



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO – SEDES
SUPERINTENDÊNCIA DOS PROJETOS DE POLARIZAÇÃO INDUSTRIAL – SUPPIN

RESOLUÇÃO Nº 026/2016

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA SUPPIN NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, RESPALDADO NO ART. 6º, INCISO VII, DA LEI COMPLEMENTAR Nº 372/2006, E PELO DECRETO Nº 3885-R, PUBLICADO NO DIO/ES NO DIA 29/10/2015. RESOLVE APROVAR AS NORMAS DE COMERCIALIZAÇÃO PARA O POLO EMPRESARIAL CERCADO DA PEDRA.

Considerando

I. Que no dia 16/06/2016, o Conselho de Administração da Superintendência dos Projetos de Polarização Industrial - SUPPIN aprovou as normas de comercialização para o Polo Empresarial Cercado da Pedra.

Resolve

II. Estabelecer as Normas de Comercialização da SUPPIN para o Polo Empresarial Cercado da Pedra em conformidade com o que se estabelece a seguir;

1. QUANTO À COMPRADORA

A aquisição de áreas será feita estritamente em nome de pessoa jurídica através de seu representante legal e o Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda decorrente, será firmado, obrigatoriamente, em nome da pessoa jurídica solicitante.

2. QUANTO AO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

2.1. O pagamento do preço, pela PROMISSÁRIA COMPRADORA, dar-se-á da seguinte forma:

I - Quando se tratar de lotes destinados a Micro e Pequenas Empresas:

a) 10% (dez por cento) do valor total ofertado pelo(s) lote(s) será efetuado no ato da assinatura do contrato a título arras confirmatória, computando-se, o montante de 5% (cinco por cento) já recolhido como condição para habilitação no certame.

b) 90% (noventa por cento) em 36 meses em parcelas mensais e sucessivas atualizadas pela variação acumulada pelo IGP-M desde assinatura do contrato até a data do efetivo pagamento.

II - Quando se tratar de lotes destinados às demais Empresas:



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO – SEDES
SUPERINTENDÊNCIA DOS PROJETOS DE POLARIZAÇÃO INDUSTRIAL – SUPPIN

a) 15% (quinze por cento) do valor total ofertado pelo(s) lote(s) será efetuado no ato da assinatura do contrato a título arras confirmatória, computando-se, o montante de 5% (cinco por cento) já recolhido como condição para habilitação no certame.

b) 85% (oitenta e cinco por cento) em 36 meses em parcelas mensais e sucessivas atualizadas pela variação acumulada pelo IGP-M desde assinatura do contrato até a data do efetivo pagamento.

2.1.1. A primeira parcela vencerá em 30 dias após assinatura do contrato e as demais parcelas serão mensais e sucessivas atualizadas pela variação acumulada pelo IGP-M, ou outro índice que vier a substituí-lo, desde assinatura do contrato até a data do efetivo pagamento.

2.1.2. Os pagamentos dar-se-ão através de Documentos Únicos de Arrecadação - DUA's, que serão emitidos pela SUPPIN.

2.2. A não efetivação do pagamento nas datas dos seus respectivos vencimentos importará de pleno direito, sem a necessidade de qualquer interpelação ou notificação, judicial ou extrajudicial, em juros de mora à taxa de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) ao dia, até o limite de 1% (um por cento) ao mês, sempre sobre a dívida vencida e não paga.

2.2.1. Após o vencimento da parcela incidirá também multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor da prestação vencida.

2.2.2. Em caso de atraso serão ainda devidamente corrigidas pelo IGP-M desde a data da assinatura do contrato até a data do efetivo pagamento.

3. DO CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

3.1 No ato de assinatura do contrato será exigida a apresentação dos seguintes documentos, em original ou por qualquer processo de cópia autenticada em cartório, ou publicação em órgão de Imprensa Oficial os seguintes documentos:

3.1.1. Regularidade Jurídica

a) Registro comercial, no caso de empresa individual;

b) Ato constitutivo, estatuto ou contrato em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais e no caso de sociedade por ações, acompanhado dos documentos de eleição de seus atuais administradores;

c) Inscrição do ato constitutivo no caso de sociedades civis, acompanhada de documentação que identifique a Diretoria em exercício;



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO – SEDES
SUPERINTENDÊNCIA DOS PROJETOS DE POLARIZAÇÃO INDUSTRIAL – SUPPIN**

d) Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente.

§ 1º - Sendo apresentada Certidão de Registro em Junta Comercial ou em Cartório de Registro Civil a fim de atender as alíneas “b” ou “c” acima, com validade na data de realização do certame licitatório, deverá nela constar no mínimo o seguinte:

- a) razão social e tipo de sociedade;
- b) endereço;
- c) atividades;
- d) capital social;
- e) cargos de diretorias ou gerências existentes, de acordo com os estatutos em vigor e nome de seus atuais ocupantes;
- f) responsáveis técnicos da promissária compradora, quando a designação dos mesmos constarem das atas registradas;
- g) pessoas que podem representar a Empresa, independente de procuração;
- h) filiais existentes e suas localizações.

§ 2º Deverá estar prevista no Estatuto ou Contrato Social da promissária compradora a autorização para empreender atividades compatíveis com o objeto do Polo Empresaria Cercado da Pedra.

3.1.2. Regularidade Fiscal

- a) Prova de regularidade para com a Fazenda Pública Federal, Estadual (onde for sediada a empresa e a do Estado do Espírito Santo, quando a sede não for deste Estado) e Municipal da sede da Promissária compradora;
- b) Certidão Conjunta de Débitos Federais e a Dívida Ativa da União;
- c) Prova de regularidade com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS;
- d) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei no 5.452, de 1º de maio de 1943.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO – SEDES
SUPERINTENDÊNCIA DOS PROJETOS DE POLARIZAÇÃO INDUSTRIAL – SUPPIN

§1º. Caso o objeto contratual venha a ser cumprido por filial da Promissária compradora, os documentos exigidos neste item também deverão ser apresentados pela filial executora do contrato, sem prejuízo para a exigência de apresentação dos documentos relativos à sua matriz.

3.2. A Superintendência de Projetos de Polarização Industrial - SUPPIN não se responsabiliza pela aprovação de licença para instalação de ramos de atividade que necessitem de autorização de órgãos específicos (IAP, Agência Nacional de Petróleo, Ministério Exército, Ministério Agricultura etc).

3.3. Quando se tratar de Micro Empresas ou Empresa de Pequeno Porte será exigida a comprovação das seguintes condições:

3.3.1. A PROMISSÁRIA COMPRADORA optantes pelo Sistema Simples Nacional de Tributação, regido pela Lei Complementar 123/2006:

- a) Comprovante de opção pelo Simples obtido através do site do Ministério da Fazenda,
- b) Declaração, firmada pelo representante legal da empresa, de não haver nenhum dos impedimentos previstos do § 4º do Artigo 3º da LC 123/06.

3.3.2. A PROMISSÁRIA COMPRADORA **não optante** pelo Sistema Simples de Tributação, regido pela Lei Complementar nº. 123/2006:

- a) Balanço Patrimonial e Demonstração do Resultado do Exercício - DRE comprovando ter receita bruta dentro dos limites estabelecidos nos incisos I e II do Artigo 3º da LC 123/06;
- b) Cópia da Declaração de Informação Econômico-Fiscais da Pessoa Jurídica - DIPJ e respectivo recibo de entrega, em conformidade com o Balanço e a DRE;
- c) Comprovante de inscrição e situação cadastral no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ;
- d) Cópia do contrato social e suas alterações; e
- e) Declaração, firmada pelo representante legal da empresa, de não haver nenhum dos impedimentos previstos nos incisos do § 4º do Artigo 3º da LC 123/06.

4. DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS

4.1. A empresa deverá apresentar à SUPPIN, para análise e aprovação, os documentos listados abaixo, em até 90 dias, sendo vedado qualquer tipo de construção em loteamentos de propriedade da SUPPIN sem a prévia anuência e aprovação do projeto arquitetônico pela Autarquia e pela Prefeitura Municipal.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO – SEDES
SUPERINTENDÊNCIA DOS PROJETOS DE POLARIZAÇÃO INDUSTRIAL – SUPPIN

I - Projeto Arquitetônico representando todas as edificações a serem construídas (mínimo de 02 vias originais ou 02 cópias autenticadas);

II - Os projetos deverão ser entregues em papel sulfite;

III - Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT) do responsável técnico pela elaboração do projeto (mínimo de 01 via original ou 01 cópia autenticada);

IV - Memorial Descritivo do Projeto Arquitetônico indicando as especificações e demais informações relevantes à implantação da empresa durante as diversas fases da construção e operação (mínimo de 01 via original ou 01 cópia autenticada);

V - Cronograma Físico da execução da obra indicando o período de execução das fases que compõem a obra, o mês e ano de ocorrência, conforme prazo estabelecido em contrato com a SUPPIN (mínimo de 01 via original ou 01 cópia autenticada);

VI - Carta de Viabilidade, Consulta Prévia, Consulta ao Plano Diretor ou outro documento equivalente expedido pela Prefeitura Municipal indicando os índices urbanísticos (afastamentos, gabarito, coeficiente de aproveitamento, etc.) permitidos para a atividade a ser implantada pela promitente compradora (mínimo de 01 via original ou 01 cópia autenticada);

VII - Cópia do Protocolo na Prefeitura Municipal referente ao Projeto Arquitetônico a ser analisado pelo Município (a data do protocolo deve estar de acordo com os prazos do contrato firmado com a SUPPIN);

VIII - Cópia do Protocolo no Órgão Ambiental competente ou Prefeitura Municipal referente ao Processo de Licenciamento Ambiental da atividade a ser implantada no lote adquirido da SUPPIN (a data do protocolo deve estar de acordo com os prazos do contrato firmado com a SUPPIN);

IX - Projeto de Aproveitamento de Águas Pluviais: é obrigatória a apresentação do projeto de Aproveitamento de Águas Pluviais para todos os lotes a serem comercializados no Polo Empresarial Cercado da Pedra;

X - Contrato de promessa de compra e venda devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente.

4.2. Uma vez recebido o projeto arquitetônico, a SUPPIN sobre ele se manifestará, aprovando ou devolvendo-o para as correções que entender necessárias, em até 60 (sessenta) dias da sua apresentação.

4.3. Tanto o protocolo do projeto arquitetônico quanto sua devolução para ajustes não importarão na dilação dos prazos previstos.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO – SEDES
SUPERINTENDÊNCIA DOS PROJETOS DE POLARIZAÇÃO INDUSTRIAL – SUPPIN

4.4. A comprovação de conclusão da obra ocorrerá por Laudo de Vistoria da SUPPIN e/ou apresentação do Habite-se emitido pela Prefeitura Municipal;

4.5. A equipe técnica da SUPPIN tem o prazo de até 30 (trinta) dias corridos, a contar da data do protocolo, para realizar a vistoria técnica para comprovação ou não da conclusão da obra;

4.6. O prazo previsto para conclusão das obras de 36 (meses) poderá ser prorrogado, pelo Diretor-Geral, atendendo solicitação da promissária compradora mediante encaminhamento favorável da Comissão de Vistoria, Avaliação, Conclusão de Obras e Emissão de Escritura Definitiva, sempre com embasamento em comprovada ocorrência de problemas insuperáveis no prazo do contrato, tais como licença ambiental, licença de prefeitura, etc.

4.7. A PROMISSÁRIA COMPRADORA, no curso do contrato de promessa de compra e venda, não poderá impedir, vedar ou de qualquer forma obstaculizar o acompanhamento e fiscalização da execução das obras por prepostos devidamente credenciados pela SUPPIN.

4.8. Detectada qualquer irregularidade, esta será comunicada à PROMISSÁRIA COMPRADORA, para que seja sanada, não importando na dilação dos prazos previstos para conclusão das obras.

4.9. Caso a empresa não entregue os projetos dentro dos prazos estabelecidos na norma de comercialização, será cobrado a título de multa o percentual de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do valor do contrato firmado entre SUPPIN e a empresa promitente compradora.

4.10. Fica estabelecido o percentual de 1% (um por cento) ao mês do valor do contrato por atraso no término das obras, no qual a empresa deverá solicitar a SUPPIN a dilação do prazo de até 12 (doze) meses, sendo improrrogável após este período.

5. DA UTILIZAÇÃO DOS TERRENOS

5.1. A ocupação das áreas adquiridas da SUPPIN está restrita às atividades previstas nos Memoriais Descritivos dos Loteamentos, ao zoneamento urbanístico determinado pelo Município e as atividades permitidas através do Licenciamento Ambiental de cada Loteamento, respeitadas as proibições ali previstas;

5.2. É proibida a ocupação residencial nas áreas adquiridas em Loteamento da SUPPIN;

5.2.1. Esta restrição prevalecerá mesmo após a outorga da escritura pública definitiva de compra, transferindo-se a terceiros que eventualmente ostentem direitos sobre o imóvel, a qualquer título.

5.3. É vedado à promitente compradora, antes da conclusão da obra, locar ou ceder em comodato, o lote a terceiros.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO – SEDES
SUPERINTENDÊNCIA DOS PROJETOS DE POLARIZAÇÃO INDUSTRIAL – SUPPIN

6. CESSÃO DE DIREITOS

6.1. Será permitida a cessão dos direitos, desde que a empresa cessionária assuma as obrigações do contrato de promessa de compra e venda, às regras estabelecidas no Memorial Descritivo do Polo Empresarial, as normas estabelecidas neste edital, na legislação vigente e suas alterações, bem como, a aprovação junto ao Conselho de Administração da SUPPIN, que deverá comparecer como interveniente anuente ao ato de cessão.

6.2. A cessão de direitos deverá obedecer aos seguintes critérios:

I - Será obrigatoriamente devido à SUPPIN o pagamento de taxa de transferência de 10% (dez por cento) sobre o valor do(s) lote(s), calculado segundo a tabela de preços em vigor na data da cessão.

II - Quando a transferência ocorrer entre empresa do mesmo grupo econômico, será devido a SUPPIN o pagamento de taxa de transferência de 5% (cinco por cento) sobre o valor do(s) lote(s), calculado segundo a tabela de preços em vigor na data da cessão.

6.3. Os prazos pactuados no contrato particular de promessa de compra e venda firmado entre a SUPPIN e a empresa cedente deverão ser respeitados pela empresa cessionária.

7. DA RESCISÃO CONTRATUAL

7.1. São motivos para a rescisão deste contrato de promessa de compra e venda:

I - a não comprovação de conclusão da obra no prazo estabelecido nesta norma;

II - o desenvolvimento, no(s) lote(s) alienado(s), de atividades diversas das previstas no Memorial Descritivo do Loteamento, no zoneamento urbanístico determinado pelo Município e as atividades permitidas através do Licenciamento Ambiental de cada Loteamento, respeitadas as proibições ali previstas;

III - O inadimplemento de 02 (duas) parcelas, consecutivas ou não, poderá ensejar a rescisão contratual.

IV - A decretação de falência ou a dissolução, judicial ou extrajudicial, da promissária compradora.

V - A rescisão do contrato de promessa de compra e venda por força de quaisquer das hipóteses, implicará na perda, em favor da SUPPIN, a título de multa rescisória, do valor de 30% (trinta por cento) da quantia efetivamente paga pela promissária compradora, corrigida pela variação do IGP-M/FGV ou outro índice que vier a substituí-lo.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO – SEDES
SUPERINTENDÊNCIA DOS PROJETOS DE POLARIZAÇÃO INDUSTRIAL – SUPPIN

VI - No caso da rescisão do contrato acima mencionado, estará ciente a Empresa inadimplente, que será retido o montante de 30% (trinta por cento) sobre o valor das benfeitorias realizadas no (s) lote (s) adquirido (s), após avaliação por parte da Comissão de Avaliação de Imóveis do Espírito Santo - SEGER/CAI ou órgão devidamente credenciado.

VII - O montante remanescente, referente aos itens anteriores, deverá ser devolvido pela SUPPIN a Empresa inadimplente no prazo máximo de até 24 (vinte e quatro) meses em parcelas fixas, corrigida pela variação do IGP-M/FGV ou outro índice que vier a substituí-lo.

8. DA OUTORGA DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

8.1. A escritura pública de compra e venda do(s) lote(s) somente será outorgada depois de cumpridas todas as exigências e condições previstas no contrato e nas normas de comercialização da SUPPIN, correndo todas as despesas, custas ou emolumentos, por conta da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**.

9. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. O imóvel será transferido para uso e posse da empresa nas condições em que se encontrar, cabendo a Empresa/Promissária Compradora vistoriar o(s) lote(s) antes da assinatura do contrato particular de promessa de compra e venda.

9.2. Fica a cargo da promissária compradora, a partir da assinatura do contrato, todas as despesas decorrentes de registro, tributos, taxas, riscos ou ônus diretos ou indiretos, que incidam ou venham a incidir sobre o objeto do contrato.

9.3. A presente Norma entra em vigor a partir da data de sua publicação no Diário Oficial do Estado do Espírito Santo.

9.4. Fica revogada a Resolução nº 025/2012, publicada no DIO/ES em 01/11/2012.

Vitória (ES), 16 de junho de 2016.

Sergio Muniz Gianordoli
Diretor Geral