

NORMAS PARA VENDAS DOS TERRENOS DA SUPPIN

VERSÃO Nº 1 (Alterada em 08/12/97)

O Conselho de Administração da Superintendência dos Projetos de Polarização Industrial - SUPPIN, usando de suas atribuições legais, conferidas pelo Decreto n.º 3968-N, de 12 de abril de 1996, que regulamenta o Art. 4º, parágrafo único, da Lei complementar n.º 78, de 31 de janeiro de 1996

RESOLVE:

Art. 1º - De acordo com a decisão tomada em reunião no dia 08 de dezembro de 1997, aprovar as **NORMAS PARA VENDAS DE TERRENOS** de uso **INDUSTRIAL** e das áreas de **COMÉRCIO E SERVIÇO**, de todos os **POLOS** e **MICROPOLOS** de propriedade da SUPPIN, de conformidade com o que estabelece a seguir.

1 - QUANTO À PROMITENTE COMPRADORA

1.1 - A solicitação de áreas poderá ser feita em nome de pessoa física ou jurídica, através de cadastro, sendo que o **CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA** decorrente, será firmado, obrigatoriamente, em nome da pessoa jurídica da qual participe o cadastrado ou em nome da pessoa jurídica solicitante.

1.2 - A interessada será avisada expressamente (com comprovante de recebimento), da disponibilidade de áreas, ficando-lhe garantida a reserva do terreno por prazo máximo de 10 (dez) dias após o recebimento da comunicação da SUPPIN, do aceite de sua solicitação.

1.3 - O contrato somente será efetivado com empresas cujos sócios, e ela própria, gozem de bom conceito cadastral e comercial.

2 - QUANTO AO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

2.1 - O preço do metro quadrado e a forma de pagamento dos terrenos da SUPPIN estão apontados nos anexos à presente norma, estipulados de acordo com o polo objetivado, distribuídos da seguinte forma:

- **ANEXO I** - Tabela de preços do CIVIT I e II - Quadras Industriais;
- **ANEXO II** - Tabela de preços para lotes industriais situados na Av. Central, Av. Manguinhos, Rua 1, Rua 1-A e Rua 4-A;
- **ANEXO III** - Tabela de preços das Áreas de Comércio e Serviços;

- **ANEXO IV** - Tabela de preços para lotes no Micropólo Industrial de Vila Velha;

- **ANEXO V** - Tabela de preços para lotes no Distrito Industrial de Piúma;

- **ANEXO VI** - Tabela de preços para lotes no Distrito Industrial de Vila Velha.

2.2 - As faixas de terreno que possuem declividade superior a 30% (trinta por cento) são denominadas áreas acidentadas. Tais áreas serão vendidas com preços equivalentes a 20% (vinte por cento) do preço do metro quadrado do terreno.

2.2.1 - O preço do metro quadrado de terreno a que se refere o item anterior é o obtido calculando-se o coeficiente de aproveitamento para o terreno considerado, deduzindo-se a área acidentada.

2.3 - As faixas de terreno com declividade de 15% (quinze por cento) a 30% (trinta por cento), terão preço de acordo com a tabela abaixo:

DECLIVIDADE				PREÇO		
15%	a	20%	.....	0,80	x	PREÇO/M2 DO TERRENO
+ 20%	a	25%	.....	0,60	x	PREÇO/M2 DO TERRENO
+ 25%	a	30%	.....	0,40	x	PREÇO/M2 DO TERRENO

3 - DOS PROCEDIMENTOS PARA COMPRA

A transação de compra e venda entre PROMITENTE COMPRADORA e a SUPPIN obedecerá o procedimento abaixo, cujo prazo indicado representa o “prazo máximo” a ser obedecido.

3.1 - DO CADASTRAMENTO - O cadastramento será feito através de formulário próprio a ser fornecido pela SUPPIN.

3.2 - DA TAXA DE EXPEDIENTE

Após a aceitação, deverá a PROMITENTE COMPRADORA efetuar o pagamento da taxa de expediente correspondente a **20 (vinte) UPFES**.

Não efetuando o pagamento, no prazo observado no item 1.2, será DESCONSIDERADA a ACEITAÇÃO.

3.3 - DO CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Para a assinatura do Contrato a PROMITENTE COMPRADORA deverá apresentar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, após o pagamento da taxa de expediente, os seguintes documentos:

- Declaração de Localização expedida pela Secretaria de Estado para Assuntos do Meio Ambiente- SEAMA;
- Cadastro do BANDES;
- Contrato Social da Empresa;
- Documentos pessoais dos sócios (CPF e CI); e
- Comprovante de pagamento da taxa de expediente.

3.4 - DA APRESENTAÇÃO DO PROJETO E DO INÍCIO DAS OBRAS - A apresentação do projeto dar-se-á no prazo de 120 (cento e vinte) dias e deverá estar acompanhado dos documentos abaixo:

- a) - projeto arquitetônico da obra (acompanhado de memorial descritivo - 01 original e 01 cópia heliográfica);
- b) - cronograma físico-financeiro de usos e fontes para execução da obra civil;
- c) - cronograma físico-financeiro de usos e fontes de instalação de máquinas e equipamentos com previsão de início de operação da empresa; e
- d) - Contrato de Promessa de Compra e Venda devidamente registrado no Cartório competente.

3.4.1 - Aprovado o Projeto, o início das obras deverá ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a assinatura do CONTRATO.

3.5 - Caso não sejam atendidos os prazos e exigências estipulados no item 3.4, o **CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA** será cancelado, perdendo a PROMITENTE COMPRADORA, em favor da SUPPIN, todas as importâncias até então pagas.

4 - DOS JUROS E MULTA

4.1 - O atraso no pagamento das mensalidades implicará na cobrança de juros de 1,5% (um vírgula cinco por cento) ao mês, sempre sobre o saldo devedor. Se o atraso for superior a 15 (quinze) dias, aplicar-se-á, também, a multa igual a 2% (dois por cento) sobre o valor da mensalidade acrescida de juros.

4.2 - Da 1ª (primeira) Nota Promissória, inclusive ela, em diante, o valor facial será reajustado de acordo com a variação do IGPM/FGV ou outro índice determinado pelo Governo Federal que vier a substituí-lo, verificada a partir do mês da assinatura do CONTRATO.

5 - TRANSFERÊNCIA DE ÁREAS

5.1 - A cessão ou transferência, a qualquer título, dos direitos de áreas adquiridas ou em aquisição, da SUPPIN, só poderá ocorrer com a devida anuência da SUPPIN, à qual será devido um percentual de transferência de 10% (dez por cento) sobre o valor base do terreno - valor do terreno com coeficiente de aproveitamento de 10% (dez por cento), calculado segundo a tabela de preços em vigor, na hipótese de não se valer a SUPPIN do direito de preferência. Tal comprometimento será obrigatoriamente parte integrante do **CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA**, da escritura definitiva do terreno, assim como de documentos e outros instrumentos expedidos pela SUPPIN.

5.2 - Para que a SUPPIN possa se manifestar a respeito do direito de preferência, obriga-se a CEDENTE a fazer-lhe comunicação escrita, na qual constará sempre, além do preço e condições de pagamento, o nome e qualificação do interessado na aquisição da área, os projetos, quando alterados e cronograma físico de conclusão das obras.

5.3 - Após a anuência da SUPPIN e antes da assinatura do Contrato de Cessão de Direitos, deverá a CESSIONÁRIA apresentar os documentos previstos no item 3.3, com exceção do comprovante da taxa de expediente.

5.4 - Para que a cessão de efetive, deverá a CEDENTE estar em dia com suas obrigações financeiras.

5.5 - O prazo para edificação da obra pela CESSIONÁRIA será definido pelo setor de engenharia da SUPPIN, de acordo com o projeto e o cronograma de obras apresentados.

6 - DA ESCRITURA DEFINITIVA

6.1 - A conclusão das obras obedecerá o prazo previsto no cronograma físico apresentado à SUPPIN, ficando a **PROMITENTE COMPRADORA** obrigada a avisar da conclusão e solicitar a vistoria final, juntando, na oportunidade, cópia do '**HABITE-SE**', emitido pela Prefeitura do Município aonde estiver localizado o terreno, assim como cópia da '**LICENÇA DE OPERAÇÃO**', expedida pela SEAMA.

6.2 - Para emissão da escritura definitiva do terreno, após a solicitação da **PROMITENTE COMPRADORA** e estando a empresa em operação há 180 (cento e oitenta) dias, no mínimo, a SUPPIN encaminhará ao Cartório competente os documentos necessários.

6.3 - Quando da outorga da Escritura, dela constarão obrigatoriamente:

a) - As condições restritivas ao uso da propriedade estabelecida na presente Norma e no Memorial Descritivo de uso da área registrado em Cartório, assegurando-se à SUPPIN, a todo tempo, o direito de fazê-las cumprir, valendo-se da penalidade estabelecida no item 7.5 desta Norma;

b) - Disposição no sentido de que nas hipóteses de alienação, cessão, arrendamento ou locação do imóvel, e ainda na constituição de qualquer tipo de gravame, o outorgado, o cessionário, o arrendatário ou o locatário e o credor declarem conhecer, aceitar e cumprir todos os termos da Escritura Definitiva de Compra e Venda outorgada pela SUPPIN, sob pena de nulidade do ato de pleno direito.

7 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

7.2 - Não será permitido o início de obras sem o cumprimento do item 3.4 desta NORMA. Além disso, o não cumprimento dos prazos estabelecidos para início e término das obras, bem como a inadimplência dos pagamentos por período superior a 30 (trinta) dias, facultará a SUPPIN cancelar o **CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA** do (s) lote (s).

7.3 - Ficam a cargo da PROMITENTE COMPRADORA, as despesas decorrentes de registro, tributos, taxas, riscos ou ônus diretos ou indiretos, que incidam ou venham a incidir sobre o objeto do CONTRATO.

7.4 - O cancelamento do **CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA** de áreas, ocasionado por solicitação da PROMITENTE COMPRADORA ou Rescisão Contratual por inadimplência, implicará no pagamento de multa contratual igual a 30% (trinta por cento) do valor pago à SUPPIN, não cabendo à PROMITENTE COMPRADORA nenhuma indenização ou retenção por acessões e benfeitorias incorporadas ao terreno.

7.5 - O descumprimento de quaisquer das obrigações e/ou condições estabelecidas na presente norma, excetuando-se o previsto nos itens 4.1 e 4.2, sujeitará a PROMITENTE COMPRADORA e o CESSIONÁRIO, solidariamente, à multa diária equivalente a 0,1 (um décimo por cento), calculado sobre o preço atualizado da área negociada, devida desde a data em que o mesmo se torne inadimplente, sem prejuízo de a SUPPIN poder exigir o cumprimento das obrigações ou condições ou rescindir o CONTRATO.

7.6 - Caberá ao SUPERINTENDENTE da SUPPIN a análise e negociação de prazos e valores contratuais até o limite de 20% (vinte por cento) do valor do CONTRATO, desde que justificada a ocorrência de caso fortuito e/ou força maior.

7.7 - A PROMITENTE COMPRADORA se obriga, desde já, a formalizar consulta à SUPPIN para tratar dos casos e situações não previstas nesta NORMA.

Art. 2º - A presente NORMA entre em vigor a partir da data de sua aprovação, revogadas as disposições em contrário.

Vitória, ES, 08 de dezembro de 1997.

GUILHERME NARCISO DE LACERDA
Presidente do Conselho (Representando)

MAURO DA SILVA RONDON
Superintendente da SUPPIN

ANEXO I

TABELA DE PREÇOS DO CIVIT I e II - QUADRAS INDUSTRIAIS

Coefficiente de aproveitamento (por cento)	R\$/M2
10 a 14,99	20,00
15 a 19,99	17,00
20 a 24,99	14,00
25 a 29,99	11,00
maior ou igual a 30,00	8,00

4 - DA FORMA DE PAGAMENTO

- **SINAL** - No ato da assinatura do CONTRATO, a empresa efetuará o pagamento de 10% (dez por cento) do valor do terreno, considerando o coeficiente de aproveitamento igual a 10% (dez por cento), já incluídos os descontos relativos à declividade do terreno, se houver.

- **SALDO DEVEDOR** - O pagamento do saldo devedor deverá ser efetuado em 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas, vencendo a primeira 180 (cento e oitenta) dias após a assinatura do CONTRATO, sendo que:

- a) - as 15 (quinze) primeiras parcelas corresponderão a 1/3 (um terço) do saldo devedor;
- b) - as 15 (quinze) parcelas finais corresponderão a 2/3 (dois terços) do saldo devedor.

4.1 - A partir do pagamento das 15 (quinze) primeiras parcelas, a SUPPIN concederá a redução no preço global do terreno, adotando o coeficiente de aproveitamento, conforme **PROJETO** anteriormente aprovado e **ANEXOS** anteriormente mencionados, desde que:

- a) - a empresa esteja em dia com suas obrigações contratuais, perante a SUPPIN;
- b) - comprove ter realizado e/ou colocado em funcionamento no terreno o empreendimento, respeitadas as normas estipuladas no Memorial Descritivo do Loteamento e conforme o projeto aprovado pela SUPPIN;
- c) - apresentação da Licença de Instalação fornecida pela SEAMA.

4.2 - O direito ao incentivo previsto no item 4.1, dependerá de iniciativa da empresa e dar-se-á após o pagamento das 15 (quinze) primeiras parcelas, sem caráter retroativo, com a bonificação ou cancelamento das últimas prestações para as mais próximas.

ANEXO II

**TABELA DE PREÇOS PARA OS LOTES INDUSTRIAIS SITUADOS NA AV.
CENTRAL, AV. MANGUINHOS, RUA 1, RUA 1-A E RUA 4-A.**

Coefficiente de aproveitamento (por cento)	R\$/M2
10 a 14,99	30,00
15 a 19,99	25,50
20 a 24,99	21,00
25 a 29,99	16,50
maior ou igual a 30,00	12,00

4 - DA FORMA DE PAGAMENTO

- **SINAL** - No ato da assinatura do CONTRATO, a empresa efetuará o pagamento de 10% (dez por cento) do valor do terreno, considerando o coeficiente de aproveitamento igual a 10% (dez por cento), já incluídos os descontos relativos à declividade do terreno, se houver.

- **SALDO DEVEDOR** - O pagamento do saldo devedor deverá ser efetuado em 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas, vencendo a primeira 180 (cento e oitenta) dias após a assinatura do CONTRATO, sendo que:

- a) - as 15 (quinze) primeiras parcelas corresponderão a 1/3 (um terço) do saldo devedor;
- b) - as 15 (quinze) parcelas finais corresponderão a 2/3 (dois terços) do saldo devedor.

4.1 - A partir do pagamento das 15 (quinze) primeiras parcelas, a SUPPIN concederá a redução no preço global do terreno, adotando o coeficiente de aproveitamento, conforme **PROJETO** anteriormente aprovado e **ANEXOS** anteriormente mencionados, desde que:

- a) - a empresa esteja em dia com suas obrigações contratuais, perante a SUPPIN;
- b) - comprove ter realizado e/ou colocado em funcionamento no terreno o empreendimento, respeitadas as normas estipuladas no Memorial Descritivo do Loteamento e conforme o projeto aprovado pela SUPPIN;
- c) - apresentação da Licença de Instalação fornecida pela SEAMA.

4.2 - O direito ao incentivo previsto no item 4.1, dependerá de iniciativa da empresa e dar-se-á após o pagamento das 15 (quinze) primeiras parcelas, sem caráter retroativo, com a bonificação ou cancelamento das últimas prestações para as mais próximas.

ANEXO III

PREÇOS DAS ÁREAS DE COMÉRCIO E SERVIÇOS DO CIVIT - I e II

O preço do metro quadrado dos terrenos situados nas quadras para **SERVIÇOS EM GERAL** e quadras para **COMÉRCIO E SERVIÇOS** será de **R\$ 16,00 (dezesesseis reais)**.

4 - DA FORMA DE PAGAMENTO

- **SINAL** - No ato da assinatura do CONTRATO, a empresa efetuará o pagamento de 10% (dez por cento) do valor do terreno, considerando o coeficiente de aproveitamento igual a 10% (dez por cento), já incluídos os descontos relativos à declividade do terreno, se houver.

- **SALDO DEVEDOR** - O pagamento do saldo devedor deverá ser efetuado em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, vencendo a primeira 180 (cento e oitenta) dias após a assinatura do CONTRATO.

ANEXO IV

**PREÇOS PARA OS LOTES NO MICROPOLLO INDUSTRIAL DE
VILA VELHA.**

LOTES	R\$/M2
19 E 20 DA QUADRA III	32,00
14 E 15 DA QUADRA IV	16,00
13 E 14 DA QUADRA V	16,00
DEMAIS LOTES	16,00

4 - DA FORMA DE PAGAMENTO

- **SINAL** - No ato da assinatura do CONTRATO, a empresa efetuará o pagamento de 10% (dez por cento) do valor do terreno, considerando o coeficiente de aproveitamento igual a 10% (dez por cento), já incluídos os descontos relativos à declividade do terreno, se houver.

- **SALDO DEVEDOR** - O pagamento do saldo devedor deverá ser efetuado em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, vencendo a primeira 180 (cento e oitenta) dias após a assinatura do CONTRATO.

ANEXO V

TABELA DE PREÇOS PARA LOTES NO DISTRITO INDUSTRIAL DE PIÚMA

Coeficiente de aproveitamento (por cento)	R\$/M2
10 a 14,99	7,50
15 a 19,99	6,38
20 a 24,99	5,25
25 a 29,99	4,13
maior ou igual a 30,00	3,00

4 - DA FORMA DE PAGAMENTO

- **SINAL** - No ato da assinatura do CONTRATO, a empresa efetuará o pagamento de 10% (dez por cento) do valor do terreno, considerando o coeficiente de aproveitamento igual a 10% (dez por cento), já incluídos os descontos relativos à declividade do terreno, se houver.

- **SALDO DEVEDOR** - O pagamento do saldo devedor deverá ser efetuado em 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas, vencendo a primeira 180 (cento e oitenta) dias após a assinatura do CONTRATO, sendo que:

- a) - as 15 (quinze) primeiras parcelas corresponderão a 1/3 (um terço) do saldo devedor;
- b) - as 15 (quinze) parcelas finais corresponderão a 2/3 (dois terços) do saldo devedor.

4.1 - A partir do pagamento das 15 (quinze) primeiras parcelas, a SUPPIN concederá a redução no preço global do terreno, adotando o coeficiente de aproveitamento, conforme **PROJETO** anteriormente aprovado e **ANEXOS** anteriormente mencionados, desde que:

- a) - a empresa esteja em dia com suas obrigações contratuais, perante a SUPPIN;
- b) - comprove ter realizado e/ou colocado em funcionamento no terreno o empreendimento, respeitadas as normas estipuladas no Memorial Descritivo do Loteamento e conforme o projeto aprovado pela SUPPIN;
- c) - apresentação da Licença de Instalação fornecida pela SEAMA.

4.2 - O direito ao incentivo previsto no item 4.1, dependerá de iniciativa da empresa e dar-se-á após o pagamento das 15 (quinze) primeiras parcelas, sem caráter retroativo, com a bonificação ou cancelamento das últimas prestações para as mais próximas.

ANEXO VI

**TABELA DE PREÇOS PARA LOTES NO DISTRITO INDUSTRIAL
DE VILA VELHA**

AINDA INDEFINIDOS.