

RESOLUÇÃO DE DIRETORIA Nº 010/2019

(Alterada pelas Resoluções de Diretoria nº. 049/2019, editada em 02 de dezembro de 2019; nº. 056/2019, editada em 26 de dezembro de 2019; nº. 032/2020, editada em 08 de maio de 2020; nº. 055, editada em 13 de julho de 2020; nº. 105/2020, editada em 04 de novembro de 2020; nº. 037/2021, editada em 21/06/2021; nº. 079/2021, editada em 03/12/2021; e nº. 091/2022, editada em 09/08/2022, nº 017/2023, editada em 08/02/2023, nº 052/2024, editada em 22/08/2024, nº 075/2024, editada em 06/11/2024, nº 011/2025, editada em 31/01/2025, nº 058/2025, editada em 04 de agosto de 2025, 078/2025, editada em 27/08/2025, nº 152/2025, editada em 05/12/2025 e nº 050/2026, editada em 25/05/2026).

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 nº. 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 nº. 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 nº. 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 conjunto ou separadamente, todas as demandas judiciais e medidas administrativas necessárias à implantação do aludido diploma legal;

considerando que o Decreto nº. 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 nº. 001/1988 e nº. 001/1990, ambos da Empresa Paraibana de Turismo - PBTUR, referidas no artigo 2º, parágrafo único, I, da Lei Estadual nº. 10.781, de 22 de novembro de 2016;

considerando que, também nos termos do Decreto nº. 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 a **Procuradoria Geral do Estado** emitiu **Parecer nº 1.967/2022** (Processo PBDOC CIN-OFI-2022/00178) e **Parecer nº 1.968/2022** (Processo PBDOC nº CIN-OFI-2022/00179) recomendando a elaboração de Resolução de Diretoria prevendo a forma de composição administrativa para fins de regularização da situação cartorária e jurídica de lotes do DITur;

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 nº. 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** 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, 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

Pessoa/PB e dá outras providências, e respectivas atualizações de toda a legislação destacada. **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024)**

Art. 3º- A. Consideram-se passíveis de regularização, os imóveis, de propriedade desta sociedade de economia mista, a rigor da Lei Estadual nº. 10.781/2016 e do Decreto Estadual nº. 37.192/2016, que encontrem-se, na data de edição desta Resolução, sob a titularidade de terceiros, seja em razão de registro/averbação de contrato de promessa de compra e venda e/ou de escritura de compra e venda, em decorrência dos procedimentos formalizados pela Empresa Paraibana de Turismo S/A - PBTur, nos termos dos Editais de Oferta de Imóveis nº. 01/88 e nº. 01/90. **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

I – O procedimento de regularização deverá ser realizado, por meio de composição administrativa na forma de distrato ou adesão às normas previstas nos arts. 4º e ss para participação no Programa de Incentivo Locacional promovido pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP**. **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

II - Para fins de comprovação da titularidade dos imóveis descritos no *caput*, considerar-se-á a cadeia sucessória que remonta ao titular que estabeleceu o vínculo originário com a Empresa Paraibana de Turismo - PBTur, com fundamento nos Editais de Oferta de Imóveis nº. 01/88 e nº. 01/90, sem prejuízo do reconhecimento de terceiros que comprovarem a titularidade dos imóveis, por meio da apresentação de Certidão de Inteiro Teor atualizada e de traslado do respectivo Contrato de Promessa de compra e venda e/ou Escritura registrada e/ou averbada junto à matrícula do imóvel. **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

III – A **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP** deverá cientificar todas os terceiros sobre a possibilidade da regularização dos respectivos imóveis, por meio de composição administrativa, devendo encaminhar-lhes Ofício, bem como publicar convocação em jornal de grande circulação, assinalando prazo de 15 (quinze) dias corridos para manifestar-se sobre o interesse na composição administrativa, sob pena de serem adotadas medidas para retomada dos imóveis. **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

IV – As empresas que demonstrem interesse na composição administrativa, objetivando a regularização dos imóveis integrantes do Distrito Industrial do Turismo – DITur, deverão manifestar-se no prazo previsto no inciso III, apontando desde logo se tem interesse no distrato do negócio jurídico ou adesão ao Programa de Incentivo Locacional, nos termos do art. 4º e ss.

(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).

V – O procedimento, os instrumentos e demais regras que tratam da composição administrativa para fins de regularização dos imóveis previstos no *caput* estão previstas na “Seção XI - Do procedimento de composição administrativa e regularização de imóveis do Polo Turístico Cabo Branco” desta Resolução de Diretoria. **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

Art. 3º - B. 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 atender aos seguintes requisitos quanto a taxa de ocupação: **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

Parágrafo primeiro: Quanto à área mínima que a construção ocupará no terreno, as empresas interessadas devem garantir que a soma total das áreas de projeção das edificações seja de, no mínimo, 12,5% (doze vírgula cinco por cento) e no máximo 25 % (vinte e cinco por cento) da área bruta total do terreno. **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

Parágrafo segundo: O cálculo da taxa de ocupação das edificações não deve incluir áreas destinadas a estacionamentos, passeios, piscinas, circulações ou quaisquer outras áreas não edificadas, com exceção dos parques e atrações turísticas nos quais serão consideradas a poligonal delimitada de segurança onde os equipamentos/“brinquedos” estão inseridos. **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

Parágrafo terceiro: Além da obrigação de atender, de forma global, os percentuais indicados no parágrafo primeiro, deverão ser observados, isoladamente e para cada equipamento proposto, os intervalos percentuais estabelecidos em relação à área total de projeção da construção sobre o terreno, conforme especificidades de cada negociação. **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024)**

Parágrafo quarto: Os imóveis ofertados através de Edital de Chamamento Público deverão obedecer os percentuais específicos a ser indicado no edital correspondente. **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024)**

Parágrafo quinto: 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). Os percentuais aqui indicados deverão ser observados, também, isoladamente para cada tipo de projeto apresentado na proposta. **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024)**

Parágrafo sexto: O prazo máximo para a conclusão da construção e entrada em operação da fase I e fase II estão definidas no artigo 66, alíneas d, e, f, g. **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024)**

Parágrafo sétimo: As empresas devem apresentar documentação detalhada que comprove o cumprimento dos requisitos da taxa de ocupação, incluindo plantas indicando as poligonais consideradas e memórias de cálculos que demonstrem a distribuição das áreas conforme os grupos especificados. **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

Parágrafo oitavo: As propostas apresentadas serão avaliadas quanto à conformidade com os requisitos acima elencados. **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

Parágrafo nono: As Propostas que não atendam aos critérios acima descritos serão consideradas desclassificadas, com posterior arquivamento do respectivo Processo Administrativo. **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

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 outros 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 IX** desta Resolução Normativa. **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024)**

Art. 6º. 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. 7º. 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 X** desta Resolução Normativa. **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024)**

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 inserto no sistema eletrônico resultará na desconsideração do mesmo, para fins de análise por parte da área técnica. **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 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 quinto. 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 nº. 055, editada em 13 de julho de 2020).**

I-A. Para os imóveis a ser ofertados por meio de Edital de Chamamento Público, a empresa interessada deverá comprovar "**Capacidade de Investimento Imediato**" com recursos próprios, correspondentes a, no mínimo, 20% (vinte por cento) do valor total previsto no Quadro de Usos e Fontes (Quadro da Carta Consulta de Investimentos), apresentado na manifestação de interesse pela aquisição do imóvel de propriedade da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, excluindo-se o valor referente à aquisição do imóvel. **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024).**

Parágrafo Primeiro. A comprovação mencionada no caput do inciso I-A deverá ser feita pela empresa interessada por meio de extratos bancários, aplicações financeiras vinculadas, demonstrações contábeis devidamente registradas na Junta Comercial e declaração de Imposto de Renda. **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

Parágrafo Segundo. A empresa deverá ainda declarar, por meio de documento escrito e assinado, de modo irretratável e irrevogável, e no prazo improrrogável, que realizará o depósito bancário em conta específica de sua titularidade destinada ao desenvolvimento das obras civis e mecânicas do empreendimento (**Anexo XIII - DECLARAÇÃO DE CAPACIDADE DE INVESTIMENTO IMEDIATO**), conforme o escalonamento abaixo: **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024)**

(i) 10% (dez por cento) do valor total previsto no Quadro de Usos e Fontes (Quadro da Carta Consulta de Investimentos) deverá ser depositado em conta bancária específica no prazo de até 240 (duzentos e quarenta) dias corridos após a assinatura do instrumento jurídico cabível. **(Alterado pela Resolução de Diretoria nº 050, editada em 25 de maio de 2026);**

(ii) 10% (dez por cento) do valor total previsto no Quadro de Usos e Fontes (Quadro da Carta Consulta de Investimentos), além dos valores dispostos no item (i), deverá ser depositado em conta bancária específica no prazo de até 360 (trezentos e sessenta) dias corridos após a assinatura do instrumento jurídico cabível, acompanhado do extrato bancário dos últimos 360 (trezentos e sessenta) dias, que comprove a manutenção dos recursos financeiros e sua utilização para o desenvolvimento das obras civis e mecânicas do empreendimento. **(Alterado pela Resolução de Diretoria nº 050, editada em 25 de maio de 2026).**

Parágrafo Terceiro. A empresa interessada deverá declarar, por meio de documento escrito e assinado, que abrirá uma conta bancária específica e de sua titularidade, no prazo de até 240 (duzentos e quarenta) dias corridos a contar da assinatura do instrumento jurídico cabível, em instituição financeira previamente aprovada pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, destinada exclusivamente ao depósito dos valores mencionados no caput deste inciso, a serem utilizados exclusivamente para a execução das obras civis e mecânicas do empreendimento. **(Alterado pela Resolução de Diretoria nº 050, editada em 25 de maio de 2026).**

Parágrafo Quarto. A empresa interessada deverá declarar, por meio de documento escrito e assinado, que concede à **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** acesso integral e irrestrito, de modo irretratável e irrevogável, à conta bancária

específica, 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. **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

a) a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** terá acesso a conta bancária de titularidade da interessada exclusivamente com a finalidade de: **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024).**

a.1. Consultar saldos disponíveis; **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024).**

a.2. Obter extratos bancários referentes a movimentações realizadas na conta. **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024).**

b) 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: **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024).**

b.1. Transferências de valores;

b.2. Pagamentos de títulos ou boletos;

b.3. Saques;

b.4. Qualquer outro tipo de movimentação ou operação

c) 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. **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024).**

Parágrafo Quinto. A empresa interessada deverá declarar, por meio de documento escrito e assinado, que se compromete a enviar mensalmente à **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** o extrato bancário da conta específica mencionada no Parágrafo Terceiro, com a finalidade de permitir à **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** a fiscalização dos valores depositados, garantindo que tais recursos estão sendo efetivamente utilizados para a realização das obras civis e mecânicas do empreendimento. **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

Parágrafo Sexto. A empresa interessada deverá declarar, por meio de documento escrito e assinado, que todos os documentos enviados à **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO**

DA PARAÍBA - CINEP estarão atualizados e refletirão fielmente a situação financeira da conta bancária específica, responsabilizando-se por qualquer omissão ou informação incorreta.

(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

Parágrafo Sétimo. O não atendimento aos critérios estabelecidos neste Inciso I-A e nos parágrafos acima resultará na desclassificação automática da empresa interessada, com o consequente arquivamento do respectivo Processo Administrativo pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**. **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

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 nº. 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 nº. 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, à qualificação econômico-financeira da empresa será apurada considerando o Balanço Patrimonial de Abertura; **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

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

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

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

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

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

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

c) prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhista (CNDT), em cumprimento à Lei nº. 12.440/2011 e à Resolução Administrativa do Tribunal Superior do Trabalho nº. 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 V** desta Resolução Normativa; **(Alterado pela Resolução de Diretoria nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024).**

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 VI** desta Resolução Normativa; **(Alterado pela Resolução de Diretoria nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024).**

XV. declaração de que a empresa pleiteante não foi declarada inidônea por qualquer órgão público, de acordo com o modelo constante do **Anexo VII** desta Resolução Normativa; **(Alterado pela Resolução de Diretoria nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024).**

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 VIII** desta Resolução Normativa; **(Alterado pela Resolução de Diretoria nº. 075, editada em 05 de novembro de 2024).**

XVII. declaração de que, aprovada a concessão de incentivo locacional a seu favor, a empresa interessada comprovará aquisição de Seguro-Garantia, nos termos do art. 34 desta Resolução de Diretoria, conforme **Anexo XI** desta Resolução Normativa; **(Alterado pela Resolução de Diretoria nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024).**

XVIII. Concepção técnica arquitetônica, quais sejam: Masterplan (conforme **Anexo XV** desta Resolução de Diretoria), ou 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: **(Alterado pela Resolução de Diretoria nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024).**

a) masterplan (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

a.1. documentos técnicos a serem apresentados, sem prejuízo de outros que se fizerem pertinentes: (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

a.1.1. desenhos: (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

a.1.1.1. conceito; (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

a.1.1.2 oito perspectivas, imagens render; (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

a.1.1.3. referências; (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

a.1.1.4. diagramação em 06 pranchas A1; (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

b) estudo preliminar arquitetônico (EP - ARQ): (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

b.1. documentos técnicos a serem apresentados, sem prejuízo de outros que se fizerem pertinentes: (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

b.1.1. desenhos: (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

b.1.1.1. planta de situação; (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

b.1.1.2. plantas individualizadas dos pavimentos; (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

b.1.1.3. masterplan; (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

b.1.1.4. cortes gerais esquemáticos (longitudinais e transversais) para ambientes internos e externos; (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

b.1.1.5. elevações (fachadas); (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

b.1.1.6. diagramação em 3 pranchas A1; (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

b.1.1.6. perspectivas, imagens render; (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

b.1.1.7. conceito; (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

b.1.1.8. referências; (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

b.1.1.8. tabela de áreas; (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

c) anteprojeto arquitetônico (AP - ARQ): (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

c.1. documentos técnicos a serem apresentados, sem prejuízo de outros que se fizerem pertinentes: (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

c.1.1. desenhos: (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

c.1.1.1. detalhes de soluções sustentáveis de todo empreendimento; (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

c.1.1.2. planta geral de implantação; (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

c.1.1.3. planta com diretrizes de terraplenagem; (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

c.1.1.4. plantas individualizadas dos pavimentos; **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

c.1.1.5. planta da coberta; **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

c.1.1.7. masterplan; **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

c.1.1.8. cortes gerais esquemáticos, longitudinais e transversais, vinculados aos temas anteriores citados; **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

c.1.1.9. detalhes construtivos; **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

c.1.1.10. ~~detalhes de soluções sustentáveis de todo empreendimento;~~ **(Revogado pela Resolução de Diretoria nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024).**

c.1.1.11. elevações (fachadas e outras); **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

c.1.1.12. diagramação em 3 pranchas A1; **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

c.1.1.13. perspectivas, imagens render; **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

c.1.1.14. animação com tour virtual do empreendimento geral; **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

c.1.1.15. conceito; **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

c.1.1.16. referências; **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

c.1.1.17. tabela de áreas; **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

d) projetos para licenciamento (PL - ARQ): (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

d.1. documentos técnicos a serem apresentados, sem prejuízo de outros que se fizerem

pertinentes: **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

d.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 nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

d.1.2.1. memorial descritivo do projeto arquitetônico de edificação; **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

d.1.2.2. memorial descritivo dos elementos da edificação, dos componentes construtivos e dos materiais de construção. **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

XIX. O cronograma físico do projeto, contemplando a Estrutura Analítica de Projeto (EAP), deverá obrigatoriamente observar os seguintes marcos temporais, com eventos bem definidos para o início e término de cada fase: **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

a) Pré-análise junto à Prefeitura Municipal de João Pessoa: (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

a.1. Início: A pré-análise deverá começar na data de assinatura do contrato com a COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP. **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

a.2. Término: A pré-análise deverá ser concluída no prazo máximo de 3 (três) meses a contar da assinatura do instrumento jurídico cabível. **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

a.3. Critério de Medição: A pré-análise será considerada concluída quando a empresa interessada apresentar à CINEP o projeto com chancela de aprovação oficial de pré-análise por parte da Prefeitura Municipal de João Pessoa. **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

b) Obtenção da Licença de Instalação e Supressão Vegetal: (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

b.1. Início: O processo para obtenção das licenças deverá iniciar imediatamente após a assinatura do contrato com a COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA

- CINEP. (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

b.2. Término: A licença deverá ser obtida no prazo máximo de 4 (quatro) meses após a data de assinatura do instrumento contratual cabível. (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

b.3. Critério de Medição: A obtenção das licenças será considerada completa quando a empresa interessada apresentar à CINEP as licenças de instalação e de supressão vegetal devidamente emitidas pelos órgãos competentes. (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

c) Apresentação do Alvará de Construção: (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

c.1. Início: O processo de solicitação do alvará deverá iniciar imediatamente após a obtenção das licenças de instalação e supressão vegetal. (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

c.2. Término: O alvará de construção deverá ser apresentado em até 5 (cinco) meses contados a partir da data de assinatura do instrumento contratual cabível. (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

c.3. Critério de Medição: Esta fase será considerada concluída quando a empresa interessada apresentar à CINEP o alvará de construção devidamente emitido pela Prefeitura Municipal de João Pessoa. (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

d) Construção da Fase I: (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

d.1. Início: A construção da Fase I deve iniciar imediatamente após a emissão do alvará de construção. (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

d.2. Término: A construção da Fase I deverá ser concluída no prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses a partir da data de emissão do alvará de construção. (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

d.3. Critério de Medição: Esta fase será considerada concluída quando a empresa interessada apresentar à CINEP o certificado de conclusão da obra (Habite-se) ou

documento equivalente que comprove a finalização da Fase I. **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

e) Início da Operação da Fase I: (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

e.1. Início: A operação da Fase I deverá iniciar imediatamente após a conclusão da construção da Fase I. **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

e.2. Término: A operação da Fase I deverá ser iniciada no prazo máximo de 42 (quarenta e dois) meses a partir da data de emissão do alvará de construção. **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

e.3. Critério de Medição: Esta fase será considerada iniciada quando a empresa interessada apresentar à CINEP a documentação de início de operação da Fase I, incluindo todas as licenças de funcionamento necessárias. **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

f) Construção da Fase II: (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

f.1. Início: A construção da Fase II deverá iniciar até a conclusão da CONSTRUÇÃO Fase I. **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

f.2. Término: A construção da Fase II deverá ser concluída no prazo máximo de 60 (sessenta) meses contados a partir da data de assinatura do instrumento contratual cabível. **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

f.3. Critério de Medição: Esta fase será considerada concluída quando a empresa interessada apresentar à CINEP o certificado de conclusão da obra (Habite-se) ou documento equivalente que comprove a finalização da Fase II. **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

g) Início da Operação da Fase II: (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).

g.1. Início: A operação da Fase II deverá iniciar imediatamente após a conclusão da construção da Fase II. **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

g.2. Término: A operação da Fase II deverá ser iniciada no prazo máximo de 66 (sessenta e seis) meses contados a partir da data de assinatura do instrumento contratual cabível. **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

g.3. Critério de Medição: Esta fase será considerada iniciada quando a empresa interessada apresentar à CINEP a documentação de início de operação da Fase II, incluindo todas as licenças de funcionamento necessárias. **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

XX. Elaboração de Plano de Sustentabilidade Integrada do Empreendimento, norteado por diretrizes contidas na 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.

a. A ausência do Plano de Sustentabilidade Integrada do Empreendimento não implica em descumprimento dos requisitos indispensáveis à análise e ao processamento do pedido. **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

b. A empresa interessada que deixar de apresentar o Plano de Sustentabilidade Integrada do Empreendimento não receberá a pontuação técnica correspondente conforme detalhamento constante no Anexo III desta Resolução de Diretoria. **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024).**

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 IV desta Resolução Normativa, com indicação de precedência e duração de cada etapa e subetapa, e, ainda, que considere como máximos os prazos das etapas e subetapas definidas pelo referido instrumento de referência, não sendo admitido que os prazos propostos pela empresa interessada superem os definidos no Anexo IV, ainda que individualmente. **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024)**

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 nº. 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 XII** desta Resolução Normativa. **(Redação dada pela Resolução de Diretoria n°. 075, editada em 06 de novembro de 2024)**

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 (inciso I, do art. 10º desta resolução) e dos documentos de concepção técnica arquitetônica (inciso XVIII, do art. 10º desta Resolução de Diretoria), 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°. 052, editada em 22 de agosto de 2024)**

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,

podará prorrogar o prazo para a complementação documental. **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 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 nº. 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 XIV** 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°. 075, editada em 06 de novembro de 2024)**

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°. 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 nº. 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 nº. 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. (Revogado pela Resolução de Diretoria nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024).~~

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 nº. 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 nº. 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 III** 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 nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024).**

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 comprovar em até 150 (cento e cinquenta) dias**, a contar da data da assinatura do instrumento contratual com esta **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, a aquisição de Seguro-Garantia de que trata o inciso XVII, do artigo 10, desta Resolução Normativa, garantindo a conclusão integral da construção do empreendimento no prazo e de acordo com as especificações apresentadas pela empresa beneficiária, 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: **(Alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, editada em 31 de janeiro de 2025)**

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 nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024)**

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 nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024)**

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 nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024)**

d) Valor da Garantia: O valor total da avaliação do imóvel objeto de incentivo locacional à empresa beneficiária, e respectivas atualizações desta Resolução Normativa, sem a aplicação de qualquer redutor de preço previsto nesta Resolução Normativa. **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024)**

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 nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024)**

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 nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024)**

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 nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024)**

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 nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024)**

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 nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024)**

h) Sinistro: O inadimplemento das obrigações assumidas pela empresa beneficiária, ora tomadora, junto a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA**, seguradora/credora. **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024)**

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 nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024)**

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 nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024)**

i.2) quando o **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA** e a seguradora expressamente acordarem; **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024)**

i.2) quando o pagamento da indenização à **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA** atingir o valor da garantia; **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024)**

i.3) quando do término de vigência da apólice. **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024)**

j) Dos Riscos Excluídos: Considera-se risco excluído, apenas, os seguintes: **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024)**

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 nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024)**

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°. 075, editada em 06 de novembro de 2024)**

l) Da Perda de Direito: Não se considera perda da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA** o direito à indenização na ocorrência de uma ou mais das seguintes hipóteses: **(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 075, editada em 06 de novembro de 2024)**

l.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°. 075, editada em 06 de novembro de 2024)**

l.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°. 075, editada em 06 de novembro de 2024)**

l.3) Sinistros decorrentes de fatos originados em data anterior ao início da vigência da apólice. **(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 075, editada em 06 de novembro de 2024)**

l.4) Riscos hidrológicos e/ou geológicos, **(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 075, editada em 06 de novembro de 2024)**

l.5) Riscos de natureza política, danos decorrentes de atos terroristas ou sabotagem, greves, tumultos ou lock out. **(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 075, editada em 06 de novembro de 2024)**

l.6) Despesas de salvamento. **(Incluído pela Resolução de Diretoria n°. 075, editada em 06 de novembro de 2024)**

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°. 075, editada em 06 de novembro de 2024)

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°. 075, editada em 06 de novembro de 2024)**

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 05 (cinco) dias úteis, contados a partir da data de divulgação da decisão no site institucional da referida sociedade de economia mista. **(Alterado pela Resolução de Diretoria n°. 075, editada em 06 de novembro de 2024).**

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 nº. 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 até 05 (cinco) dias úteis, contados da data de protocolização das razões recursal. **(Alterado pela Resolução de Diretoria nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024).**

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 a ser apurado pelo Departamento de Engenharia desta **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**. **(Alterado pela Resolução de Diretoria nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024)**

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 XIV** desta Resolução Normativa. **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024).**

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 XIV** 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°. 075, editada em 06 de novembro de 2024).**

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°. 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°. 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 do envio formal do instrumento contratual assinado pelas partes para a Diretoria de Desenvolvimento Econômico; **(Redação dada pela Resolução de Diretoria n°. 011, editada em 31 de janeiro de 2025);**

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°. 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°. 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°. 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°. 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°. 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, que serão parte integrante de processo administrativo próprio que tenham por objeto a concessão de incentivo locacional de imóveis integrantes do Distrito Industrial do Turismo – DITur. **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024).**

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 VIII**, desta Resolução Normativa. **(Redação dada pela Resolução de Diretoria n°. 075, editada em 06 de novembro de 2024).**

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°. 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. **(Redação dada pela Resolução de Diretoria n°. 011, editada em 31 de janeiro de 2025).**

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°. 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°. 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, 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 n°. 075, editada em 06 de novembro de 2024).

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°. 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. do Seguro-Garantia oferecido para assegurar sua plena execução, bem assim das multas e das demais penalidades; (**Redação dada pela Resolução de Diretoria n°. 075, editada em 06 de novembro de 2024**).

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 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 nº. 055, editada em 13 de julho de 2020)**

Seção V

Da implantação do empreendimento

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, observando os prazos máximos dispostos no inciso XIX do Art. 10 da Resolução de Diretoria nº. 010/2019, e cumprindo, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da taxa de ocupação máxima do imóvel, conforme definido no Decreto do Município de João Pessoa nº 6.931, de julho de 2010,

observando os seguintes critérios: **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

a. Pré-análise junto à Prefeitura Municipal de João Pessoa: A pré-análise deverá ser realizada no prazo máximo de até 3 (três) meses, contados a partir da data de assinatura do instrumento jurídico cabível com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**. A comprovação do cumprimento deste prazo será feita mediante a apresentação do **projeto com chancela de aprovação oficial de pré-análise por parte à Prefeitura Municipal de João Pessoa: (Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

b. Licença de Instalação e Supressão Vegetal: A licença deverá ser obtida no prazo máximo de até 4 (quatro) meses, contados a partir da data de assinatura do instrumento jurídico cabível com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**. A comprovação deverá ser feita mediante a apresentação das licenças emitidas pelos órgãos competentes. **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

c. Apresentação do Alvará de Construção: O alvará de construção deverá ser apresentado em até 5 (cinco) meses, contados a partir da data de assinatura do instrumento jurídico cabível com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**. A comprovação será feita mediante a apresentação do alvará de construção devidamente emitido pela Prefeitura Municipal de João Pessoa. **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

d. Construção da Fase I: A construção da Fase I deverá ser concluída no prazo máximo de até 41 (quarenta e um) meses, contados a partir da assinatura do contrato. A conclusão da Fase I será comprovada com a apresentação do certificado de conclusão da obra (Habite-se) ou documento equivalente. **((Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024).**

e. Operação da Fase I: A operação da Fase I deverá iniciar no prazo máximo de até 47 (quarenta e sete) meses, contados a partir da assinatura do contrato. A comprovação do início da operação será feita mediante a apresentação das licenças de funcionamento e documentos pertinentes que atestem o início das atividades **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024).**

f. Construção da Fase II: A construção da Fase II deverá ser concluída no prazo máximo de

até 60 (sessenta) meses, contados a partir da data de assinatura do contrato com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**. A conclusão da Fase II será comprovada com a apresentação do certificado de conclusão da obra (Habite-se) ou documento equivalente. **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

g. Operação da Fase II: A operação da Fase II deverá iniciar no prazo máximo de até 66 (sessenta e seis) meses, contados a partir da data de assinatura do contrato com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**. A comprovação do início da operação será feita mediante a apresentação das licenças de funcionamento e documentos pertinentes que atestem o início das atividades. **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

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 nº. 091, 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 nº. 091, 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 nº. 091, 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 nº. 091, 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°. 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°. 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°. 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 do Seguro-Garantia (**Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024**);;

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. (Revogado pela Resolução de Diretoria nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024).~~

~~**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**. (Revogado pela Resolução de Diretoria nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024).~~

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

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 anuidade 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 consequente 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 n°. 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 exime 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. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

a) Para os imóveis a ser ofertados por meio de Edital de Chamamento Público, manter-se, a empresa beneficiada, em situação de descumprimento, por 30 (trinta) corridos contínuos e/ou alternados, quanto aos compromissos dispostos nos Inciso I-A do Art. 10 desta Resolução de Diretoria, especialmente: **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024).**

(i) abertura de uma conta bancária específica e de sua titularidade, no prazo de até 240 (duzentos e quarenta) dias corridos a contar da assinatura do instrumento jurídico cabível, em instituição financeira previamente aprovada pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, destinada exclusivamente ao depósito dos valores mencionados no caput deste inciso, a serem utilizados exclusivamente para a execução das obras civis e mecânicas do empreendimento; **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 050, editada em 25 de maio de 2026).**

(ii) o depósito bancário em conta específica de sua titularidade destinada ao desenvolvimento das obras civis e mecânicas do empreendimento de **10%** (dez por cento) do valor total previsto no Quadro de Usos e Fontes (Quadro da Carta Consulta de Investimentos) deverá ser depositado em conta bancária específica no prazo improrrogável de até 240 (duzentos e quarenta) dias corridos após a assinatura do instrumento jurídico cabível; **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 050, editada em 25 de maio de 2026).**

(iii) o depósito bancário em conta específica de sua titularidade destinada ao desenvolvimento das obras civis e mecânicas do empreendimento de, além dos valores dispostos no item (ii), mais **10%** (dez por cento) do valor total previsto no Quadro de Usos e Fontes (Quadro da Carta Consulta de Investimentos) deverá ser depositado em conta bancária específica no prazo improrrogável de até 360 (trezentos e sessenta) dias corridos após a assinatura do instrumento jurídico cabível, acompanhado do extrato bancário dos últimos 360 (trezentos e

sessenta) dias, que comprove a manutenção dos recursos financeiros e sua utilização para o desenvolvimento das obras civis e mecânicas do empreendimento. **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 050, editada em 25 de maio de 2026).**

b) manter-se, a empresa beneficiada, em situação de inadimplência pecuniária, 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; **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

c) 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**; **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

d) atribuir e/ou utilizar o imóvel, a empresa beneficiada, a qualquer título, para finalidade diversa da estipulada no instrumento contratual respectivo; **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

e) 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; **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

f) 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**; **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

g) 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; **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

h) caso a empresa beneficiada não conceda à **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** acesso integral e irrestrito, de modo irretratável e irrevogável, à conta bancária específica, nos termos definidos no Parágrafo Quarto do inciso I-A do Art. 10 desta Resolução Normativa, 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; **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 075, editada em 06 de novembro de 2024).**

i) caso a empresa beneficiada não envie mensalmente à **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** o extrato bancário da conta específica mencionada o, com a finalidade de permitir à **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** a fiscalização dos valores depositados, garantindo que tais recursos estão sendo efetivamente utilizados para a realização das obras civis e mecânicas do empreendimento. **(Redação dada pela Resolução de Diretoria nº. 052, editada em 22 de agosto de 2024).**

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 nº. 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 nº. 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 nº. 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 nº. 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 nº. 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.

Seção XI

Do procedimento de composição administrativa e regularização de imóveis do Polo Turístico Cabo Branco

Art. 87-A. O Procedimento de Composição administrativa e Regularização dos Imóveis do Polo Turístico Cabo Branco promovido pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP** é procedimento adotado pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP**, com conhecimento e aval da Procuradoria Geral do Estado, considerando o previsto no art. 7º da Lei Estadual nº 10.781/2016, para fins de regularização dos imóveis descritos no Art. 3º-A, podendo ser realizado, pelas empresas interessadas, nos seguintes moldes: **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

I – distrato do negócio jurídico, devolvendo-se os valores eventualmente pagos pela empresa interessada; **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

II – adesão às regras do programa de incentivo locacional previstas nesta Resolução de Diretoria. **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

Art. 87-B. A **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP** deverá cientificar todas as empresas interessadas sobre a possibilidade de composição administrativa dos imóveis do Polo Turístico Cabo Branco, devendo encaminhar-lhes Ofício, bem como publicar Edital de convocação em jornal de grande circulação, assinalando prazo de 15 (quinze) dias corridos para que as empresas interessadas manifestem o interesse na composição administrativa, sob pena de serem adotadas medidas para retomada dos imóveis. **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

Art. 87-C. As empresas interessadas em participar do Procedimento de Composição administrativa e Regularização dos Imóveis do Polo Turístico Cabo Branco promovido pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, objetivando a regularização de imóveis de propriedade desta localizados no Distrito Industrial do Turismo - DITur, deverão manifestar interesse, unicamente, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, através do site institucional da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** (www.cinep.pb.gov.br) e apresentar requerimento formal, conforme modelo anexo A, observando o seguinte: **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

a) é obrigatória a identificação do imóvel de interesse de regularização e especificar, de modo expressiva, claro e objeto, se pretende o “*distrato do negócio jurídico, devolvendo-se os valores eventualmente pagos pela empresa interessada*” ou a “*adesão às regras do programa de incentivo locacional previstas nesta Resolução de Diretoria*”. **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

b) o requerimento deverá ser instruído, obrigatoriamente, da seguinte documentação**(Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

b.1 certidão de inteiro teor atualizada do imóvel e de traslado do respectivo Contrato de Promessa de compra e venda e/ou Escritura registrada e/ou averbada junto à matrícula do imóvel; **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

b.2 caso seja pessoa física, cópia do RG e CPF da pessoa que demonstre a titularidade do imóvel; se pessoa jurídica, 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); **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

b.3 prova documental do pagamento, demonstrando sua licitude, legalidade e exigibilidade; **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

Art. 87-D. Após o protocolo do requerimento de manifestação de interesse, nos termos do Art. 87-C desta Resolução de Diretoria, as empresas interessadas em participar do Procedimento de Composição administrativa e Regularização dos Imóveis do Polo Turístico Cabo Branco deverão realizar novo requerimento através do site institucional da **COMPANHIA DE**

DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP (www.cinep.pb.gov.br), observando-se o seguinte: **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

I - No caso da empresa interessada que manifestou interesse na composição administrativa na forma de distrato do negócio jurídico, nos termos do art. 6º da Lei nº 10.781/2016: **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

a) a citada sociedade empresária deverá, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, apresentar novo requerimento, instruído, com a seguinte documentação: **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

a.1 certidão de inteiro teor atualizada do imóvel e de traslado do respectivo Contrato de Promessa de compra e venda e/ou Escritura registrada e/ou averbada junto à matrícula do imóvel; **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

a.2 caso seja pessoa física, cópia do RG e CPF da pessoa que demonstre a titularidade do imóvel; se pessoa jurídica, cópia dos documentos de identificação de todos aqueles que compõem o quadro societário da empresa interessada, sejam administradores da mesma ou não, notadamente o Registro geral (RG) e o Cadastro de Pessoa Física (CPF); **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

a.3 prova documental do pagamento, demonstrando sua licitude, legalidade e exigibilidade; **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

b) constatando-se que a empresa interessada não apresentou, integralmente, os documentos exigidos, bem como 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, contados a partir da data de recebimento do referido expediente, para que proceda à complementação documental, podendo esta sociedade de economia mista adotar as providências seguintes, conforme o caso: **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

b.1) se o terceiro interessado proceder à complementação da documentação, deverá ser analisada dando continuidade aos procedimentos previstos para o distrato, sem prejuízo das demais disposições legais aplicáveis ao caso; **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

b.2) em caso de ausência de resposta do terceiro interessado ao pedido de complementação, não apresentação integral dos documentos faltantes e/ou não apresentação de justificativa para tanto, dar-se-á o indeferimento do distrato, com o posterior arquivamento do respectivo Processo Administrativo; **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

c) serão devolvidos os valores pagos, no percentual de até 100% (cem por cento), devidamente atualizado, conforme previsto no art. 6º da Lei nº 10.781/2016; **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

d) caberá a Controladoria Geral do Estado aferir os valores devidos e à Procuradoria Geral do Estado emitir parecer conclusivo; **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

e) o termo de composição será sob a forma de distrato; **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

f) o distrato deverá prevê cláusula de desfazimento e quitação integral entre as partes do negócio jurídico originário e, conseqüentemente, previsão de sua averbação/registro na matrícula do imóvel para fins de Cancelamento do Registro Imobiliário decorrentes dos Editais de Oferta Pública de Imóveis nº. 001/1988 e nº. 001/1990; **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

II - No caso da empresa interessada que manifestou interesse na composição administrativa na forma de adesão às regras do programa de incentivo locacional previstas nesta Resolução de Diretoria, a citada sociedade empresária deverá, no prazo de 60(sessenta) dias corridos: **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

a) apresentar novo requerimento instruído com a integralidade da documentação prevista na Seção I, aplicando-se integralmente o previsto no art. 23. desta Resolução de Diretoria; **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

b) quanto à forma de pagamento do imóvel, além do previsto nos art. 43 e ss desta Resolução de Diretoria, a empresa interessada poderá solicitar que os valores pagos em razão dos editais 001/1988 e 001 /1990 da PBTUR sejam abatidos: ou dos valores da avaliação, com a devida atualização monetária prevista em contrato, do imóvel à época da celebração do negócio jurídico; ou dos valores da avaliação atual do imóvel, nos termos do art. 40 e ss, devendo, obrigatoriamente e nas duas situações, constar no

contrato a forma do abatimento escolhida; **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

c) o termo de composição administrativa será sob a forma de aditivo contratual, devendo conter todas as disposições contratuais pertinentes ao Programa de Incentivo Locacional dos Imóveis do DITur previstas nesta Resolução de Diretoria, no caso de imóveis em que conste registro/averbação de contrato de promessa de compra e venda firmado com a PBTUr, e escritura de rerratificação, devendo igualmente prevê todas cláusulas e/ou condicionantes do Programa de Incentivo locacional desta Resolução de Diretoria, no caso de imóveis em que conste registro/averbação de escritura de compra e venda; **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

Parágrafo Primeiro. A composição administrativa, sob qualquer de suas formas, submeter-se-á ao crivo da Diretoria Colegiada da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** que deverá examiná-la e formalizá-la mediante a edição de Resolução de Diretoria específica, que estabelecerá as bases para a confecção dos instrumentos do negócio jurídico, bem como submeter sua aprovação à Procuradoria Geral do Estado. **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

Parágrafo Segundo. O procedimento de análise e a fase recursal do requerimento da empresa interessada na composição administrativa e regularização de imóvel do Polo Turístico Cabo Branco observará a integralidade, no que couber, da Seção IV e V do Capítulo II desta Resolução de Diretoria. **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

Parágrafo Terceiro. Na eventualidade de saldos a pagar pela empresa interessada à **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, no caso da empresa interessada que manifestou interesse na composição administrativa na forma de adesão às regras do programa de incentivo locacional previstas nesta Resolução de Diretoria, quanto às formas de pagamento e dos encargos de inadimplência, observará, no que couber, a Seção I do Capítulo III desta Resolução de Diretoria. **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

Art. 87-E. Frustrada a composição administrativa, sob quaisquer de suas formas, deverão ser adotadas todas as medidas extrajudiciais e judiciais necessárias para regularização dos imóveis, no sentido de fazer constar a titularidade da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP** nas matrículas dos imóveis, da seguinte forma: **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

- a) Em relação aos imóveis com registro/averbação de registro de Contrato de Compra e Venda celebrado com terceiro: **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

a.1) a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** e a **PROCURADORIA GERAL DO ESTADO DA PARAÍBA - PGE** deverão requerer ao Cartório de Registro de Imóveis competente, a intimação pessoal pelo oficial do competente registro de imóveis a satisfazer, *no prazo de 30 (trinta) dias*, para cumprimento das obrigações de fazer e prestações de pagamento vencidas e vincendas, os juros convencionais, a correção monetária, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, ou despesas de conservação e manutenção imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança, de intimação, bem como do registro do contrato, caso esse tenha sido efetuado a requerimento da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** e da **PROCURADORIA GERAL DO ESTADO DA PARAÍBA - PGE**. **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

a.2) Em sequência, o oficial do registro de imóveis poderá delegar a diligência de intimação ao oficial do registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la. **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

a.3) Aos procedimentos de intimação ou notificação efetuados pelos oficiais de registros públicos, aplicam-se, no que couber, os dispositivos referentes à citação e à intimação previstos na Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil). **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

a.4) Se não ocorrer a comprovação do adimplemento mencionado no alínea **a.1)**, o oficial certificará o ocorrido e intimará o promitente vendedor a promover o recolhimento dos emolumentos para efetuar o cancelamento do registro. **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

a.5) Em sequência, o Cartório de Registro de Imóveis deve emitir a certidão do cancelamento do registro do compromisso de compra e venda, reputando-se como prova relevante ou determinante para concessão da medida liminar de imissão/reintegração de posse em favor da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**. **(Incluído pela Resolução de**

Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).

a.6) Por fim, caso se faça necessário, a COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP e a PROCURADORIA GERAL DO ESTADO DA PARAÍBA – PGE ajuizará a medida judicial necessária para retomada da posse direta do imóvel em discussão em favor da COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP e outras medidas jurídicas necessárias. (Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).

b) Em relação aos imóveis com registro/averbação de registro de Escritura Pública celebrada com terceiro:(Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).

b.1) a COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP e a PROCURADORIA GERAL DO ESTADO DA PARAÍBA – PGE deverão requerer ao Cartório de títulos e documentos competente, a intimação pessoal pelo oficial do competente, no prazo de 30 (trinta) dias, para cumprimento das obrigações de fazer e prestações de pagamento vencidas e vincendas, os juros convencionais, a correção monetária, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, ou despesas de conservação e manutenção imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança, de intimação, bem como do registro do contrato, caso esse tenha sido efetuado a requerimento da COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP e da PROCURADORIA GERAL DO ESTADO DA PARAÍBA – PGE. (Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).

b.2) aos procedimentos de intimação ou notificação efetuados pelos oficiais, aplicam-se, no que couber, os dispositivos referentes à citação e à intimação previstos na Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil). (Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).

b.3) Se não ocorrer a comprovação do adimplemento mencionado na alínea a.1), o oficial certificará o ocorrido. (Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).

b.4) Em sequência, a COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP e da PROCURADORIA GERAL DO ESTADO DA PARAÍBA – PGE deverão, então, requerer ao Cartório de Registro de Imóveis competente, a averbação

da comprovação de inadimplemento e o envio da notificação cumulada com a certidão do ocorrido emitida pelo Oficial de Títulos e Documentos. **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

b.5) Posteriormente, o Cartório de Registro de Imóveis deve emitir a certidão de inteiro teor vintenária com ônus do imóvel em debate, reputando-se como prova relevante ou determinante para concessão da medida liminar de imissão/reintegração de posse em favor da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP**. **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

b.6) Por fim, a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** e a **PROCURADORIA GERAL DO ESTADO DA PARAÍBA – PGE** deverão ajuizar, conjuntamente, Ação Declaratória de Resolução de Negócio Jurídico cumulada com Cancelamento do Registro e, caso necessário, o competente pedido de imissão/reintegração de posse e outras medidas jurídicas necessárias. **(Incluído pela Resolução de Diretoria nº 017, editada em 08 de fevereiro de 2023).**

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 nº. 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 firmado com a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, sem prejuízo do pagamento de indenização suplementar, além de despesas judiciais e extrajudiciais, custas e honorários periciais e advocatícios. **(Alterado pela Resolução de Diretoria nº 050, editada em 25 de maio de 2026).**

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°. 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°. 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°. 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 nº. 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 nº. 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, para a outorga de Escritura Pública, a comprovação do atendimento integral dos requisitos

cumulativos previstos no artigo 101 desta Resolução Normativa, exceto quanto ao inciso II da referida disposição, e, ainda: **(Alterado pela Resolução de Diretoria nº 058, editada em 04 de agosto de 2025).**

I – apresentação de justificativa e novo Quadro de Usos e Fontes (Carta Consulta de Investimentos), apontando as variáveis micro e macroeconômicas, bem como eventuais intercorrências externas, internas e/ou operacionais que embasem a necessidade de capital complementar; **(Alterado pela Resolução de Diretoria nº 058, editada em 04 de agosto de 2025).**

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 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. **(Alterado pela Resolução de Diretoria nº 058, editada em 04 de agosto de 2025).**

III – comprovação, por meio da apresentação de projetos e Planilha Orçamentária com memória de cálculo, da realização de investimentos (obras e equipamentos) efetivamente executados e instalados no imóvel objeto do incentivo locacional, equivalente a: **(Alterado pela Resolução de Diretoria nº 058, editada em 04 de agosto de 2025).**

a) 20% (vinte por cento) do montante total de investimentos previstos no Quadro de Usos e Fontes (Carta Consulta de Investimentos), nos termos do inciso I do *caput*, não podendo ser de valor inferior ao montante apresentado pela empresa interessada quando da manifestação de interesse na aquisição do imóvel de propriedade da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP**; ou **(Alterado pela Resolução de Diretoria nº 058, editada em 04 de agosto de 2025).**

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. **(Alterado pela Resolução de Diretoria nº 058, editada em 04 de agosto de 2025).**

Parágrafo primeiro: A comprovação do percentual mínimo de investimentos efetivamente realizados no imóvel objeto do incentivo locacional será realizada mediante a apresentação,

pela empresa requerente, dos seguintes documentos: **(Alterado pela Resolução de Diretoria nº 058, editada em 04 de agosto de 2025).**

I – Projeto Arquitetônico aprovado pela Prefeitura Municipal de João Pessoa, acompanhado do respectivo Alvará de Construção vigente; **(Alterado pela Resolução de Diretoria nº 058, editada em 04 de agosto de 2025).**

II – Planilha Orçamentária detalhada, assinada por profissional legalmente habilitado, acompanhada de Memória de Cálculo, elaborada conforme os critérios técnicos e metodológicos estabelecidos no Decreto Federal nº 7.983, de 8 de abril de 2013, devendo contemplar, sempre que aplicável, a identificação dos insumos e serviços com base nos sistemas oficiais de referência, como SINAPI, SICRO ou equivalentes reconhecidos; **(Alterado pela Resolução de Diretoria nº 058, editada em 04 de agosto de 2025).**

III – Relatório Fotográfico georreferenciado, com indicação clara, em planta, dos investimentos efetivamente realizados em obras ou instalações no imóvel incentivado; **(Alterado pela Resolução de Diretoria nº 058, editada em 04 de agosto de 2025).**

IV – Notas fiscais eletrônicas emitidas em nome da empresa beneficiária, relativas aos serviços de construção civil ou aquisição de equipamentos efetivamente executados ou instalados no imóvel; **(Alterado pela Resolução de Diretoria nº 058, editada em 04 de agosto de 2025).**

V – Demonstração da correlação entre os valores apresentados nos documentos comprobatórios e os valores previstos no Quadro de Usos e Fontes (Carta Consulta de Investimentos), atualizado na forma aprovada pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP**. **(Alterado pela Resolução de Diretoria nº 058, editada em 04 de agosto de 2025).**

Parágrafo Segundo: Toda a documentação apresentada será de responsabilidade exclusiva da empresa requerente e de seus responsáveis legais e técnicos, sob as penas da lei, inclusive quanto à veracidade, exatidão e integridade das informações prestadas, em especial quanto às notas fiscais, sujeitando-se às sanções administrativas, cíveis e penais cabíveis em caso de falsidade material, ideológica ou documental. **(Alterado pela Resolução de Diretoria nº 058, editada em 04 de agosto de 2025).**

Parágrafo terceiro: A critério da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP**, a documentação poderá ser objeto de análise técnica. **(Alterado pela Resolução de Diretoria nº 058, editada em 04 de agosto de 2025).**

Parágrafo quarto: Para fins de aferição do percentual mínimo de investimentos efetivamente realizados, a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP** poderá, a seu critério, realizar vistoria técnica no imóvel incentivado, a ser conduzida pelo Departamento de Engenharia vinculado à Diretoria de Operações, com o objetivo de verificar in loco a compatibilidade entre os documentos apresentados e a execução física das obras e instalações declaradas. **(Alterado pela Resolução de Diretoria nº 058, editada em 04 de agosto de 2025).**

a) A vistoria referida no caput consistirá em avaliação estritamente visual, sem a utilização de equipamentos de medição, testes ou ensaios, considerando-se os serviços executados até a data da inspeção, ainda que não integralmente concluídos ou em operação plena. **(Alterado pela Resolução de Diretoria nº 058, editada em 04 de agosto de 2025).**

b) O relatório técnico elaborado pela equipe de engenharia da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP** terá caráter meramente comprobatório do estágio físico das intervenções, não implicando validação, chancela ou responsabilidade solidária quanto à conformidade técnica, estrutural ou legal das obras, que permanecerá atribuída exclusivamente aos profissionais legalmente habilitados contratados pela empresa beneficiária. **(Alterado pela Resolução de Diretoria nº 058, editada em 04 de agosto de 2025).**

Parágrafo quinto: 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. **(Alterado pela Resolução de Diretoria nº 058, editada em 04 de agosto de 2025).**

Parágrafo sexto: 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. **(Alterado pela Resolução de Diretoria nº 058, editada em 04 de agosto de 2025).**

Parágrafo sétimo: A suspensão das condições resolutivas somente operará enquanto perdurar a alienação, alienação fiduciária, hipoteca e/ou outros instrumentos jurídicos que possam ser celebrados junto a 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. **(Alterado pela Resolução de Diretoria nº 078, editada em 27 de agosto de 2025).**

Parágrafo oitavo: Considerando que a liberação do crédito poderá ocorrer em etapa única ou de forma parcelada, nos termos do fluxo de desembolso estabelecido na operação de crédito mencionada no Parágrafo Quinto, a empresa beneficiária deverá comprovar o recebimento dos valores liberados (seja da totalidade, seja de cada etapa), no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos contados da data prevista para o respectivo desembolso no referido fluxo. Não sendo apresentada a comprovação neste período, a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP** deverá notificar a empresa beneficiária e a instituição bancária financiadora, sendo que a comprovação da liberação dos valores poderá ser apresentada por qualquer uma delas. Não sendo apresentada a comprovação dentro desse prazo, relativamente ao desembolso único ou a qualquer das etapas previstas, a suspensão das condições resolutivas será automaticamente revogada, restabelecendo-se de imediato todos os seus efeitos. **(Alterado pela Resolução de Diretoria nº 152, editada em 05 de dezembro de 2025).**

Parágrafo nono: A possibilidade de oferecimento do imóvel em garantia poderá ser condicionada à contratação de seguro específico para tanto. **(Alterado pela Resolução de Diretoria nº 058, editada em 04 de agosto de 2025).**

Parágrafo décimo: 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. **(Alterado pela Resolução de Diretoria nº 058, editada em 04 de agosto de 2025).**

Parágrafo décimo primeiro: 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. **(Alterado pela Resolução de Diretoria nº 058, editada em 04 de agosto de 2025).**

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 nº. 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, limitando-se a 25% (vinte e cinco por cento) das frações temporais das unidades habitacionais, 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: **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

I. apresentação de justificativa e novo Quadro de Usos e Fontes (Quadro 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. **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

II. Apresentação de "*Plano de Multipropriedade*" constando, no mínimo, informações sobre: **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

a) viabilidade econômica e financeira e pesquisa mercadológica, atestando a aceitação do produto e a demanda consumidora; **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

b) estrutura e características do empreendimento; **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

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; **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

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: (alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).*

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; **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

d.2) o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo; **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

d.3) as regras de acesso do administrador condominial ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza; **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

d.4) a criação de fundo de reserva para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário; **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

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; **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

d.6) as multas aplicáveis ao multiproprietário nas hipóteses de descumprimento de deveres; **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

d.7) o limite máximo de frações de tempo no mesmo imóvel que poderão ser detidas pela mesma pessoa natural ou jurídica; **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

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; **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

e) minuta da convenção do condomínio edilício, 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: **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

e.1) a identificação das unidades sujeitas ao regime da multipropriedade, no caso de empreendimentos mistos; **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).****e.2)** a indicação da duração das frações de tempo de cada unidade autônoma sujeita ao regime da multipropriedade; **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

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; **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

e.4) a especificação das despesas ordinárias, cujo custeio será obrigatório, independentemente do uso e gozo do imóvel e das áreas comuns; **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

e.5) os órgãos de administração da multipropriedade; **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

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; **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

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; **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

e.8) o quórum exigido para a deliberação de adjudicação da fração de tempo na hipótese de inadimplemento do respectivo multiproprietário; **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

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. **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

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: **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

f.1) os direitos dos multiproprietários sobre as partes comuns do condomínio edilício; **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

f.2) os direitos e obrigações do administrador, inclusive quanto ao acesso ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza; **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

f.3) as condições e regras para uso das áreas comuns; **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

f.4) os procedimentos a serem observados para uso e gozo dos imóveis e das instalações, equipamentos e mobiliário destinados ao regime da multipropriedade; **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

f.5) o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo; **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

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; **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

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; **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

f.8) a possibilidade de realização de assembleias não presenciais, inclusive por meio eletrônico;

f.9) os mecanismos de participação e representação dos titulares; **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

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; **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

f.11) a descrição dos serviços adicionais, se existentes, e as regras para seu uso e custeio; **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

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; **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

h) minutas dos instrumentos jurídicos padrões que serão oferecidos aos consumidores; **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

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 condições descritas no art. 34 desta Resolução. **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

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; **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

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; **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

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 25% (vinte e cinco por cento), limitado a 49,99% (quarenta e nove vírgula noventa e nove por cento)* das frações temporais das unidades habitacionais previstos no Quadro de Capacidade Instalada e Utilizada (Quadro XVII da Carta Consulta de Investimentos - Setor Hoteleiro), deverá comprovar, por meio da apresentação de projetos e Planilha Orçamentária com memória de cálculo, da realização de investimento em construção civil, equivalente a: **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

a) a 20% (vinte por cento) do montante TOTAL de Investimentos previstos no Quadro de Usos e Fontes (Quadro 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 49,99% (quarenta e nove vírgula noventa e nove por cento) das frações temporais das unidades habitacionais 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; **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

VII. Análise de risco da transação emitida pela Diretoria de Desenvolvimento Econômico da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – CINEP.** **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

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** (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**. (alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).

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** (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**. (alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).

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; (alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).

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 **novo Quadro de Usos e Fontes** (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**. **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

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. **(alterado pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

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 nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

I. se a empresa interessada proceder à complementação de documentos, estes deverão ser analisados dando-se continuidade aos procedimentos previstos nesta Resolução Normativa,

sem prejuízo das demais disposições legais aplicáveis ao caso; **(incluído pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

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 nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

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 nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

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 nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

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. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

a) A autorização de comercialização de até 25% (vinte por cento) das frações temporais das unidades habitacionais 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 VI caput do artigo Art. 102-A desta Resolução de Diretoria, das frações temporais das unidades habitacionais 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. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

b) A empresa interessada declara ter expressado conhecimento de que a **minuta do** memorial de incorporação; **convenção** do condomínio em multipropriedade; convenção do condomínio edilício; 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. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

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/dispare do descrito na alínea *h*) do II. do Art. 102-A; **(incluído pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

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. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

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 nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

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 nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

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 25% (vinte e cinco por cento) das frações temporais das unidades habitacionais previstas 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, das frações temporais das unidades habitacionais previstos no Quadro de Capacidade Instalada e Utilizada (Quadro XVII da Carta Consulta de Investimentos - Setor Hoteleiro). (incluído pela Resolução de Diretoria nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

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 25% (vinte e cinco por cento), limitado a 49,99% (quarenta e nove vírgula noventa e nove por cento) das frações temporais das unidades habitacionais previstas 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 das frações temporais das unidades habitacionais 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 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 nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).***

a) a 20% (vinte por cento) do montante TOTAL de Investimentos previstos no Quadro de Usos e Fontes (Quadro 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 49,99% (quarenta e nove vírgula noventa e nove por cento) das frações temporais das unidades habitacionais 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. 011, de 31 de janeiro de 2025).

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 nº. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

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. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

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. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

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. 011, de 31 de janeiro de 2025).**

CAPÍTULO X

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

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 ordinária ocorrida em 26 de junho de 2026.

João Pessoa-PB, 26 de junho de 2026.

RÔMULO SOARES POLARI FILHO
Diretor Presidente

FLÁVIO FERREIRA DE LIRA
Diretor de Operações

RUY BEZERRA CAVALCANTI JUNIOR
Diretor de Desenvolvimento Econômico

ANNA CAROLINE LOPES CORREIA LIMA LISBOA
Diretora Administrativa e Financeira