

RESPOSTA AOS QUESTIONAMENTOS APRESENTADOS POR EMPRESAS INTERESSADOS NO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO N.º. 001/2024

I. QUESTIONAMENTOS EMPRESA 01, recebido em 05/10/2024 através do e-mail protocolo@cinep.pb.gov.br :

- a) **Considerando que o inciso I-A do Art. 6.4 do Edital exige a comprovação de capacidade de investimento imediato com recursos próprios correspondentes a, no mínimo, 20% (vinte por cento) do valor dos investimentos estimados no Quadro de Usos e Fontes – comprovação que, no entender da EMPRESA 01, já é suficiente para demonstrar a capacidade de honrar as obrigações a serem firmadas no instrumento próprio –, a EMPRESA 01 solicita esclarecimentos a respeito da possibilidade de dispensa da prestação da garantia prevista no inciso XVII da cláusula 6.4 do Edital, correspondente a 10% (dez por cento) do valor de avaliação do imóvel; caso tal dispensa não seja possível, a EMPRESA 01 solicita que a CINEP esclareça se a garantia é limitada a 10% (dez por cento) do valor de avaliação do imóvel com aplicação do redutor previsto no Art. 5.2 do Edital.**

Resposta: Quanto ao requerimento de dispensa da prestação da garantia prevista no inciso XVII da Cláusula 6.4 do Edital de Chamamento Público n.º. 001/2024 (garantia na ordem de 10% (dez por cento) do valor de avaliação do imóvel pleiteado) está COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP realizou alteração no normativo disciplinar correspondente, passando a ser exigido que em sendo aprovada a concessão de incentivo locacional a seu favor, a empresa interessada comprovará aquisição de Seguro-Garantia, nos termos do art. 34 de Resolução de Diretoria n.º. 10/2019.

- b) **Pelo mesmo fundamento indicado no item "a)" acima redigido, a EMPRESA 01 indaga sobre a possibilidade de dispensa do recolhimento do Encargo de Anuência previsto no Art. 76 da RD n.º 10; caso a dispensa não seja possível, a EMPRESA 01 solicita que a CINEP esclareça se tal Encargo é limitado a 10% (dez por cento) do valor de avaliação do imóvel com aplicação do redutor previsto no Art. 5.2 do Edital, bem como se o valor do Encargo de Anuência é imputado ou compensado no preço de aquisição do imóvel.**

Resposta: Acerca do questionamento da possibilidade de dispensa do pagamento do encargo de anuência, em atenção às disposições normativas dispostas no Art. 77 da Resolução de Diretoria n.º 010/2019, 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.

Quanto à indagação para que se esclareça se tal Encargo é limitado a 10% (dez por cento) do valor de avaliação do imóvel com aplicação do redutor previsto no Art. 5.2 do Edital, tem-se que segundo consta na Resolução de Diretoria n.º. 010/2019, será 10% do valor da transação entre Cedente e Cessionário, excluindo-se as benfeitorias não realizadas pela CINEP, devendo a Companhia manifestar-se acerca do preço formalmente declarado, como forma de evitar a ocorrência de subavaliação com vistas a especulação imobiliária.

Oportunamente informamos que o valor do encargo de anuência não é imputado ou compensado no preço de aquisição do imóvel, bem como, que para os imóveis inseridos 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* do art. 52 da Resolução de Diretoria n.º. 10/2019.

- c) **Tendo em vista que a EMPRESA 01 planeja financiar parte das obras com os recursos advindos da comercialização de frações de terreno vinculados a futuras unidades habitacionais autônomas do empreendimento, a EMPRESA 01 solicita que esta Companhia confirme que o empreendimento poderá ser desenvolvido na modalidade de incorporação imobiliária, sob a Lei n.º 4.591/1963 e demais normas aplicáveis. Caso a resposta seja positiva, a EMPRESA 01 solicita que a CINEP esclareça quanto à possibilidade de transferência do imóvel independentemente da prévia quitação integral do preço pactuado, para que seja realizado o necessário registro de incorporação, condição sine qua non para a alienação ou oneração das frações ideais vinculadas às futuras unidades autônomas (Art. 32 da Lei n.º 4.591). A EMPRESA 01 solicita que a esta Companhia confirme, também, que o empreendimento poderá ser desenvolvido na forma de condomínio, com unidades autônomas integrais e/ou subdivididas em cotas de multipropriedade (art. 1.358-B e seguintes do Código Civil).**

Resposta: Em relação ao interesse de que os empreendimentos possam ser constituídos sob a modalidade Condo-Hotel, informamos que foi alterada a Resolução Diretoria n.º 10/2019, que passou a prevê a possibilidade de instituição, no imóvel transacionado com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, de regime de timeshare (contrato que dá direito de uso durante um período de tempo específico em um empreendimento), multipropriedade, na forma da Lei Federal 13.777, de 20 de dezembro de 2018, ou em regime de condo-hotel, enquadrando-se ou não nos termos da Lei 6.385, de 07 de dezembro de 1976, pela empresa beneficiária de incentivo locacional, **no entanto, que dependerá da elaboração de normativos internos que serão publicados por meio decisão do Colegiado de Diretores e dos Conselhos que compõem a COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP, ressalvados os direitos das empresas beneficiárias anteriores, ressalvando-se, desde já, que nos aludidos normativos, no que tange à multipropriedade, estipulará um percentual em relação à totalidade das unidades habitacionais, para as quais serão permitidas essa modelagem, bem como que esse percentual não representará cota majoritária do todo, (art. 102-A da Resolução de Diretoria n.º. 010/2019).**

- d) **Tendo em vista que a EMPRESA 01 planeja complementar o financiamento das obras com recursos obtidos mediante alavancagem financeira, o que exigirá a transferência da titularidade do imóvel à EMPRESA 01 livre de condições resolutivas, a EMPRESA 01 questiona se, mediante as comprovações previstas nos Arts. 101 e 101-A da RD n.º 10, o instrumento jurídico de transferência do imóvel poderá ser pactuado livre de condições resolutivas.**

Resposta: Sobre a possibilidade de pactuação de instrumento jurídico de transferência de imóvel livre de condições resolutivas, tem-se que em atenção às disposições normativas constantes do Art. 101-A da Resolução de Diretoria n.º. 010/2019, **quando a empresa beneficiária necessita oferecer o imóvel 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, desde que atendidos integralmente os requisitos dos arts. 101 e 101-A, as condições resolutivas ficam suspensas, o que possibilita a alavancagem financeira.

- e) O parágrafo sexto do Art. 3º-B da RD n.º 10 estabelece que as obras poderão ser divididas em duas fases, com prazo de conclusão e entrada em operação de, respectivamente, 60 (sessenta) e 66 (sessenta e seis) meses contados da data da assinatura do contrato com a CINEP. Porém, as alíneas "d)" e "e)" do inciso XVII do Art. 10 da RD n.º 10 estabelecem prazos mais reduzidos para a "fase I", isto é, de 36 (trinta e seis meses) contados da expedição do alvará de construção, para a conclusão das obras, e de 42 (quarenta e dois) meses da expedição do alvará de construção, para o início da operação. Em razão disso, a EMPRESA 01 pede esclarecimentos acerca de qual prazo deve prevalecer para a "fase I", isto é, se o prazo estabelecido no Art. 3º-B ou no Art. 10. Em qualquer caso, a EMPRESA 01 indaga se é possível que o cômputo do prazo de obras ocorra a partir da expedição do alvará de construção, e não da assinatura do contrato, e que cômputo do prazo das obras da "fase II" ocorra a partir da conclusão da "fase I". A EMPRESA 01 esclarece que, no estudo por ela realizado, a receita oriunda da comercialização e operação da "fase I" servirá, em parte, para financiar a construção e implantação da "fase II".

Resposta: Quanto aos questionamentos sobre os prazos para conclusão e entrada em operação das fases I e II, informamos que esta COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP procedeu com ajuste no texto normativo, e tudo que se referir a prazos das fases I e II está definido nas alíneas do artigo 66 da Resolução de Diretoria CINEP n.º. 010/2019.

- f) A EMPRESA 01 identificou que o benefício da isenção de ICMS em relação à diferença entre as alíquotas interna e interestadual na aquisição de bens destinados ao ativo imobilizado dos empreendimentos a serem implantados no Polo Turístico Cabo Branco (Decreto n.º 45.229/2024) possui prazo determinado até 31 de dezembro de 2025. Entretanto, a EMPRESA 01 estimou que o desembolso dos investimentos necessários ao empreendimento, caso a proposta da EMPRESA 01 seja aceita pela CINEP, começará no segundo semestre de 2025, de modo que o aproveitamento do referido benefício fiscal pela EMPRESA 01 será ínfimo em relação ao custo total de ICMS projetado sobre as obras, o que, em termos práticos, pode anular totalmente o incentivo à aquisição de mercadorias para as obras em fornecedores situados no Estado da Paraíba. Em razão disso, a EMPRESA 01 solicita que esta Companhia consulte o Governo do Estado da Paraíba sobre a possibilidade de extensão do prazo do referido benefício fiscal até 31 de dezembro de 2032, prazo estimado para a conclusão das obras e entrada em operação da "fase II".

Resposta: Sobre o benefício de isenção de ICMS, cumpre registrar que é de interesse da COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP que a prorrogação ocorra, no entanto, não passa pelo crivo desta Cia, sendo competência do Conselho Nacional de Política Fazendária – CONFAZ a análise da viabilidade da prorrogação.

- g) **Tendo em vista que os empreendimentos turístico-imobiliários são intrinsecamente complexos, envolvendo a construção de diversas edificações e a realização de diversas atividades econômicas distintas, a EMPRESA 01 consulta esta CINEP sobre a possibilidade de mais de uma entidade de um mesmo grupo empresarial integrar a manifestação de interesse na aquisição do imóvel, sem a necessidade da formação de consórcio, caso em que todas as entidades serão coobrigadas no contrato a ser firmado com a CINEP e que a qualificação econômico-financeira prevista no Art. 11 da RD n.º 10 deverá considerar a capacidade financeira somada das empresas pleiteantes.**

Resposta: Quanto a possibilidade de mais de uma entidade de um mesmo grupo empresarial integrar a manifestação de interesse na aquisição do imóvel, sem a necessidade de formação de consórcio, informamos que não existe óbice para que as empresas se reúnam e participem em conjunto, desde que todas as obrigações sejam assumidas de forma solidária.

- h) **Com vistas a uma maior previsibilidade de custos, a EMPRESA 01 consulta esta Companhia acerca do valor do IPTU que será incidente sobre o imóvel após a transferência do imóvel, isto é, se o IPTU será incidente sobre o valor previsto no Art. 5.1.1 do Edital, sobre o valor da transação com a CINEP ou sobre outro valor.**

Resposta: Em relação ao questionamento sobre o valor do IPTU, destaca-se que, como é sabido, a competência para legislar sobre o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) é dos municípios e do Distrito Federal. E no âmbito do Município de João Pessoa/PB, é a Lei Complementar n.º 53, de 23 de dezembro de 2008, institui o Código Tributário Municipal.

Assim, no inciso I do parágrafo primeiro do art. 196 destaca que o lançamento será efetuado com base em instrumentos legais de padronização dos valores imobiliários, com base em planta genérica de valores de terrenos e em tabela de valores de edificações. Assim, cabe ao Poder Executivo Municipal, mediante aprovação da Câmara Municipal, fixar a planta genérica de valores de terrenos e a tabela de valores de edificações (§ 2º do art. 196 do Código Tributário Municipal).

II. **QUESTIONAMENTOS EMPRESA 02, recebido em 18/09/2024 através do e-mail protocolo@cinep.pb.gov.br:**

1. **FASES DE EXECUÇÃO E SEUS RESPECTIVOS PRAZOS:** No art. 3º-B, parágrafo quinto, da Resolução, afirma-se que “a execução total do projeto poderá ser dividida em até 02 (duas) fases, sendo a Fase I: com percentual mínimo de 60% (sessenta por cento); e Fase II: com percentual máximo de 40% (quarenta por cento), ambos em relação à área de projeção total proposta para o empreendimento” (grifamos). No parágrafo sexto, contudo, afirma-se que “o prazo máximo para a conclusão da construção e entrada em operação da Fase I e Fase II estão definidas no artigo 66, alíneas f e g, sendo de 60 meses e 66 meses respectivamente, ambas em relação à data de assinatura do contrato” (grifamos).

Parece haver erro material no parágrafo sexto do art. 3º-B, pois as alíneas ‘f’ e ‘g’ do artigo 66 estabelecem os prazos para (i.) conclusão da construção da Fase II (até 60 meses); e para (ii.) início da operação da Fase II (até 66 meses). Os prazos de conclusão e início de operação da Fase I, indicadas nas alíneas ‘d’ e ‘e’ do artigo 66, seriam de 36 meses e 42 meses, respectivamente.

Entendemos que os prazos corretos da Fase I e II estão descritos no art. 3º-B, parágrafo sexto. Solicitamos que, por favor, seja confirmada esta interpretação.

Resposta: Informamos que está COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP procedeu com ajuste no texto normativo, e tudo que se referir a prazos das fases I e II está definido nas alíneas do artigo 66 da Resolução de Diretoria CINEP n.º. 010/2019.

2. **VARIÁVEIS DO VETOR EMPRESA (X):** na Nota2 à “Especificação das Variáveis do Vetor Empresa”, explica-se que “o valor a ser considerado na variável X1 poderá ser inerente ao somatório dos fluxos de todos os empreendimentos do grupo econômico ao qual a empresa pertença”. A variável X1 tem como objeto o “fluxo turístico anual”. Por coerência, se as atividades dos “demais empreendimentos do grupo econômico” da licitante poderão ser consideradas para fins de estabelecer o “fluxo turístico anual” a ser considerado, entendemos que a atuação dos demais empreendimentos do grupo também deveriam poder ser consideradas para fins de demonstração da “experiência comprovada na atividade objeto do certame” que é objeto da variável X5. Solicitamos que, por favor, seja confirmada esta interpretação.

Resposta: Sim. Para fins de pontuação no critério “experiência comprovada na atividade objeto do certame” pode ser considerado os empreendimentos do grupo econômico, devendo o valor dos pontos ser calculados conforme nota 4, seja: “Nota4: A variável experiência comprovada na atividade objeto do certame deverá ser calculada da seguinte forma: o número de anos de experiência multiplicada pelo número de empreendimentos na atividade objeto do certame dividido por dois.”

3. **FLUXO TURÍSTICO ANUAL (X1):** O Edital estabelece que: “(...) Para fins de comprovação da variável “fluxo turístico” deverão ser utilizado Relatórios anuais de ocupação: Registros de Vendas; Relatórios emitidos por órgãos de gestão de turismo local ou regional que detalhem o fluxo turístico para a área onde o empreendimento está localizado; Dados de Pesquisa de Mercado; Demonstrações financeiras que mostrem receitas provenientes do turismo, como vendas de ingressos ou serviços relacionados e outros documentos que possam ser verificados para comprovação de informações”.

Solicitamos que, por favor, confirmem para fins de atendimento deste requisito, poderá ser apresentado (1) uma declaração firmada por representante legal da empresa proponente atestando o fluxo anual de turistas; juntamente com (2) as demonstrações financeiras da empresa demonstrando as receitas da proponente.

Resposta: Sim. As demonstrações contábeis serão uma das formas de mensuração e comprovação do fluxo turístico, por exemplo, ao dividir a Receita Operacional oriunda da venda de ingressos pelo preço unitário dos bilhetes, obtém-se uma estimativa do

fluxo de turistas. Portanto, a apresentação de uma declaração firmada pelo representante legal da empresa proponente, acompanhada de demonstrações financeiras detalhando essas receitas, é aceitável, desde que a memória de cálculo utilizada para chegar ao fluxo anual de turistas esteja de forma clara e verificável.

Oportunamente, cabe destacar, que poderão ser solicitadas comprovações fiscais do declarado.

4. VARIÁVEIS DO VETOR INVESTIMENTO (Y)

(i) Na variável Y1, indica-se que as propostas de investimento serão avaliadas de acordo com seus fluxos projetados de turistas (“Atração turística anual, em milhões”).

Solicitamos que, por favor, seja esclarecido (i.) quais critérios serão utilizados por V. Exa. para avaliar a correção das propostas apresentadas pelos licitantes quanto a esse quesito; e (ii.) se, antes do encerramento da disputa, todos os licitantes poderão ter acesso aos documentos de pontuação apresentados pelos demais concorrentes – para que, se for o caso, possam impugná-los.

Resposta: Na variável Y1, que avalia as propostas de investimento com base nos fluxos projetados de turistas (“Atração turística anual, em milhões”), serão utilizados critérios de verificabilidade baseados em valores médios atribuídos à variável X1. Além disso, serão considerados estudos e relatórios de órgãos de gestão de turismo, como o relatório “Parques, Atrações Turísticas e Entretenimento no Brasil – Panorama Setorial e Novos Investimentos”, elaborado pela SINDEPAT, ADIBRA e NOCTUA, e o “Theme Index Museum”, produzido pela Themed Entertainment Association (TEA) e a AECOM. Projeções que destoam significativamente da realidade ou da conjuntura econômica nacional serão submetidas a uma análise mais rigorosa, sendo exigidas justificativas detalhadas que expliquem tais discrepâncias.

(ii) A variável Y4 diz respeito ao “lucro líquido anual” projetado pelos licitantes. Reiteramos, em relação a ela, os dois pedidos de esclarecimento referentes à variável Y1, e fazemos especial referência à necessidade de um controle sobre a precisão das estimativas de custos apresentadas por cada licitante – seja em relação à quantidade de recursos utilizada para o desenvolvimento e operação do projeto, seja em relação à sua precificação.

Solicitamos que, por favor, seja informado de qual maneira um lucro líquido anual está relacionado a um projeto com maior investimento e maiores efeitos econômicos diretos na região, considerando-se que o “investimento total”, a “receita total anual” e o número de “empregos diretos” já são objeto de outras variáveis de pontuação.

Resposta: A variável Y4, que se refere ao “lucro líquido anual” projetado, serve como mecanismo de controle e verificação da consistência das projeções de receitas, custos e despesas dos licitantes. Caso uma empresa superestime seus custos ou despesas para além de um ponto ótimo, isso resultará em uma redução no lucro líquido projetado, e se inflar o lucro, pode implicar uma subestimação dos custos, como o de mão de obra. Dado que a maioria dos custos e despesas podem ser verificados, a pontuação da variável “lucro líquido anual” incentiva as empresas a apresentar projeções equilibradas, especialmente no que diz respeito ao número de empregos vinculados ao projeto, já que

uma superestimação dos postos de trabalho pode resultar em aumento de custos e, por consequência, em uma redução do lucro líquido.

(iii) A variável Y7 faz referência ao “índice de recursos próprios no investimento total”. Salvo melhor juízo, desde que uma licitante possua condições financeiras adequadas para executar o projeto com o qual vier a se comprometer, um índice mais elevado de recursos próprios no investimento total não parece ser um critério apropriado de distinção entre licitantes. O financiamento de projetos de grande porte, como é sabido, também é usualmente efetuado por meio de dívida junto a bancos, e não apenas pela captação de recursos junto a acionistas.

Solicitamos que, por favor, seja esclarecido de qual forma o índice Y7 está relacionado à consecução do interesse público, e de qual maneira licitantes que possuam maiores volumes de recursos próprios não serão indevidamente beneficiados na disputa.

Resposta: A variável Y7, que se refere ao “índice de recursos próprios no investimento total”, desempenha um papel crucial na promoção da estabilidade financeira dos projetos e na garantia do interesse público. Este índice visa assegurar que as licitantes disponham de uma base financeira sólida, reduzindo a dependência de financiamentos bancários e mitigando os riscos de interrupção das obras devido a eventuais dificuldades na obtenção de crédito. Além disso, a exigência de um percentual significativo de recursos próprios atua como um critério de barreira contra especuladores, garantindo que apenas empresas com um compromisso real e capacidade de execução participem da licitação, prevenindo atrasos e problemas que possam comprometer o cronograma e a qualidade do projeto.

(iv) Adicionalmente, a variável Y7 é explicada com a fórmula “Índice Recursos Próprios/Investimento Total”, entretanto, posteriormente no documento, o Y7 é mencionado como “Índice Recursos Próprios/Recursos Terceiros”. Solicitamos que, por favor, esclareçam qual é de fato o índice a ser considerado para fins de pontuação.

Resposta: A variável Y 7 corresponde a participação dos recursos próprios frente ao recurso necessário para o investimento total do projeto, assim, deve ser considerado no cálculo a fórmula apresentada, seja:

Recursos Próprios no Investimento Total (Em R\$ Milhões)

IRPIT= _____
Investimento Total (Em Milhões)

A descrição “Índice Recursos Próprios/Recursos Terceiros” encontra-se mencionada de forma equivocada no quadro.

(v) A variável Y8 (TIR), tem lógica de cálculo para pontuação com a fórmula $1,4 + 0,7$. Entretanto, para que a fórmula alcance na pontuação máxima 7, esta deveria ter o numeral “0,7” substituído por “0,8” ($[1,4+(0,8*7)] = 7$).

Solicitamos, por favor, que esclareçam.

Resposta: De fato há um erro na variável Y 8, no entanto, o erro encontra-se na mensuração do valor da TIR para alcançar o ponto ótimo, seja, a equação correta é:

$$PY8 = 1,4 + 0,7(Y8): \text{Max } (Y8) = 8,$$

Assim, a empresa que atingir uma TIR igual ou superior a 8% alcança a pontuação máxima que é 7 pontos. Tal resposta pode ser fundamentada na simulação da pontuação “PLANILHA DE PONTUAÇÃO TÉCNICA PARA CLASSIFICAÇÃO E DESEMPATE DE EMPRESAS” que encontra-se na página 152 do: ANEXOS_EDITAL_N_001_2024_I.1_RESOLUÇÃO_10_2019.pdf. Disponível no site da CINEP.

(vi) Solicitamos que sejam esclarecidos quais serão os critérios de pontuação utilizados para a variável Y9. No item 3.1. do Anexo VIII ao Edital, indica-se que pontuações diferentes serão atribuídas conforme a apresentação do Masterplan, do Estudo Preliminar Arquitetônico, do Anteprojeto Arquitetônico e do Projeto para Licenciamento. Não é explicado, contudo, de qual maneira a pontuação será fixada em relação a tais itens. Solicitamos, por favor, maiores esclarecimentos sobre (a) os critérios de pontuação; e (b) a confirmação de qual a pontuação máxima proveniente da variável Y9, já que depreende-se do anexo VII que a nota proveniente do parâmetro redutor varia de 0 a 12, de acordo com o quadro incluído no referido anexo, porém no anexo VIII a variável Y9 tem nota máxima de 7.

Resposta: A variável Y9 corresponde a “INCENTIVO LOCACIONAL (% DO PREÇO/MERCADO) - (Y9)” para essa variável deve ser considerado o contido no Anexo VII - Parâmetros Redutores – Setor Comércio e Serviços com percentual máximo de desconto de 95%, no entanto, existe um erro na pontuação máxima, que deverá ser considerada com o valor máximo de 7 pontos e não 12, assim se a empresa optar por ter o percentual de desconto máximo a pontuação atribuída para a mesma nessa variável será de 0 (zero) pontos.

No que concerne a variável “CONCEPÇÃO TÉCNICA ARQUITETÔNICA APRESENTADA - (Y10) deve ser considerada a pontuação indicada no item “3.1. PONTUAÇÃO PARA A VARIÁVEL “CONCEPÇÃO TÉCNICA /ARQUITETÔNICA DO INVESTIMENTO A IMPLANTAR” do ANEXO VIII, no entanto, onde lê: Y9, leia-se Y10.

(vii) Sobre as variáveis Y1, Y2, Y3 e Y4, entendemos que o ano de referência a ser utilizado para o cálculo será o último ano da projeção informada na carta consulta. Favor esclarecer.

Resposta: Sim, para efeito de cálculos das referidas variáveis serão utilizadas as informações constantes nas projeções para o último ano projetado da carta consulta, ou seja, o 12º ano.

(viii) O Edital dispõe que “4. NOTAS EXPLICATIVAS. II. O cálculo da Receita Total (Y3) será feito com base na taxa de ocupação de 60% (sessenta por cento) da capacidade total instalada do equipamento hoteleiro/turístico da correspondente proposta de empreendimento”. Para os setores de animação/serviços, entendemos que a utilização da taxa de ocupação de 60% do cálculo não seria aplicável, já que serão construídos equipamentos de diversão cuja projeção entrará para fins da taxa de ocupação.

Solicitamos que, por favor, seja confirmada esta interpretação.

Resposta: Sim, para setores de animação/serviços essa taxa de ocupação média não será considerada, tendo em vista que a mesma está atrelada ao setor hoteleiro. Assim, desde que não apresente nenhuma discrepância que comprometa a conjuntura econômica brasileira e esteja indicada a sua origem (venda de ingressos, aluguéis, anuidades e etc) o valor a ser considerado será o indicado pela empresa como sua Receita Total Anual projetada.

5. **ACESSO A CONTA BANCÁRIA:** No item I-A.5 de sua Cláusula 6.4., o Edital exige a abertura de conta bancária específica na qual deverão ser depositados os valores para “execução das obras civis e mecânicas” do projeto. Ele também exige, no item I-A.4. da mesma cláusula, a “concessão de acesso integral e irrestrito [à CINEP], de forma irrevogável e irretratável, [a tal conta bancária], com a finalidade de monitorar e comprovar a existência e a correta destinação dos recursos mencionados para a execução das obras civis e mecânicas do empreendimento”.

Entendemos que o acesso da CINEP não compreende autorização para que ela possa efetuar saques ou movimentar, de qualquer maneira, tais recursos. Solicitamos que, por favor, (a) seja confirmado tal interpretação; (b) caso não esteja correta tal interpretação, o que se compreende por “acesso integral e irrestrito” de que fala o item I-A.4;

Resposta: A COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP procedeu com ajuste na Resolução de Diretoria nº. 10/2019, conforme estipulado no inciso I-A do art. 10, tendo sido estipulado que o acesso a conta bancária de titularidade da interessada exclusivamente com a finalidade de: Consultar saldos disponíveis; Obter extratos bancários referentes a movimentações realizadas na conta.

De igual modo, fica expressamente vedado à COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP a realização de qualquer tipo de operação financeira por meio da referida conta, incluindo, mas não se limitando a: Transferências de valores; Pagamentos de títulos ou boletos; Saques; Qualquer outro tipo de movimentação ou operação.

Assim, o acesso será restrito apenas às funções de consulta, sem a concessão de poderes para emissão de ordens de pagamento ou movimentação que resultem em alteração.

6. **DIREITO DE RETRATAÇÃO:** Conforme o art. 71 da Resolução de Diretoria CINEP nº 010/2019, a 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”. Segundo o artigo 505 do Código Civil, o direito de retratação pode ser exercido no máximo em três anos da realização de uma venda.

Solicitamos que, por favor, seja confirmado (1) que tal prazo também se aplica à operação que é objeto do Edital; e (2) que, na hipótese de exercício do direito de retrato, haverá a restituição do preço recebido e o reembolso de todas as “despesas comprovadas pela empresa beneficiada” – e não apenas das despesas que tenham sido efetuadas com autorização escrita da CINEP, tampouco apenas das despesas voltadas à realização de benfeitorias necessárias.

Resposta: Em relação ao Direito de Retratação, após análise do questionamento apresentado por Vossa Empresa, a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, informa que revogou o art. 71 da Resolução de Diretoria nº. 010/2019.

7. **DIFERENÇAS NA ÁREA DO IMÓVEL:** O item 2.3 do Edital estabelece que “O imóvel descrito neste Edital é oferecido 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.”

Nesse artigo, fica implícito que qualquer percentual de diferença pode ser identificado. Nesse caso, entendemos que o projeto arquitetônico não precisaria ser modificado para enquadrar a nova área nos percentuais necessários de área construída. Solicitamos que, por favor, seja confirmada esta interpretação.

Resposta: No tocante aos normativos e percentuais presentes no edital desta Companhia de Desenvolvimento, não haverá necessidade de revisão das peças técnicas. Todavia, em qualquer momento deverão ser atendidas as exigências dos Órgãos competentes, a exemplo de Prefeitura Municipal de João Pessoa, Órgãos Ambientais, Bombeiro, dentre outros.

8. **BALANÇO PATRIMONIAL:** Entendemos que para suprir as exigências contidas na cláusula 6.4, item VIII do Edital, é suficiente apresentar o Balanço Patrimonial e Demonstrações Contábeis dos exercícios sociais de 2023 e 2022 e os balancetes intermediários de 2021 (já que a empresa foi criada neste ano).

Solicitamos que, por favor, seja confirmada esta interpretação.

Resposta: Confirmamos a interpretação quanto Item Balanço Patrimonial.

9. **ANTEPROJETO ARQUITETÔNICO:** na cláusula 6.4, item XVIII do Edital, os itens “c.1.1.1. detalhes de soluções sustentáveis de todo empreendimento;” e “c.1.1.10. detalhes de soluções sustentáveis de todo empreendimento”. Entendemos que está repetido, sendo apenas um erro material e que as demandas são exatamente as mesmas. Favor confirmar.

Solicitamos que, por favor, seja confirmada esta interpretação.

Resposta: De fato houve uma repetição, motivo pelo qual, a COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP, informa que revogou o subitem c.1.1.10 do item c do inciso XVIII do Art. 10 Resolução de Diretoria nº. 010/2019.

10. CRONOGRAMA:

(i) Para atendimento da exigência de apresentação de cronograma físico, disposto na cláusula 6.4, item XIX do Edital, entendemos que existem 2 modelos divergentes entre si, sendo um deles apresentado no anexo “Anexo IX - CRONOGRAMA (Estrutura Analítica de Projetos – EAP)” ou outro no modelo incluso na carta consulta item “XXIII - CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO FÍSICA DO PROJETO - ETAPAS E PERÍODO DE IMPLANTAÇÃO”. Entendemos que basta apresentarmos o “XXIII - CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO FÍSICA DO PROJETO - ETAPAS E PERÍODO DE IMPLANTAÇÃO”.

Solicitamos que, por favor, seja confirmada esta interpretação.

Resposta: Deverão ser apresentados os dois. Devendo ambos manterem coerência entre os prazos.

(ii) Entendemos que os prazos mencionados no Anexo IX não estão em linha com os prazos previstos no artigo “XIX. Cronograma Físico do Projeto”. Por exemplo: no Anexo IX, o prazo de construção da Fase I consta como 931 dias (i.e., em torno de 31 meses) a partir da emissão do alvará de construção. No artigo XIX do Edital, consta que o prazo de construção da Fase I seria de 36 meses. Favor esclarecer.

Resposta: De fato, havia uma divergência entre os documentos, no entanto, a COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP já realizou os ajustes que será devidamente ajustada na nova versão dos anexos quando da conclusão do estudo para alteração da Resolução de Diretoria nº. 010/2019.

11. CRITÉRIO DE DESEMPATE: O artigo 29, Parágrafo primeiro, da Resolução, dispõe que: “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.” Favor confirmar quais são os critérios usados para julgar as “melhores técnicas”?

Resposta: O critério de desempate deverá seguir as disposições constantes do artigo 29 da Resolução de Diretoria nº 010/2019.

Em tempo, informamos que a COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP, informa que **revogou** o parágrafo primeiro do art. 29 da Resolução de Diretoria nº. 010/2019.

12. SETOR DO IMÓVEL: Favor confirmar se, para fins do disposto no Art. 52, parágrafo único da Resolução, o imóvel está inserido no Setor de Animação ou Setor de Comércio e Serviços? Caso seja setor de animação, favor confirmar se será necessário solicitar permissão para sublocar os espaços do Mall.

Resposta: O imóvel objeto do presente edital de chamamento pertence ao Setor de Comércio e Serviços do Distrito Industrial do Turismo - DITur.

13. DÉBITOS ANTERIORES DO IMÓVEL: O artigo 54 da Resolução dispõe que: “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, (...)”.

Solicitamos que, por favor, confirmem (i) qual é o montante da dívida existente dos imóveis objeto deste edital; (ii) se a empresa adquirente do Imóvel deverá responsabilizar-se também por débitos que sejam anteriores à data de aquisição e se, nessa hipótese, haverá direito de recuperação desses eventuais débitos.

Resposta: Ficará a cargo da empresa vencedora apenas os débitos futuros, vincendos, estando de competência da CINEP, os vencidos e/ou em dívida ativa. Oportunamente informamos que a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, ajustou o texto normativo constante no art. 54 da Resolução de Diretoria nº. 010/2019, passando a vigorar com a seguinte redação:

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, vincendos, 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. (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024).

14. EVA / RIV: Com relação ao artigo 96 da Resolução, entendemos que o EVA / RIV precisam ser apresentados apenas no momento do licenciamento, ou seja, após a seleção do vencedor do edital.

Solicitamos que, por favor, seja confirmada esta interpretação.

Resposta: Sim, está correta essa interpretação.

15. TAXA DE OCUPAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES: Favor confirmar se, para fins do Artigo 3º-B da Resolução, em caso de geração de energia através de placas solares

instaladas diretamente no piso (com ou sem pilares), pode-se considerar como área construída.

Resposta: Não, as placas solares instaladas diretamente no piso (com ou sem pilares) não será considerado área construída.

16. PONTUAÇÃO TÉCNICA: O Anexo VIII, item VI.A estabelece que a “concepção arquitetônica das edificações, urbanização, áreas de esporte, lazer, etc. apresentada à CINEP deve ser elaborada de acordo com as normas legais e técnicas pertinentes (ABNT, Leis ou Decretos regulamentadores), conforme seja o caso: Estudo Preliminar, Anteprojeto, ou Projeto Básico, além de ter a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica, (ART) do CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia e CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo)”. Entendemos que referente ao projeto, será emitida RRT ou ART, a depender do projeto se refere-se a arquitetura ou engenharia.

Solicitamos que, por favor, seja confirmada esta interpretação.

Resposta: Está correto o entendimento apresentado. Foram promovidas as alterações correspondentes de forma a esclarecer este ponto, conforme Anexo III da Resolução de Diretoria nº 10/2019.

17. ANEXO III: O Artigo 3º estabelece que“- 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. Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

O Anexo III não está no documento. Solicitamos, por favor, o envio.

Resposta: A redação do Artigo 3º cita equivocadamente o Anexo III, assim, foram promovidas alterações no citado dispositivo, devendo ser considerada a seguinte redação para o citado dispositivo:

“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, e pela Lei Complementar Nº 166 de 06/05/2024, que dispõe sobre o zoneamento e o uso e ocupação do solo do município de João.”

18. EQUIPAMENTOS: O item 2.6 (Principais Equipamentos) exige que seja apresentada uma lista detalhada de todos os equipamentos propostos para o empreendimento (equipamentos temáticos), acompanhada de suas respectivas fichas técnicas, contendo especificações como dimensões, capacidade e outros aspectos relevantes. Favor confirmar se, caso seja necessária alteração do fornecedor dos equipamentos após a adjudicação do certame, como deverá ser feita essa alteração perante a CINEP.

Resposta: A documentação a ser apresentada pode se referir inclusive a catálogos de fabricantes dos referidos equipamentos. A escolha do fornecedor é de livre iniciativa do grupo econômico, podendo ser alterada a qualquer momento, devendo ser observado, para fins da comprovação perante a CINEP a equivalência entre os equipamentos, mediante justificativa, pela sua substituição, considerando as variáveis que norteiam o certame, tais como atração de turistas, etc.

19. DOCUMENTOS TÉCNICOS: Favor confirmar se o número de “pranchas” mencionados nas alíneas a.1.1.4, b.1.1.6 e c.1.1.12 do item XVIII do Edital refere-se ao número exato de pranchas a serem apresentadas, ou seria um número mínimo ou máximo.

São os termos em que, respeitosamente, subscrevemo-nos, certos de sua atenção.

Resposta: Os quantitativos se referem a quantitativos mínimos.