

Executivo 2

QUARTA-FEIRA, 06 DE JANEIRO DE 2010

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO,
CIÊNCIA E TECNOLOGIA



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO INDUSTRIAL DO PARÁ - CDI - PA

**INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 001/2009 – CONS.ADM/
CDI, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2009
NÚMERO DE PUBLICAÇÃO: 58723**

Dispõe sobre normas gerais para implantação de indústrias e atividades de apoio nos distritos e áreas industriais do Pará. O Conselho de Administração da Companhia de Desenvolvimento Industrial do Pará, no uso de suas atribuições estatutárias, resolve:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º Ficam instituídas as normas gerais que disciplinam a implantação e o funcionamento de indústrias e atividades de apoio nos Distritos e Áreas Industriais administrados pela Companhia de Desenvolvimento Industrial do Pará – CDI/PA.

Art. 2º Para os fins destas normas, considera-se:

I – Distrito Industrial: porção de área devidamente identificada, parcelada, delimitada e zoneada por segmento industrial, com infra-estrutura adequada para implantação de indústrias e de empreendimentos de apoio à atividade industrial;

II – Área Industrial: porção de área com infra-estrutura adequada para implantação de indústrias e de empreendimentos de apoio à atividade industrial;

III – Lote industrial: porção de área delimitada e locada dentro do perímetro de um Distrito Industrial ou de uma Área Industrial, destinada à implantação de um projeto definido;

IV – Área construída: espaço compreendido entre os perímetros dos fechamentos das diferentes edificações construídas nos lotes industriais;

V – Layout: disposição das edificações a serem implantadas nos lotes industriais, com identificação das áreas edificadas, das cotas, dos recuos e dos afastamentos;

VI – Protocolo de Intenções: termo firmado entre a CDI e a empresa interessada em adquirir lote industrial, no qual é pactuada a reserva do terreno pretendido;

VII – Ficha de Projeto: formulário que contém as informações (da empresa interessada e do empreendimento que se pretende implantar) necessárias à análise do projeto por parte da área técnica da CDI/PA;

VIII – Promessa de venda e compra: contrato firmado entre a CDI e a empresa interessada em adquirir lote industrial por pagamento a prazo, no qual são definidos os termos da comercialização;

IX – Atividades de apoio: serviços que tenham por objetivo o atendimento à demanda das indústrias instaladas nos Distritos e Áreas Industriais, tais como telefonia, transporte, energia, correios, serviços bancários e outros serviços de logística industrial.

CAPÍTULO II DAS CONDIÇÕES DE COMERCIALIZAÇÃO SEÇÃO I DAS CONDIÇÕES GERAIS

Art. 3º A comercialização de lotes nos Distritos e Áreas Industriais do Estado do Pará somente será realizada a pessoas jurídicas devidamente constituídas, que comprovem sua regularidade jurídico-fiscal, de acordo com o que dispõe o Capítulo III destas normas.

Art. 4º Compete exclusivamente à CDI/PA a definição exata da localização do empreendimento de acordo com o zoneamento do Distrito Industrial ou do plano diretor urbano do município onde a Área Industrial esteja localizada.

Art. 5º O lote industrial somente poderá ser utilizado para implantação do empreendimento especificado na respectiva ficha de projeto, sendo qualquer alteração do projeto inicial submetida à anuência expressa da CDI/PA.

Art. 6º É de inteira responsabilidade da empresa adquirente o pagamento de foros, laudêmios, taxas e outros encargos incidentes ou que venham a incidir sobre o imóvel comercializado, excluindo-se a CDI/PA de quaisquer desses encargos.

Art. 7º O lote industrial não poderá ser dado em garantia de pagamento, hipotecado ou alienado sob qualquer forma, sem a anuência expressa e gratuita da CDI/PA no respectivo instrumento de gravame.

Art. 8º O preço do lote industrial será diferenciado para atividades de apoio, mediante o acréscimo de 20% (vinte por cento) calculado sobre o preço das áreas destinadas às atividades industriais.

SEÇÃO II DA COMPRA E VENDA DIRETA

Art. 9º A empresa, por intermédio de seu representante legal, solicitará à CDI/PA reserva provisória do lote industrial pretendido, mediante celebração de Protocolo de Intenções, pelo prazo de 30 (trinta) dias a contar da assinatura do referido protocolo.

§1º Na ocasião da assinatura do Protocolo de Intenções, será fornecida ao interessado ficha de projeto, na qual serão prestadas as informações necessárias à análise do empreendimento, que servirá de base para o deferimento ou não da solicitação de alienação do lote industrial.

§2º No prazo previsto no caput deste Artigo, a empresa interessada deverá devolver à CDI/PA a ficha de projeto devidamente preenchida, juntamente com os documentos relacionados no Capítulo III destas normas gerais.

§3º O prazo previsto no caput do deste Artigo poderá ser prorrogado mediante expressa justificativa da empresa interessada, atendendo à conveniência da CDI/PA.

§4º A empresa que, tendo assinado o protocolo de intenções, venha a ser considerada desistente ou não atenda aos requisitos exigidos nas normas gerais, terá seu pedido de reserva automaticamente cancelado, o que desobrigará a CDI/PA de manter os termos anteriormente pactuados.

§5º Na hipótese mencionada no §4º deste Artigo, a empresa desistente poderá requerer a aquisição de novo lote industrial a qualquer tempo.

Art. 10 Após a análise da ficha de projeto e dos documentos relacionados no Capítulo III, a CDI/PA informará à empresa interessada, via Carta-Comunicado, o resultado da análise do seu projeto, deferindo ou não seu pedido.

§1º No caso de deferimento, a CDI/PA informará o preço a ser pago pela aquisição do lote industrial e fixará prazo para realização do respectivo pagamento.

SEÇÃO III DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Art. 11 O preço dos terrenos será fixado pelo Conselho de Administração da Companhia e corrigido mensalmente pela variação do IGP-DI/Fundação Getúlio Vargas.

§1º Os preços dos terrenos serão fixados em metro quadrado.

§2º Os preços dos terrenos serão objeto de reavaliação sempre que o Conselho de Administração da Companhia julgar necessário.

Art. 12 O pagamento poderá ser realizado à vista ou a prazo.

§1º Se o pagamento for realizado à vista, será providenciada minuta da escritura pública de venda e compra, que deverá ser lavrada em Cartório de Registro de Imóveis em prazo não superior a 30 dias corridos, contados da disponibilização da minuta da escritura pela CDI/PA.

§2º Para pagamento à vista não será concedido desconto

§3º Nas vendas a prazo, será firmado instrumento particular de Promessa de Venda e Compra, fixando, dentre outras condições, a forma de pagamento nos seguintes termos:

a) sinal de 20% (vinte por cento) do valor total da área, pagos no ato da assinatura do contrato de promessa de venda e compra;

b) 80% do valor total da área, pagos em até 05 (cinco) parcelas, vencíveis a cada 30 (trinta) dias contados do pagamento do sinal a que alude o item antecedente, sendo tais parcelas corrigidas mensalmente pela variação do IGP-DI/FGV.

§4º Em caso de atraso no pagamento, serão cobrados juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre cada parcela em atraso, e multa de 2% (dois por cento) sobre a soma do principal com os juros.

§5º O atraso no pagamento das parcelas por prazo superior a 60 (sessenta) dias, sem que a promissária compradora apresente justificativa plausível para o inadimplemento, facultará à CDI/PA interpretá-lo como inexecução da Promessa de Venda e Compra ou exigir a celebração do contrato definitivo, nos termos do artigo 463 do Código Civil Brasileiro.

§6º Na hipótese de inexecução prevista no §5º deste Artigo a CDI/PA poderá optar por rescindir a Promessa de Venda e Compra, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

§7º Rescindida a Promessa de Venda e Compra por inexecução por parte da promissária compradora, esta fará jus a devolução, em valores históricos, do montante pago pelo lote industrial, deduzindo-se:

a) o valor que esta houver pago a título de sinal, conforme previsto no artigo 418 do Código Civil Brasileiro;

b) as despesas administrativas, operacionais, tributárias, e demais despesas decorrentes do negócio.

§8º Não comparecendo a promissária compradora para receber o valor previsto no §7º deste Artigo, no prazo de 15 dias a contar da notificação formal, será o mesmo depositado na conta corrente informada por ocasião da celebração da Promessa de Venda e Compra, ficando a CDI/PA liberada para vender ou prometer vender a terceiros o lote industrial objeto da promessa desfeita.

SEÇÃO IV DA TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE COM INTERVENIÊNCIA DA CDI/PA

Art. 13 A propriedade do lote industrial somente poderá ser transferida a terceiro, a qualquer título, após expressa autorização da CDI/PA.

§1º A CDI/PA terá direito de preferência para a aquisição do imóvel em igualdade de preços e condições de comercialização por ela praticados.

§2º No caso de renúncia ao direito de preferência a que se refere o §1º, a CDI/PA autorizará a transferência da propriedade do imóvel, mediante o pagamento de taxa de anuência correspondente a 10% (dez por cento) do valor do lote industrial, calculado com base no preço praticado pela CDI/PA no momento em que for concretizada a transferência da propriedade a terceiros.

§3º A taxa de anuência a que alude o §2º é devida qualquer que seja a natureza da transferência a terceiro: doação, venda, integralização de capital, dação em pagamento, e tantas quantas mais diferentes formas existam ou venham a existir.

§ 4º Para as finalidades deste artigo entende-se como “terceiro” qualquer empresa em favor da qual seja realizada a transferência da propriedade do lote industrial, a qualquer título, segundo dispõe o § 3º, bastando, para isto, que a beneficiária tenha personalidade jurídica distinta da transmitente, e ainda que ambas – transmitente e beneficiária – integrem o mesmo grupo empresarial.

§5º Não será concedida anuência para transferência de propriedade dos lotes industriais, nos casos em que:

- o imóvel não estiver devidamente escriturado;
- o imóvel tenha sido adquirido há menos de 180 dias;
- o empreendimento e a empresa adquirente não atendam aos requisitos exigidos nessas Normas Gerais;
- o empreendimento não seja adequado à destinação definida pelo zoneamento ao lote industrial objeto de transferência.

CAPÍTULO III

DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

Art. 14 Para aquisição de lote industrial em quaisquer dos Distritos ou Áreas Industriais do Estado do Pará, será necessária a apresentação, por parte da empresa interessada, dos seguintes documentos:

I – prova de arquivamento do contrato e do estatuto social na Junta Comercial competente, bem como dos atos de constituição da empresa e de investidura dos representantes legais;

II – prova de publicação no Diário Oficial da União e de arquivamento na Junta Comercial, do ato de autorização de funcionamento no país, no caso de sociedade estrangeira;

III – certidões negativas de protesto de títulos da empresa e de seus sócios principais, expedidas pelo cartório da Comarca em que se situar a sede da empresa;

IV – Certidões de regularidade:

- de ações executivas, em nível estadual e federal, inclusive fiscal;
- de processo de falência ou concordata, expedidas pelos cartórios de distribuição da Comarca em que se situar a sede da empresa;
- da Justiça do Trabalho, expedida pela Região em que se situa a sede da empresa;
- de débito para com os órgãos federais, estaduais e municipais;
- de situação com a previdência social;
- V – balanço analítico e demonstrativo do resultado do último exercício social, dos dois últimos exercícios sociais ou dos três últimos exercícios sociais, conforme o tempo de existência da empresa, ou, ainda, balanço de abertura para a empresa constituída no exercício em que ocorrer a apresentação da documentação de que trata este capítulo;