, estritamente, superiores à 60(sessenta) dias corridos para análise de mérito, pelo órgão público competente, para expedição das licenças e alvarás exigidos por lei e imprescindíveis ao desenvolvimento de obras civil e mecânica; ao início das atividades/operações e ao funcionamento do empreendimento imobiliário. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

Parágrafo terceiro. A conclusão da implantação do empreendimento se dará com a expedição do respectivo alvará de funcionamento ou com a licença de operação daquele. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

Parágrafo quarto. A inobservância dos prazos estabelecidos no cronograma físico do projeto apresentado pela empresa e aprovado pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** enseja a rescisão do instrumento contratual, nos termos desta Resolução Normativa e sem prejuízo das demais normas de direito privado e legislação aplicável. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

Art. 67. 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 e considerando a observância, pela empresa beneficiada, dos marcos de precedência e duração de cada etapa e subetapa definida no referido documento, sendo os prazos de cada etapa e subetapa analisados individualmente para fins de aferição do cumprimento dos mesmos. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)

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**.

Seção VI

Da Lei Anticorrupção

Art. 68. A empresa beneficiada, seus sócios e seus fiadores devem declarar que são cientes, conhecem, entendem e observam integralmente as regras estabelecidas na Lei n.º. 12.846/13 (Lei Anticorrupção), não podendo oferecer, dar, comprometer-se a dar a quem quer que seja, ou aceitar, comprometer-se a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras, ou benefícios de qualquer espécie, que constituam prática ilegal ou de corrupção, abstendo-se de qualquer atividade que constitua violação às disposições em lei. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)

Parágrafo único. A não observância das partes à Lei Anticorrupção, seja de forma direta ou indireta, quanto ao objeto contratual ou de outra forma a ele relacionada, ressalvadas as demais hipóteses de rescisão previstas em lei, conferirá à parte lesada o direito de rescindir, ficando a parte



descumpridora obrigada a eximir a parte lesada de quaisquer ações, perdas e danos decorrentes de tal descumprimento.

Seção VII

Da alteração dos contratos

Art. 69. Os contratos celebrados com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, no âmbito do Programa de Incentivo Locacional promovido por esta, podem ser alterados, mediante a formalização de termo aditivo, nos seguintes casos:

I. se a empresa comprovar a modificação do projeto apresentado à **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, ou das especificações deste, para a melhor adequação técnica aos objetivos do contrato celebrado com esta sociedade de economia mista;

II. se conveniente a substituição da garantia de execução;

III. se necessária a modificação da forma de pagamento, por imposição de circunstâncias supervenientes, mantido o valor inicial atualizado;

IV. para restabelecer o equilíbrio econômico e financeiro inicial do contrato, na hipótese de sobrevirem fatos imprevisíveis, ou previsíveis porém de consequências incalculáveis, retardadores ou impeditivos da execução do ajustado, ou, ainda, em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe, configurando álea econômica extraordinária e extracontratual;

V. em caso de criação, alteração ou extinção de quaisquer tributos ou encargos legais, bem como na superveniência de disposições legais, quando ocorridas após a data da celebração de contrato com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, caso repercuta na avença firmada com esta sociedade de economia mista;

VI. em outras situações que imponham a adequação das cláusulas contratuais.

Parágrafo primeiro. O interesse na modificação do contrato celebrado com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** será apreciado pelos setores técnicos desta sociedade de economia mista e deverá ser manifestado mediante a apresentação de requerimento formal,



devidamente instruído com os documentos comprobatórios das circunstâncias alegadas para justificar o pedido de alteração.

Parágrafo segundo. Qualquer alteração contratual somente será admitida se aprovada pelo Colegiado de Diretores da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, sendo vedada a celebração de aditivos decorrentes de eventos supervenientes de responsabilidade da contratada.

Seção VIII

Dos contratos de compra e venda e de promessa de compra e venda

Art. 70. Os contratos de compra e venda e promessa de compra e venda celebrados no âmbito do Programa de Incentivo Locacional promovido pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** poderão conter cláusulas especiais, nos termos do Código Civil.

Art. 71. A **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** reserva-se o direito de retrato, nos termos do Código Civil, podendo recobrar o imóvel transacionado, restituindo o preço recebido e reembolsando as despesas comprovadas pela empresa beneficiada, inclusive as que, durante o período de resgate, se efetuaram com a sua autorização escrita, ou para a realização de benfeitorias necessárias.

Parágrafo único. Em caso de retrato, a forma de reembolso de valores deverá ser estabelecida conforme Parecer emitido pelos setores técnicos da Diretoria Administrativa e Financeira da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**.

Art. 72. Obriga-se a empresa beneficiada a proceder ao registro do instrumento contratual junto ao cartório respectivo, responsabilizando-se, ainda, pelo pagamento de todos os encargos, tarifas, taxas e emolumentos necessários ao perfeito cumprimento desta obrigação.

Seção IX

Dos contratos de cessão de direitos e obrigações

Companhia de Desenvolvimento da Paraíba - CINEP
Rua Feliciano Cirne, nº. 50, Jaguaribe, João Pessoa, Paraíba (CEP 58.015-570)
Telefone: (83) 3214-3421 - E-mail: cinep@cinep.pb.gov.br

Página 40 de 74



Assinado com senha por [CIN21099] [SENHA] JOSÉ MARIO SOLANO DE MACEDO em 27/10/2022 - 14:08hs, [CIN21168] [SENHA] RÔMULO SOARES POLARI FILHO em 27/10/2022 - 14:20hs, [CIN35487] [SENHA] ANNA CAROLINE LOPES CORREIA LIMA LISBOA em 27/10/2022 - 14:43hs, [CIN21167] [SENHA] RICCELLY FARIAS DE LACERDA em 27/10/2022 - 15:16hs e [CIN28908] [SENHA] RUY BEZERRA CAVALCANTI JÚNIOR em 27/10/2022 - 17:58hs.
Documento Nº: 1967395.13085063-7242 - consulta à autenticidade em <https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=1967395.13085063-7242>



CINDES202214768A

Art. 73. A cessão de direitos e obrigações somente será admitida com expressa autorização da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** e desde que, após prévia e criteriosa análise desta sociedade de economia mista:

- I. as pretensas cedente e cessionária manifestem interesse formal nesta modalidade de transação;
- II. as pretensas cedente e cessionária cumpram com todos os critérios de regularidade estabelecidos nesta Resolução Normativa e nos demais diplomas legais pertinentes;
- III. a pretensa cessionária apresente classificação igual ou superior a da empresa cedente, conforme exigências desta Resolução Normativa;
- IV. a empresa cessionária pague o encargo de anuência previsto nesta Resolução Normativa.

Art. 74. Considera-se especulação imobiliária a compra ou a aquisição de bem imóvel com a finalidade de aliená-lo posteriormente, na expectativa de que o seu valor de mercado aumente durante o lapso de tempo decorrido.

Parágrafo primeiro. Configura especulação imobiliária a inobservância dos prazos fixados no cronograma físico do projeto, em quaisquer de suas etapas, apresentado pela empresa e aprovado pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**.

Parágrafo segundo. Havendo elementos suficientes, configuradores da especulação imobiliária sobre o imóvel, a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** deverá adotar medidas para a rescisão do contrato e a conseqüente retomada do imóvel, nos termos desta Resolução Normativa e sem prejuízo das demais normas de direito privado e legislação aplicável.

(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 056, editada em 26 de dezembro de 2019)

Parágrafo terceiro. É vedada a cessão de direitos e/ou obrigações caso identificada especulação imobiliária, sobretudo se o imóvel caracterizar-se como terra nua ou se nele tenham sido realizados apenas serviços preliminares, tais muros, cercas, terraplanagem, estrutura de canteiro de obras e ligação de água e energia elétrica.



Art. 75. Em caso de cessão ou transferência de direitos e obrigações, a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** terá o direito de preferência e a faculdade de exercê-lo ou não, nos termos do Código Civil.

Art. 76. A celebração do contrato de cessão de direitos e obrigações deverá ser precedida da expressa anuência da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** e do recolhimento, aos cofres desta, do Encargo de Anuência, este na ordem de 10% (dez por cento) sobre o valor comprovado da transação entre a cedente e a cessionária.

Parágrafo primeiro. Deve o setor competente da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** manifestar-se acerca do preço formalmente atribuído à transação objetivando verificar a ocorrência de subavaliação e, constatada a atribuição, pelas empresas, de preço aquém do valor praticado no mercado, o percentual do Encargo de Anuência incidirá sobre o valor identificado por esta sociedade de economia mista, conforme Laudo de Avaliação, tomando por base o valor atual do imóvel.

Art. 77. O Colegiado de Diretores da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** poderá isentar do pagamento do Encargo de Anuência, para a celebração do contrato de cessão de direitos e obrigações, as empresas que:

- I. estejam cedendo os direitos para outras empresas integrantes do mesmo grupo econômico do qual fazem parte ou para empresas vinculadas, coligadas ou interligadas ao mesmo grupo;
- II. transferirem o imóvel para uma de suas filiais ou para sua matriz, devendo as empresas consideradas cessionária e cedente terem a mesma base do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ;
- III. quando a empresa cedente comprovar que detinha a propriedade do imóvel, mediante a apresentação da Escritura Pública devidamente registrada;
- IV. caso a cessão de direitos vise, de forma atípica, firmar parceria comercial com o fito de viabilizar financeira ou materialmente a implantação do empreendimento econômico aprovado pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**.



Parágrafo único. A dispensa do Encargo de Anuência, sob nenhuma hipótese, supre a prévia e expressa autorização formal da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, tampouco exige as empresas envolvidas na transação de observarem as disposições desta Resolução Normativa.

Art. 78. Em caso de não cumprimento dos encargos econômicos estabelecidos no contrato, para que haja a anuência da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** quanto à cessão de direitos e obrigações, é necessário que tenha ocorrido fato superveniente e imprevisível, que a pretensa cedente não tenha dado causa, devendo haver parecer opinativo do setor técnico da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** que dê suporte à decisão do Colegiado de Diretores desta sociedade de economia mista.

Art. 79. Aprovada a celebração de contrato de cessão de direitos e obrigações, sub-roga-se a cessionária nos direitos e obrigações outrora da empresa cedente, não podendo alegar desconhecimento das condições repactuadas em instrumento competente com a anuência da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**.

Art. 80. A **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** se reserva o direito de não aprovar a cessão ou transferência, caso não preenchidos os requisitos e objetivos exigidos para a implantação de projeto e/ou empreendimento apresentado pela cessionária.

Seção X

Da rescisão e do distrato

Art. 81. São condições resolutivas que ensejam a rescisão dos contratos celebrados com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, no âmbito do Programa de Incentivo Locacional, as a seguir, sem prejuízo das demais estabelecidas pela legislação brasileira: [Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 055, editada em 13 de julho de 2020](#)

a) manter-se, a empresa beneficiada, em situação de inadimplência pecuvsniária, por 03 (três) meses consecutivos ou por mais de 90 (noventa) dias alternados, perante a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** e quaisquer fundos por esta administrados;



- b) deixar, a empresa beneficiada, de adimplir as obrigações fiscais que recaem ou recaírem sobre o imóvel objeto do contrato firmado com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**;
- c) atribuir e/ou utilizar o imóvel, a empresa beneficiada, a qualquer título, para finalidade diversa da estipulada no instrumento contratual respectivo;
- d) se verificada a adoção, pela empresa beneficiada, de práticas e requisitos contrários à sustentabilidade socioambiental, bem como se não implementadas políticas de desenvolvimento nacional e estadual;
- e) se não apresentados os respectivos alvarás e licenciamentos, se for o caso, conforme cronograma físico do projeto apresentado pela empresa e aprovado pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**;
- f) caso a empresa beneficiada impeça ou obste a realização, a qualquer tempo, de vistorias, perícias ou avaliações das condições de uso do imóvel, pelos prepostos e órgãos de fiscalização da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** ou por ela credenciados.

Parágrafo primeiro. O descumprimento de quaisquer das condições resolutivas pactuadas entre a empresa beneficiada e a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** importará na imediata e direta rescisão contratual, na forma prevista nos artigos 121 e 127, combinado com o artigo 474, todos do Código Civil brasileiro.

Parágrafo segundo. O descumprimento dos prazos estabelecidos no cronograma físico do projeto apresentado pela empresa e aprovado pela Companhia de Desenvolvimento da Paraíba - CINEP importará na aplicação de multa de 2% (dois por cento) ao mês, calculada sobre o valor do contrato corrigido pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Nacional (IPCA). [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 079, editada em 03 de dezembro de 2021\)](#)

Parágrafo terceiro. Sem prejuízo da consignação de outras condições e encargos contratuais no ato da contratação, as cláusulas resolutivas indicadas neste artigo constarão, **obrigatoriamente**, em todos os contratos firmados junto à **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**.



Art. 82. O descumprimento, pela empresa, das obrigações pactuadas no âmbito do Programa de Incentivo Locacional promovido pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** enseja a rescisão da avença celebrada com esta, com as consequências contratuais previstas na Lei Federal n°. 13.303/2016 e nesta Resolução Normativa, sem prejuízo das disposições do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** e das demais normas disciplinadoras da matéria.
[\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n°. 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)

Art. 83. A rescisão do contrato deverá ser aprovada pela Diretoria Colegiada da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, podendo ser:

- I. amigável, por acordo entre as partes;
- II. unilateral, assegurados o contraditório e a ampla defesa nos autos do respectivo Processo Administrativo; ou
- III. judicial.

Art. 84. A rescisão do contrato decorrente do descumprimento, pela empresa beneficiada, das responsabilidades assumidas por força da avença celebrada com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, sem prejuízo das sanções previstas na Lei Federal n°. 13.303/2016 e nesta Resolução Normativa, observadas as disposições do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, permite àquela sociedade de economia mista: [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n°. 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)

- I. executar a garantia contratual para eventuais ressarcimentos, bem como para o adimplemento de multas e indenizações porventura devidas pela empresa beneficiada;
- II. reter créditos decorrentes do contrato até o limite dos prejuízos causados à **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**.

Parágrafo único. A rescisão do contrato possibilita à **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** exercer, imediatamente, todos os direitos inerentes à posse sobre o imóvel objeto



da contratação, no estado e no local em que se encontrar, independentemente do pagamento de quaisquer indenizações à empresa beneficiada.

Art. 85. Em caso de rescisão contratual, somente serão indenizadas as benfeitorias introduzidas em terras nuas e, nas áreas com edificações, somente aquelas necessárias e as úteis previamente autorizadas pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, não sendo indenizáveis as benfeitorias voluptuárias erguidas, as quais poderão ser levantadas pela empresa, desde que a retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, em conformidade com as disposições do Código Civil.

Art. 86. Se a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** e a empresa beneficiada pelo Programa de Incentivo Locacional forem, ao mesmo tempo, credora e devedora uma da outra, é possível a compensação dos respectivos valores, nos termos do Código Civil.

Art. 87. A eventual tolerância, tácita ou expressa, por parte da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** com relação a qualquer infração ou descumprimento de cláusulas ou disposições contratuais pela empresa beneficiada, em hipótese alguma configurará renúncia a qualquer das disposições contratuais pactuadas, as quais poderão ter o seu cumprimento exigido, a qualquer momento.

CAPÍTULO VII

DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Art. 88. Os contratos celebrados no âmbito do Programa de Incentivo Locacional promovido pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, tendo como objeto imóvel que compõe o Distrito Industrial do Turismo - DITur, deverão tipificar as infrações e as respectivas penalidades, sujeitando a empresa beneficiada à multa, entre outras, na forma prevista nesta Resolução Normativa. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)
Parágrafo primeiro. A aplicação da multa referida no *caput* deste artigo não impede que a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** rescinda o contrato e aplique as outras sanções previstas na Lei Federal nº. 13.303/2016, observadas as disposições do Regulamento



Interno de Licitações, Contratos e Convênios da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA** - CINEP. [\[Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º 055, editada em 13 de julho de 2020\]](#)

Parágrafo segundo. A multa, aplicada após regular processo administrativo, será descontada da garantia do respectivo contrato.

Parágrafo terceiro. Se a multa for de valor superior ao valor da garantia prestada, além da perda desta, responderá a empresa beneficiada pela sua diferença, podendo ser cobrada judicialmente.

Parágrafo quarta. Caso o valor da garantia seja utilizado, no todo ou em parte, para o pagamento da multa, esta deve ser complementada pela contratada no prazo de até 10 (dez) dias úteis, a contar da solicitação da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**.

Parágrafo quinta. A **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** poderá, em situações excepcionais e devidamente motivadas, efetuar a retenção cautelar do valor da multa antes da conclusão do procedimento administrativo.

Art. 89. No caso de qualquer descumprimento ou inobservância contratual por parte da empresa beneficiada, sem prejuízo dos devidos acréscimos legais e penalidades referidos nas demais cláusulas da avença, em sendo feito distrato, resultando em rescisão unilateral pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** ou na hipótese de esta sociedade de economia mista ter que ingressar em juízo, em razão da inadimplência da empresa beneficiada, por qualquer motivo, seja para reaver o imóvel vendido ou prometido à venda, cobrar o pagamento das parcelas vencidas ou o cumprimento de quaisquer das demais obrigações assumidas por esta última mediante instrumento contratual respectivo, responderá a empresa beneficiada pelo ajuizamento, mediante multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, sem prejuízo do pagamento de indenização suplementar, além de despesas judiciais e extrajudiciais, custas e honorários periciais e advocatícios.

Art. 90. Havendo o distrato ou a rescisão unilateral da avença e verificada a recusa da empresa beneficiada quanto à devolução voluntária do bem objeto do respectivo contrato, fica a mesma obrigada a pagar, em favor da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, multa mensal na ordem de 1% (um por cento) do valor integral do imóvel contratual durante todo o



período no qual permanecer no bem após a rescisão, iniciando-se a contar do mês subsequente ao término do prazo para a desocupação do imóvel.

Art. 91. A **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** deverá informar os dados relativos às sanções por elas aplicadas aos contratados, de forma a manter atualizado o cadastro de empresas inidôneas de que trata a Lei Federal nº. 12.846/2013.

CAPÍTULO VIII

DA SUSTENTABILIDADE E DA RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL

Art. 92. As empresas participantes do Programa de Incentivo Locacional promovido pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** 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 Sustentabilidade - 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 único. As empresas beneficiadas responsabilizam-se, **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.

Art. 93. Obriga-se a empresa beneficiada a atender 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. 94. Sem prejuízo das demais disposições constantes da Lei nº. 9.605/1998, é vedado:



I. destruir ou danificar floresta considerada de preservação permanente, mesmo que em formação, ou utilizá-la com infringência das normas de proteção e/ou sem permissão da autoridade competente;

II. impedir ou dificultar a regeneração natural de florestas e demais formas de vegetação;

III. causar poluição de qualquer natureza em níveis tais que resultem ou possam resultar em danos à saúde humana, ou que provoquem a mortandade de animais ou a destruição significativa da flora;

IV. construir, reformar, ampliar, instalar ou fazer funcionar estabelecimentos, obras ou serviços potencialmente poluidores, sem licença ou autorização dos órgãos ambientais competentes, ou contrariando as normas legais e regulamentares pertinentes;

V. destruir, inutilizar ou deteriorar bem especialmente protegido por lei, ato administrativo ou decisão judicial;

VI. promover construção em solo não edificável, ou no seu entorno, assim considerado em razão de seu valor paisagístico, ecológico, artístico, turístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou monumental, sem autorização da autoridade competente ou em desacordo com a autorização concedida.

Art. 95. Responsabiliza-se a empresa beneficiada por quaisquer infrações advindas de impactos ambientais causados pelas atividades por ela desenvolvidas na vigência do contrato celebrado com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**.

Art. 96. Ficam reservadas, em cada um dos lotes que compõe o Distrito Industrial do Turismo - DITur, áreas livres para conservação da cobertura vegetal nativa, proporcional a 50% (cinquenta por cento) da área livre restante após a ocupação do empreendimento, salvo exigências do órgão ambiental competente, quando da análise do Estudo de Viabilidade Ambiental (EVA). ([Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º 055, editada em 13 de julho de 2020](#))

Parágrafo primeiro. Todos os projetos de construção no Distrito Industrial do Turismo - DITur devem apresentar junto com a proposta arquitetônica, um Estudo de Viabilidade Ambiental (EVA) e um Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), com o objetivo de mitigar os impactos e de garantir



a permanência dos elementos notáveis da paisagem natural, como nascentes, encostas, talvegues e bosques de vegetação nativa ou exótica. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)

Parágrafo segundo. O cercamento de lotes nos limites de suas divisas com os logradouros públicos ou com lotes vizinhos, se fará preferencialmente por cercas vivas de espécies vegetais nativas, estacas e travejamento de madeira, ou mediante telado afixado em suportes de madeira ou ferro, admitindo-se, excepcionalmente, o fechamento mediante o uso de mureta de alvenaria com, no máximo 1,0 (um) metro de altura, acrescido de telado. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)

Art. 97. As empresas beneficiadas no âmbito do Programa de Incentivo Locacional promovido pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** deverão recuperar as áreas degradadas no interior dos lotes contratados, de acordo com orientação do órgão ambiental competente, garantindo, no mínimo, um percentual de 40% (quarenta por cento) da área do lote com solo permeável.

Art. 98. Todas as construções edificadas no Distrito Industrial do Turismo - DITur deverão atender às exigências do escalonamento vertical, na faixa dos 500m (quinhentos metros), definido pelo Plano Diretor do Município de João Pessoa, Estado da Paraíba.

Parágrafo primeiro. Todos os empreendimentos localizados no Setor Hoteleiro II, situados sobre as falésias, devem manter livre de construções a faixa de restrição de 100,00m (cem metros) de distância em relação à linha de topo das falésias. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)

Parágrafo segundo. A área de restrição adicional compreende toda a faixa de terreno situada sobre as falésias, com 100,00m (cem metros) de largura a partir da linha de topo da falésia em direção ao continente e que deve ser preservada no seu estado natural, salvo projetos de mitigação ambiental em relação a falésias e/ou recuperação de vegetação, aprovado pelo órgão competente, ouvido o COMMAM. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n.º. 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)



Art. 99. Recai sobre a empresa beneficiada a obrigação de garantir que todos os resíduos gerados na edificação do empreendimento, e na eventual demolição de infraestrutura, serão caracterizados, triados, acondicionados, transportados e destinados em conformidade com as disposições legais e normativas nas esferas federal, estadual e municipal aplicáveis.

CAPÍTULO IX

DA OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA

Art. 100. A outorga de Escritura Pública de qualquer imóvel transacionado com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** e integrante do Distrito Industrial do Turismo - DITur, no âmbito do Programa de Incentivo Locacional promovido por esta, deverá ser submetida à apreciação do Colegiado de Diretores desta sociedade de economia mista após parecer da Diretoria de Operações desta acerca do atendimento, pela empresa interessada, das exigências constantes desta Resolução Normativa.

Art. 101. A Escritura Pública de qualquer imóvel transacionado com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** deverá conter todas as condições resolutivas pactuadas contratualmente, sendo necessária à outorga o atendimento integral aos seguintes requisitos cumulativos:

- I. apresentação de requerimento específico, endereçado à **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** pela empresa interessada, solicitando a outorga da Escritura Pública definitiva do imóvel;
- II. comprovação do integral cumprimento de todas as etapas do cronograma físico do projeto apresentado pela empresa e aprovado pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**;
- III. comprovação da regularidade fiscal perante as Fazendas Federal, Estadual e Municipal;
- IV. comprovação de regularidade perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;



V. comprovação de regularidade perante a Seguridade Social e informações da Previdência Social (SEFIF/GFIP) referentes aos 06 (seis) meses anteriores à data de solicitação da outorga da Escritura Pública do imóvel, demonstrando regularidade no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

VI. Balanço Patrimonial e Demonstrações Contábeis do último exercício social, já exigíveis, registrados na Junta Comercial, ou órgão equivalente, da sede ou do domicílio da empresa interessada no imóvel contratual, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados por índices oficiais (IGP-DI) quando encerrados há mais de 03 (três) meses da data de apresentação do requerimento;

VI.I. 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 no último exercício anterior à data de solicitação da outorga da Escritura Pública do imóvel;

VII. comprovação da quitação das obrigações pecuniárias decorrentes do contrato celebrado com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** e perante os fundos por ela administrados.

Art. 101-A. Caso a empresa beneficiada pelo Programa de Incentivo Locacional, no âmbito do Distrito Industrial do Turismo - DITur, necessite oferecer o imóvel transacionado com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** em garantia à operação de crédito junto à instituição bancária e/ou financeira 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 101, desta Resolução Normativa, exceto quanto ao inciso II da referida disposição, e, ainda: [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 037, editada em 21 de junho de 2021\)](#)

I. apresentação de justificativa e novo Quadro de Usos e Fontes (Quadro XIX da Carta Consulta de Investimentos), apontando as variáveis micro e macroeconômicas, bem assim eventuais



intercorrências externas, internas e/ou operacionais que embasam a necessidade de capital complementar; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 037, editada em 21 de junho de 2021\)](#)

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; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 037, editada em 21 de junho de 2021\)](#)

III. a comprovação, por meio da apresentação de projetos e Planilha Orçamentária com memória de cálculo, da realização de investimento em construção civil, equivalente ao maior dos dois valores a seguir apresentados: [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 037, editada em 21 de junho de 2021\)](#)

a) 20% (vinte por cento) do montante TOTAL de Investimentos previstos no Quadro de Usos e Fontes (Quadro XIX da Carta Consulta de Investimentos), que a empresa interessada apresentou quando da manifestação de interesse na aquisição do imóvel de propriedade da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**; ou [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 037, editada em 21 de junho de 2021\)](#)

b) valor de mercado do terreno, sem incidência do percentual de redução mencionado no artigo 41 desta Resolução Normativa, adquirido pela empresa interessada junto à **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, cujo valor será definido por meio de prévia avaliação, realizada pelo Departamento de Engenharia vinculado à Diretoria de Operações, nos termos do parágrafo único do artigo 47, desta Resolução de Diretoria. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 037, editada em 21 de junho de 2021\)](#)

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; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 037, editada em 21 de junho de 2021\)](#)



V. análise de risco da transação emitida pela Diretoria de Desenvolvimento Econômico da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 037, editada em 21 de junho de 2021\)](#)

Parágrafo primeiro. A aferição da comprovação da realização de investimento em construção civil pela empresa interessada, mencionado no *caput* do artigo 101-A desta Resolução de Diretoria, será realizada pelo Departamento de Engenharia da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, por meio de Parecer Técnico elaborado de acordo com as normas técnicas vigentes, estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), projetos e Planilha Orçamentária com memória de cálculo apresentados pela empresa interessada; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 037, editada em 21 de junho de 2021\)](#)

Parágrafo segundo. Não serão computados, em nenhuma hipótese, na aferição da comprovação da realização de investimentos, mencionada no parágrafo primeiro artigo 101-A desta Resolução de Diretoria, as despesas relacionadas à aquisição de máquinas, equipamentos, elevadores, móveis, materiais de construção postos na obra (não efetivamente aplicados), utensílios e demais itens constantes no Quadro de Usos e Fontes (Quadro XIX da Carta Consulta) que a empresa interessada apresentou interesse em adquirir um imóvel de propriedade da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 037, editada em 21 de junho de 2021\)](#)

Parágrafo terceiro. A empresa beneficiada obriga-se a apresentar à **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** o contrato, e suas alterações, celebrado junto à instituição bancária e/ou financeira, sem prejuízo de eventuais aditivos ao mesmo, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos 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. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 037, editada em 21 de junho de 2021\)](#)

Parágrafo quarto. Aprovada a outorga de Escritura Pública para a oferta de imóvel em garantia de operação de crédito, as **condições resolutivas 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. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 037, editada em 21 de junho de 2021\)](#)

Parágrafo quinto. A suspensão das condições resolutivas somente operará enquanto perdurar a alienação do imóvel à instituição bancária e/ou financeira, sendo automaticamente restabelecidas as todas as cláusulas resolutivas após a baixa da alienação em favor da instituição bancária e/ou financeira. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 037, editada em 21 de junho de 2021\)](#)

Parágrafo sexto. Caso não comprovada a liberação de crédito em favor da empresa, a suspensão das condições resolutivas será, automaticamente, revogada. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 037, editada em 21 de junho de 2021\)](#)

Parágrafo sétimo. A possibilidade de oferecimento do imóvel em garantia poderá ser condicionada à contratação de seguro específico para tanto. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 037, editada em 21 de junho de 2021\)](#)

Parágrafo oitavo. No instrumento de outorga deve constar, **obrigatoriamente**, exigência expressa no sentido de que qualquer negócio que envolva imóvel dado em garantia, deve preservar a utilização futura do bem restrita ao que preveem as legislações que regulamentam o Distrito Industrial do Turismo - DITur. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 037, editada em 21 de junho de 2021\)](#)

Parágrafo nono. 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. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 037, editada em 21 de junho de 2021\)](#)

Art. 102. Na Escritura Pública constarão, **obrigatoriamente**, as disposições resolutivas, ficando, ainda, todas as despesas necessárias a sua lavratura e registro, tais como Imposto de Transmissão de Bens Imóveis e de direitos a eles relativos - ITBI, custas cartorárias, certidões, despachos,



V. análise de risco da transação emitida pela Diretoria de Desenvolvimento Econômico da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 037, editada em 21 de junho de 2021\)](#)

Parágrafo primeiro. A aferição da comprovação da realização de investimento em construção civil pela empresa interessada, mencionado no *caput* do artigo 101-A desta Resolução de Diretoria, será realizada pelo Departamento de Engenharia da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, por meio de Parecer Técnico elaborado de acordo com as normas técnicas vigentes, estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), projetos e Planilha Orçamentária com memória de cálculo apresentados pela empresa interessada; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 037, editada em 21 de junho de 2021\)](#)

Parágrafo segundo. Não serão computados, em nenhuma hipótese, na aferição da comprovação da realização de investimentos, mencionada no parágrafo primeiro artigo 101-A desta Resolução de Diretoria, as despesas relacionadas à aquisição de máquinas, equipamentos, elevadores, móveis, materiais de construção postos na obra (não efetivamente aplicados), utensílios e demais itens constantes no Quadro de Usos e Fontes (Quadro XIX da Carta Consulta) que a empresa interessada apresentou interesse em adquirir um imóvel de propriedade da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 037, editada em 21 de junho de 2021\)](#)

Parágrafo terceiro. A empresa beneficiada obriga-se a apresentar à **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** o contrato, e suas alterações, celebrado junto à instituição bancária e/ou financeira, sem prejuízo de eventuais aditivos ao mesmo, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos 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. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 037, editada em 21 de junho de 2021\)](#)

Parágrafo quarto. Aprovada a outorga de Escritura Pública para a oferta de imóvel em garantia de operação de crédito, as **condições resolutivas 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. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 037, editada em 21 de junho de 2021\)](#)

Parágrafo quinto. A suspensão das condições resolutivas somente operará enquanto perdurar a alienação do imóvel à instituição bancária e/ou financeira, sendo automaticamente restabelecidas as todas as cláusulas resolutivas após a baixa da alienação em favor da instituição bancária e/ou financeira. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 037, editada em 21 de junho de 2021\)](#)

Parágrafo sexto. Caso não comprovada a liberação de crédito em favor da empresa, a suspensão das condições resolutivas será, automaticamente, revogada. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 037, editada em 21 de junho de 2021\)](#)

Parágrafo sétimo. A possibilidade de oferecimento do imóvel em garantia poderá ser condicionada à contratação de seguro específico para tanto. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 037, editada em 21 de junho de 2021\)](#)

Parágrafo oitavo. No instrumento de outorga deve constar, **obrigatoriamente**, exigência expressa no sentido de que qualquer negócio que envolva imóvel dado em garantia, deve preservar a utilização futura do bem restrita ao que preveem as legislações que regulamentam o Distrito Industrial do Turismo - DITur. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 037, editada em 21 de junho de 2021\)](#)

Parágrafo nono. 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. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 037, editada em 21 de junho de 2021\)](#)

Art. 102. Na Escritura Pública constarão, **obrigatoriamente**, as disposições resolutivas, ficando, ainda, todas as despesas necessárias a sua 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. [\(Redação dada pela Resolução de Diretoria n°. 055, editada em 13 de julho de 2020\)](#)

CAPÍTULO IX-A

DA MULTIPROPRIEDADE

Art. 102-A. Caso a empresa beneficiada pelo Programa de Incentivo Locacional, no âmbito do Distrito Industrial do Turismo - DITur, tenha interesse em instituir, no imóvel transacionado com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP**, regime de multipropriedade, na forma da Lei Federal 13.777, de 20 de dezembro de 2018, é necessário para operação jurídica e para Outorga de Escritura Pública o atendimento integral dos requisitos cumulativos previstos no artigo **101**, desta Resolução Normativa, exceto quanto ao inciso II da referida disposição, e, ainda: [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

I. apresentação de justificativa e **novo Quadro de Usos e Fontes** (Quadro XVIII da Carta Consulta de Investimentos – Setor Hoteleiro) e **novo Cronograma de Execução Física do Projeto** (XXII - Cronograma de Execução Física do Projeto - Etapas e Período de Implantação – Setor Hoteleiro), apontando as variáveis micro e macroeconômicas, bem assim eventuais intercorrências externas, internas e/ou operacionais que embasam a necessidade da operação imobiliária da multipropriedade, na forma da Lei Federal 13.777, de 20 de dezembro de 2018; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

II. Apresentação de “*Plano de Multipropriedade*” constando, no mínimo, informações sobre: [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

a) viabilidade econômica e financeira e pesquisa mercadológica, atestando a aceitação do produto e a demanda consumidora; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

b) estrutura e características do empreendimento; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)



c) minuta do memorial de incorporação, que, obrigatoriamente, deverá estar submetida ao regime de afetação, nos termos do Capítulo I-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

d) minuta da convenção do condomínio em multipropriedade, com no mínimo os itens obrigatórios estipulados no Art. 1.358-G e seguintes da Lei Federal 13.777, de 20 de dezembro de 2018, *bem como os seguintes*: [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

d.1) os poderes e deveres dos multiproprietários, especialmente em matéria de instalações, equipamentos e mobiliário do imóvel, de manutenção ordinária e extraordinária, de conservação e limpeza e de pagamento da contribuição condominial; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

d.2) o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

d.3) as regras de acesso do administrador condominial ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

d.4) a criação de fundo de reserva para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

d.5) o regime aplicável em caso de perda ou destruição parcial ou total do imóvel, inclusive para efeitos de participação no risco ou no valor do seguro, da indenização ou da parte restante; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

d.6) as multas aplicáveis ao multiproprietário nas hipóteses de descumprimento de deveres; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)



d.7) o limite máximo de frações de tempo no mesmo imóvel que poderão ser detidas pela mesma pessoa natural ou jurídica; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

d.8) indicação e anuência pessoa jurídica da pessoa jurídica que será responsável pela administração do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário será de responsabilidade; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

e) minuta da convenção do condomínio edifício, com no mínimo os itens obrigatórios estipulados no Art. 1.358-P e seguintes da Lei Federal 13.777, de 20 de dezembro de 2018, bem como os seguintes: [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

e.1) a identificação das unidades sujeitas ao regime da multipropriedade, no caso de empreendimentos mistos; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

e.2) a indicação da duração das frações de tempo de cada unidade autônoma sujeita ao regime da multipropriedade; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

e.3) a forma de rateio, entre os multiproprietários de uma mesma unidade autônoma, das contribuições condominiais relativas à unidade, que, salvo se disciplinada de forma diversa no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, será proporcional à fração de tempo de cada multiproprietário; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

e.4) a especificação das despesas ordinárias, cujo custeio será obrigatório, independentemente do uso e gozo do imóvel e das áreas comuns; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

e.5) os órgãos de administração da multipropriedade; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)



e.6) a indicação, se for o caso, de que o empreendimento conta com sistema de administração de intercâmbio, na forma prevista no § 2º do art. 23 da Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, seja do período de fruição da fração de tempo, seja do local de fruição, caso em que a responsabilidade e as obrigações da companhia de intercâmbio limitam-se ao contido na documentação de sua contratação; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

e.7) a competência para a imposição de sanções e o respectivo procedimento, especialmente nos casos de mora no cumprimento das obrigações de custeio e nos casos de descumprimento da obrigação de desocupar o imóvel até o dia e hora previstos; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

e.8) o quórum exigido para a deliberação de adjudicação da fração de tempo na hipótese de inadimplemento do respectivo multiproprietário; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

e.9) o quórum exigido para a deliberação de alienação, pelo condomínio edilício, da fração de tempo adjudicada em virtude do inadimplemento do respectivo multiproprietário. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

f) minuta do regimento interno com no mínimo os itens obrigatórios estipulados no Art. 1.358-Q e seguintes da Lei Federal 13.777, de 20 de dezembro de 2018, bem como os seguintes: [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

f.1) os direitos dos multiproprietários sobre as partes comuns do condomínio edilício; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

f.2) os direitos e obrigações do administrador, inclusive quanto ao acesso ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

f.3) as condições e regras para uso das áreas comuns; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)



- f.4) os procedimentos a serem observados para uso e gozo dos imóveis e das instalações, equipamentos e mobiliário destinados ao regime da multipropriedade; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)
- f.5) o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)
- f.6) as regras de convivência entre os multiproprietários e os ocupantes de unidades autônomas não sujeitas ao regime da multipropriedade, quando se tratar de empreendimentos mistos; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)
- f.7) a forma de contribuição, destinação e gestão do fundo de reserva específico para cada imóvel, para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário, sem prejuízo do fundo de reserva do condomínio edilício; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)
- f.8) a possibilidade de realização de assembleias não presenciais, inclusive por meio eletrônico; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)
- f.9) os mecanismos de participação e representação dos titulares; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)
- f.10) o funcionamento do sistema de reserva, os meios de confirmação e os requisitos a serem cumpridos pelo multiproprietário quando não exercer diretamente sua faculdade de uso; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)
- f.11) a descrição dos serviços adicionais, se existentes, e as regras para seu uso e custeio; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)



g) a apresentação de instrumento jurídico celebrado entre a empresa beneficiária com empresa administradora profissional, nos termos do Art. 1.358-R da Lei Federal 13.777, de 20 de dezembro de 2018; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

h) minutas dos instrumentos jurídicos padrões que serão oferecidos aos consumidores; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

III. Comprovação de aquisição de Seguro-Garantia, garantindo a conclusão integral da construção do empreendimento no prazo e de acordo com as especificações apresentadas pela empresa beneficiária nos **itens I. e II.** do presente artigo, mesmo que a empresa beneficiária, por qualquer causa impeditiva, não possua capacidade financeira e/ou operacional de concluir a obra do empreendimento, **a ser contratado pela empresa beneficiária junto à seguradora devidamente registrada, cadastrada, autorizada e regulamentada pela Superintendência de Seguros Privados – SUSEP do Governo Federal e previamente aprovada pela COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP, figurando a empresa beneficiária como tomadora do seguro e a COMPANHIA DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP como segurada**, elidindo, também, com coberturas adicionais, quaisquer efeitos assecuratórios em relação ao imóvel transacionado com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP**, que mesmo sendo objeto de incorporação imobiliária, não poderá responder pelos riscos do empreendimento, sejam tributários, trabalhistas, consumeristas, cíveis, e/ou qualquer outro existente, e que garanta o cumprimento efetivo pela empresa interessada de todas as normas, inclusive a performance de obra, previstas nesta Resolução Normativa. O Seguro-Garantia retromencionado possuirá, no mínimo, as seguintes condições: [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

a) **Objeto:** Seguro garantirá o fiel cumprimento integral das obrigações assumidas pela empresa beneficiária junto à **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA**, por meio documento contratual, seus aditivos e anexos. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)



b) Tomador: A empresa beneficiária, que é a devedora das obrigações por ele assumidas perante o segurado, ora **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA**. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

c) Segurado: A **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA** será a credora das obrigações assumidas empresa beneficiária, que é a Contratante do Seguro-Garantia. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

d) Valor da Garantia: O valor total da avaliação do imóvel objeto de incentivo locacional à empresa beneficiária, constante do **Anexo VI** e respectivas atualizações desta Resolução Normativa, sem a aplicação de qualquer redutor de preço previsto nesta Resolução Normativa. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

e) Prêmio do Seguro: O tomador, ora empresa beneficiária, é a única responsável pelo pagamento do prêmio à seguradora, por todo o prazo de vigência da apólice, e o seguro continuará em vigor mesmo quando o tomador não houver pagado o prêmio nas datas convencionadas. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

f) Prazo de Vigência: A vigência da apólice será igual ao prazo estabelecido por meio do documento contratual, seus aditivos e anexos, para a conclusão integral da obra do empreendimento e, cumulativamente, e alvará de funcionamento ou com a licença de operação daquele. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

g) Da Indenização: *Caracterizado o sinistro*, a seguradora cumprirá a obrigação descrita na apólice até o limite máximo de garantia da mesma, segundo uma das formas abaixo, conforme for acordado entre as partes: [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

g.1) realizando, por meio de terceiros, no prazo de até 30(trinta) dias corridos contados da data de recebimento do último documento solicitado durante o processo de regulação do sinistro, o objeto do contrato principal, de forma a lhe dar continuidade, sob a sua integral responsabilidade; ou [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)



g.2) indenizando, mediante pagamento em dinheiro, no prazo de até 30(trinta) dias corridos contados da data de recebimento do último documento solicitado durante o processo de regulação do sinistro, os prejuízos causados pela inadimplência do tomador, ora empresa beneficiária, cobertos pela apólice. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

h) **Sinistro:** O inadimplemento das obrigações assumidas pela empresa beneficiária, ora tomadora, junto a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA**, segurada/credora. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

i) **Da extinção:** Seguro Garantia será extinto na ocorrência, apenas, de um dos seguintes eventos, o que ocorrer primeiro, sem prejuízo da comunicação do sinistro: [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

i.1) quando as obrigações garantidas forem definitivamente concluídas e houver manifestação expressa da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA** neste sentido; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

i.2) quando o **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA** e a seguradora expressamente acordarem; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

i.2) quando o pagamento da indenização à **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA** atingir o valor da garantia; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

i.3) quando do término de vigência da apólice. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

j) **Dos Riscos Excluídos:** Considera-se risco excluído, apenas, os seguintes: [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

j.1) inadimplência de obrigações garantidas decorrente de atos ou fatos de responsabilidade da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA** que tenham contribuído de forma



determinante para ocorrência do sinistro; ou [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

j.2) a inadimplência de obrigações do objeto principal que não sejam de responsabilidade do tomador, ora empresa beneficiária. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

l) **Da Perda de Direito:** Não se considera perda da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO** o direito à indenização na ocorrência de uma ou mais das seguintes hipóteses: [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

I.1) Obrigações indiretas e/ou acessórias, tais como, mas não a elas limitadas: eventuais responsabilidades quanto a lançamento comercial, publicidade e comercialização dos produtos objeto das obrigações cobertas; obrigações de sigilo; a qualidade dos serviços; obrigações, responsabilidades e despesas exigidas por cartórios, órgãos públicos; obtenção de quaisquer licenças ou aprovações perante repartições e autarquias públicas ou quaisquer outras regularizações jurídicas relacionadas à obrigação objeto da garantia, inclusive obtenção do habite-se e da CND do INSS referente a obras. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

I.2) Quaisquer obrigações de pagamento definidas no contrato garantido, multas e indenizações delas decorrentes, tais como: multas contratuais de qualquer natureza; despesas; obrigações de pagamento de tributos; taxas; encargos contratuais; perdas e danos; lucros cessantes; obrigações pecuniárias de caráter punitivo; penalidades; custas e honorários advocatícios; indenizações estabelecidas entre tomador, ora empresa beneficiária, e o segurado, **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA**; responsabilidades decorrentes de acidente de trabalho; responsabilidades trabalhistas e ou da seguridade social. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

I.3) Sinistros decorrentes de fatos originados em data anterior ao início da vigência da apólice. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)



I.4) Riscos hidrológicos e/ou geológicos. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

I.5) Riscos de natureza política, danos decorrentes de atos terroristas ou sabotagem, greves, tumultos ou *lock out*. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

I.6) Despesas de salvamento. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

m) **Do monitoramento da obra:** Seguro preverá que, isolada ou conjuntamente, a obrigação da seguradora realizar o acompanhamento e/ou monitoramento da construção do empreendimento e, conseqüentemente, do objeto do documento contratual, seus aditivos e anexos celebrado entre a empresa beneficiária e à **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA**; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

n) **Das Apólices Adicionais:** *Na remota hipótese do Seguro-Garantia não indenizar, faz-se necessário que a empresa beneficiária realize a contratação de adicionais ao Seguro-Garantia, nos moldes citados nas alíneas acima*, que abarcará os riscos do empreendimento, quais sejam: tributários, trabalhistas, consumeristas, contratuais, e/ou qualquer outro existente; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

IV. Comprovação de aquisição de Seguro de Risco de Engenharia e Seguro de Responsabilidade Civil – Obras, **a ser contratado pela empresa beneficiária junto à seguradora devidamente registrada, cadastrada, autorizada e regulamentada pela Superintendência de Seguros Privados – SUSEP do Governo Federal e previamente aprovada pela COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP**, figurando a empresa beneficiária como tomadora do seguro e segurada; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

V. Apresentação de instrumento jurídico celebrado entre a empresa beneficiária e empresa comercializadora em regime de multipropriedade, na forma da Lei Federal 13.777, de 20 de



dezembro de 2018, com a obrigatoriedade de comprovação de experiência; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

VI. Caso a empresa beneficiária pretenda realizar a alienação, em regime de multipropriedade, na forma da Lei Federal 13.777, de 20 de dezembro de 2018, de mais de 50% (vinte por cento) dos apartamentos previstos no Quadro de Capacidade Instalada e Utilizada (Quadro XVII da Carta Consulta de Investimentos - Setor Hoteleiro), comprovação, por meio da apresentação de projetos e Planilha Orçamentária com memória de cálculo, da realização de investimento em construção civil, equivalente a: [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

a) a 20% (vinte por cento) do montante TOTAL de Investimentos previstos no Quadro de Usos e Fontes (Quadro XVIII da Carta Consulta de Investimentos – Setor Hoteleiro), que a empresa interessada apresentou quando da manifestação de interesse em instituir, no imóvel transacionado com a COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP, regime de multipropriedade, na forma da Lei Federal 13.777, de 20 de dezembro de 2018 – o que autorizará a alienação de até 100% (cem por cento) dos apartamentos previstos no Quadro de Capacidade Instalada e Utilizada (Quadro XVII da Carta Consulta de Investimentos – Setor Hoteleiro), em regime de multipropriedade, na forma da Lei Federal 13.777, de 20 de dezembro de 2018; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

VII. Análise de risco da transação emitida pela Diretoria de Desenvolvimento Econômico da COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

Parágrafo primeiro. Será de competência do Departamento de Engenharia da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, por meio de Parecer Técnico elaborado de acordo com as normas técnicas vigentes e o contido neste Resolução Normativa, aferir que a estrutura e características do empreendimento, bem como o memorial de incorporação, respectivamente listados nas alíneas **b) e c)** do item II. caput do artigo 102-A desta Resolução de Diretoria, estão em consonância com o **novo Quadro de Usos e Fontes** (XVIII – Quadro de Usos e Fontes da Carta Consulta de Investimentos – Setor Hoteleiro), **novo Cronograma de Execução Física do Projeto** (XXII



- Cronograma de Execução Física do Projeto - Etapas e Período de Implantação - Hoteleiro) e a viabilidade econômica e financeira e pesquisa mercadológica, atestando a aceitação do produto e a demanda consumidora, que a empresa beneficiária apresentou quando da manifestação de interesse em instituir, no imóvel transacionado com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP**, regime de multipropriedade, na forma da Lei Federal 13.777, de 20 de dezembro de 2018, e **Carta Consulta de Investimentos**, que a empresa interessada apresentou quando da manifestação de interesse na aquisição do imóvel de propriedade da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP**. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

Parágrafo segundo. A minuta do memorial de incorporação; convenção do condomínio em multipropriedade; convenção do condomínio edilício; regimento interno; contrato celebrado entre a empresa beneficiária e a administradora profissional e instrumento jurídico padrão que será oferecido aos consumidores, **solicitados à empresa interessada conforme alíneas c); d); e); f); g) e h) do Item II. do caput do artigo 102-B desta Resolução de Diretoria**, deverão obrigatoriamente ser anuídas pela Diretoria Colegiada da Companhia, precedida de Parecer Técnico da Diretoria de Planejamento; Parecer Técnico da Diretoria de Operações e análise jurídica do Departamento Jurídico da CINEP, desde que estejam em consonância com as normas jurídicas vigentes, com o **novo Quadro de Usos e Fontes** (XVIII – Quadro de Usos e Fontes da Carta Consulta de Investimentos – Setor Hoteleiro), **novo Cronograma de Execução Física do Projeto** (XXII - Cronograma de Execução Física do Projeto - Etapas e Período de Implantação - Hoteleiro) e a viabilidade econômica e financeira e pesquisa mercadológica, atestando a aceitação do produto e a demanda consumidora, que a empresa beneficiária apresentou quando da manifestação de interesse em instituir, no imóvel transacionado com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP**, regime de multipropriedade, na forma da Lei Federal 13.777, de 20 de dezembro de 2018 e **Carta Consulta de Investimentos**, que a empresa interessada apresentou quando da manifestação de interesse na aquisição do imóvel de propriedade da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP**. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

Parágrafo terceiro. Os seguros, **previstos nos Itens III. e IV. do caput do artigo 102-A desta Resolução de Diretoria**, deverá obrigatoriamente ser anuída pela Diretoria Colegiada da



Companhia, precedida de Parecer Técnico da Diretoria de Planejamento e Parecer Técnico da Diretoria de Operações. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

Parágrafo quarto. O instrumento jurídico celebrado entre a empresa beneficiária e empresa comercializadora em regime de multipropriedade, na forma da Lei Federal 13.777, de 20 de dezembro de 2018, com a obrigatoriedade de comprovação de experiência, previsto no Item V. do caput do artigo 102-A desta Resolução de Diretoria, deverá obrigatoriamente ser anuída pela Diretoria Colegiada da Companhia, precedida de Parecer Técnico da Diretoria de Planejamento e Parecer Técnico da Diretoria de Operações, desde que estejam em consonância com o **novο Quadro de Usos e Fontes** (XVIII – Quadro de Usos e Fontes da Carta Consulta de Investimentos – Setor Hoteleiro), **novο Cronograma de Execução Física do Projeto** (XXII - Cronograma de Execução Física do Projeto - Etapas e Período de Implantação - Hoteleiro) e a viabilidade econômica e financeira e pesquisa mercadológica, atestando a aceitação do produto e a demanda consumidora, que a empresa beneficiária apresentou quando da manifestação de interesse em instituir, no imóvel transacionado com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP**, regime de multipropriedade, na forma da Lei Federal 13.777, de 20 de dezembro de 2018 e **Carta Consulta de Investimentos**, que a empresa interessada apresentou quando da manifestação de interesse na aquisição do imóvel de propriedade da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP**. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

Parágrafo Quinto. A aferição da comprovação da realização de investimento em construção civil pela empresa interessada, mencionado no **item VI. caput do artigo Art. 102-A** desta Resolução de Diretoria, será realizada pelo Departamento de Engenharia da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, por meio de Parecer Técnico elaborado de acordo com as normas técnicas vigentes, estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), projetos e Planilha Orçamentária com memória de cálculo apresentados pela empresa interessada. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

102-B. Constatando-se que a empresa interessada não apresentou, integralmente, os documentos exigidos no Art. 102-A, bem assim sendo verificada a necessidade de apresentação de



documentação complementar, a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** expedirá ofício concedendo àquela o prazo de 05 (cinco) dias úteis, 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: [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

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; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

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 pela empresa interessada de instituir no imóvel transacionado com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP**, regime de multipropriedade, na forma da Lei Federal 13.777, de 20 de dezembro de 2018, com o posterior arquivamento do respectivo Processo Administrativo; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

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. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

102-C. Sem prejuízo das demais competências atribuídas por esta Resolução Normativa, cabe à **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** analisar e avaliar a viabilidade ou não da pretensão apresentada pela empresa interessada de instituir no imóvel transacionado com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP**, regime de multipropriedade, na forma da Lei Federal 13.777, de 20 de dezembro de 2018, devendo emitir parecer no prazo máximo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis a critério desta sociedade de economia mista. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)



102-D. Na Escritura Pública que será firmada entre a empresa beneficiada e a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, além de todas as cláusulas resolutivas previstas na Resolução de Diretoria nº 010/2019 e respectivas alterações, sem prejuízo de outras disposições, deverá constar o seguinte: [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

a) A autorização de comercialização de até 50% (cinquenta por cento) dos apartamentos previstos no Quadro de Capacidade Instalada e Utilizada (Quadro XVII da Carta Consulta de Investimentos – Setor Hoteleiro), em regime de multipropriedade, na forma da Lei Federal 13.777, de 20 de dezembro de 2018, ou a autorização de comercialização do percentual, nos termos do item V. caput do artigo Art. 102-A desta Resolução de Diretoria, dos apartamentos previstos no Quadro de Capacidade Instalada e Utilizada (Quadro XVII da Carta Consulta de Investimentos – Setor Hoteleiro), em regime de multipropriedade, na forma da Lei Federal 13.777, de 20 de dezembro de 2018; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

b) A empresa interessada declara ter expressado conhecimento de que a minuta do memorial de incorporação; convenção do condomínio em multipropriedade; convenção do condomínio edifício; regimento interno e contrato celebrado com um administrador profissional, que serão parte integrante da citada escritura pública, só poderão ser retificadas e/ou modificadas, tão somente, após expressa anuência da COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

c) Fica vedado a empresa interessada negociar, transacionar e alienar de qualquer modo frações de tempo de imóvel em regime de multipropriedade, na forma da Lei Federal 13.777, de 20 de dezembro de 2018, por meio de instrumento jurídico diverso/distinto/dispere do descrito na alínea h) do II. do Art. 102-A; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

d) A empresa interessada arcará com todos os custos da instituição da multipropriedade, devendo observar todos os regramentos legais, sejam municipais, estaduais e/ou federais, a exemplo da Lei Geral do Turismo, legislação tributária (pagamento de ISS) e legislação urbanística; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)



e) A **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP** não se responsabilizará por quaisquer obrigações decorrentes da instituição da multipropriedade, mitigando-se inclusive as obrigações decorrentes da incorporação do imóvel, sendo os riscos garantidos pelo Seguro-Garantia e adicionais, a ser contratado com instituição previamente aprovada pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP**, previsto no **Item III. do Art. 102-A** desta Resolução de Diretoria; [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

f) Fica pactuado que a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP** não se responsabilizará por quaisquer das responsabilidades tributárias referente ao imóvel, referentes ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e à Taxa de Coleta de Resíduos (TCR), quer vencidos, ou vincendos, ou inscritos na Dívida Ativa do Município onde está localizado o imóvel, inclusive as decorrentes da instituição da multipropriedade. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

Art. 102-E. Aprovada a outorga de Escritura Pública para a oferta de imóvel regime de multipropriedade, na forma da Lei Federal 13.777, de 20 de dezembro de 2018, **apenas, a condição resolutiva de vedação à alienação, prevista no Art. 52 desta Resolução de Diretoria, constante no instrumento contratual celebrado com a empresa interessada terá sua eficácia jurídica suspensa,** de pleno direito, não se operando a reversão do imóvel, **exclusivamente para a alienação, pela empresa beneficiada e em regime de multipropriedade, na forma da Lei Federal 13.777, de 20 de dezembro de 2018, de até 50% (cinquenta por cento) dos apartamentos previstos no Quadro de Capacidade Instalada e Utilizada (Quadro XVII da Carta Consulta de Investimentos – Setor Hoteleiro) ou a autorização de comercialização do percentual, nos termos do item VI. caput do artigo Art. 102-A desta Resolução de Diretoria, dos apartamentos previstos no Quadro de Capacidade Instalada e Utilizada (Quadro XVII da Carta Consulta de Investimentos – Setor Hoteleiro).** [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n.º. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

Art. 102-F. *Caso a empresa beneficiária pretenda realizar a alienação, em regime de multipropriedade, na forma da Lei Federal 13.777, de 20 de dezembro de 2018, de mais de 50% (cinquenta por cento) dos apartamentos previstos no Quadro de Capacidade Instalada e Utilizada (Quadro XVII da Carta Consulta de Investimentos – Setor Hoteleiro), após a aprovação da Outorga*



da Escritura previstas no Artigo 102-C, poderá a empresa interessada pleitear a re-ratificação da Escritura Pública Outorgada, exclusivamente, para possibilitar a majoração do percentual de autorização de comercialização dos apartamentos previstos no Quadro de Capacidade Instalada e Utilizada (Quadro XVII da Carta Consulta de Investimentos – Setor Hoteleiro), em regime de multipropriedade, na forma da Lei Federal 13.777, de 20 de dezembro de 2018, devendo para tanto realizar a comprovação, por meio da apresentação de projetos e Planilha Orçamentária com memória de cálculo, da realização de investimento em construção civil, **equivalente ao percentual do montante TOTAL de Investimentos previstos no Quadro de Usos e Fontes (Quadro XVIII da Carta Consulta de Investimentos – Setor Hoteleiro)**, que a empresa interessada apresentou quando da manifestação de interesse em instituir, no imóvel transacionado com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP**, regime de multipropriedade, na forma da Lei Federal 13.777, de 20 de dezembro de 2018, **equivalente ao seguinte: [\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)**

a) a 20% (vinte por cento) do montante TOTAL de Investimentos previstos no Quadro de Usos e Fontes (Quadro XVIII da Carta Consulta de Investimentos – Setor Hoteleiro), que a empresa interessada apresentou quando da manifestação de interesse em instituir, no imóvel transacionado com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP**, regime de multipropriedade, na forma da Lei Federal 13.777, de 20 de dezembro de 2018 – **o que autorizará a alienação de até 100% (cem por cento) dos apartamentos previstos no Quadro de Capacidade Instalada e Utilizada (Quadro XVII da Carta Consulta de Investimentos – Setor Hoteleiro), em regime de multipropriedade**, na forma da Lei Federal 13.777, de 20 de dezembro de 2018; **[\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)**

Art. 102-G. A empresa beneficiada obriga-se a comunicar formalmente, no prazo de 60 (sessenta) dias corridos, à **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP** o protocolo no Cartório de Registro de Imóveis o Registro de Incorporação Imobiliária; Convenção do Condomínio em multipropriedade; Convenção do Condomínio Edifício e Regimento Interno anuídos pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP**, sob pena da incidência de multa, na ordem de 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel contratado. **[\(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)**



Art. 102-H. Em caso de resolução do negócio jurídico celebrado entre a empresa beneficiária e a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP**, por inadimplemento da empresa beneficiária, esta pagará em favor da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP** multa penal compensatória de 50% (cinquenta por cento) do valor total da avaliação do imóvel objeto de incentivo locacional à empresa beneficiária, constante do **Anexo VI** e respectivas atualizações desta Resolução Normativa, sem a aplicação de qualquer redutor de preço previsto nesta Resolução Normativa, sem prejuízo dos devidos acréscimos legais, penalidades referidos nas demais cláusulas desta avença, e de indenização suplementar, além de despesas judiciais e extrajudiciais, custas e honorários periciais e advocatícios, estes calculados em 20% (vinte por cento), sobre o valor atribuído à causa. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

Art. 102-I. Todas as despesas necessárias à sua 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. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

Art. 102-J. A inobservância das exigências constantes deste Capítulo 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 e, em caso de existência, o imóvel objeto do incentivo locacional, à critério da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP**, será objeto de cancelamento do patrimônio da incorporação imobiliária. [\(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 049, editada em 09 de agosto de 2022\)](#)

CAPÍTULO X

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Companhia de Desenvolvimento da Paraíba - CINEP
Rua Feliciano Cirne, nº. 50, Jaguaribe, João Pessoa, Paraíba (CEP 58.015-570)
Telefone: (83) 3214-3421 - E-mail: cinep@cinep.pb.gov.br

Página 73 de 74



Assinado com senha por [CIN21099] [SENHA] JOSÉ MARIO SOLANO DE MACEDO em 27/10/2022 - 14:08hs, [CIN21168] [SENHA] RÔMULO SOARES POLARI FILHO em 27/10/2022 - 14:20hs, [CIN35487] [SENHA] ANNA CAROLINE LOPES CORREIA LIMA LISBOA em 27/10/2022 - 14:43hs, [CIN21167] [SENHA] RICCELLY FARIAS DE LACERDA em 27/10/2022 - 15:16hs e [CIN28908] [SENHA] RUY BEZERRA CAVALCANTI JÚNIOR em 27/10/2022 - 17:58hs.
Documento Nº: 1967395.13085063-7242 - consulta à autenticidade em <https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=1967395.13085063-7242>



CINDES202214768A

Art. 103. Todos os casos omissos serão resolvidos por decisão do Colegiado de Diretores e dos Conselhos que compõem a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, conforme o caso, precedidos da apresentação de parecer técnico sobre a matéria.

Art. 104. Quaisquer alterações na presente Resolução Normativa serão formalizadas por instrumento próprio elaborado pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, obedecendo à competência prevista no Estatuto Social desta sociedade de economia mista.

Art. 105. Esta Resolução Normativa entra em vigor na data da sua aprovação pela Diretoria Colegiada da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, revogando-se todas as disposições em contrário.

Versão consolidada aprovada pela Diretoria Colegiada da Companhia de Desenvolvimento da Paraíba - CINEP, em reunião ocorrida em 21 de junho de 2021.

