

DELIBERAÇÕES: item 1 – Alteração Normas Gerais da CODEC – Foi proposta por mim a leitura de alguns itens das Normas Gerais, alterados pelos Diretores, para adequação e melhoramento de procedimentos, após, lido, e amplamente discutido, cada item e sua necessidade e proposta de alteração, optou-se por consolidar nesta ata o novo texto das NORMAS GERAIS na íntegra, a qual foi por unanimidade aprovada, com a seguinte redação: INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 01 DE 03 DE DEZEMBRO DE 2019 – Dispõe sobre normas gerais para a implantação e o funcionamento de empreendimentos industriais e logísticos nas Áreas Industriais do Pará, administradas pela Companhia de Desenvolvimento Econômico do Pará – CODEC. O Conselho de Administração da Companhia de Desenvolvimento Econômico do Pará – CODEC, 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 empreendimentos industriais e logísticos no estado do Pará, nas áreas administradas pela CODEC. Art. 2º. Para os fins destas normas, considera-se: I – Área Industrial: porção de área ou lote com infraestrutura adequada para implantação de indústrias e de empreendimentos de apoio à atividade industrial; II – Distrito Industrial: porção de área devidamente identificada, parcelada, delimitada e zoneada por segmento industrial, com infraestrutura adequada para implantação de indústrias e de empreendimentos de apoio à atividade industrial; III – Condomínio Industrial – Espaço confinado e dotado de infraestrutura básica para indústrias sujeito a normas e condições convencionadas. IV – Lote industrial: porção de área delimitada e locada dentro do perímetro de um Condomínio, Distrito ou Área Industrial, destinada à implantação de um projeto definido; V – Área construída: espaço compreendido entre os perímetros dos fechamentos das diferentes edificações construídas nos lotes industriais; VI – Layout: disposição das edificações a serem implantadas nos lotes industriais, com identificação das áreas edificadas, das cotas, dos recuos e dos afastamentos; VII – Protocolo de Intenção: termo firmado entre a CODEC e a empresa interessada em adquirir lote industrial, no qual é pactuada a reserva do terreno pretendido; VIII – Ficha de Projeto: formulário(s) que contém informações da empresa interessada e do empreendimento que se pretende implantar necessárias à análise do projeto por parte da área técnica da CODEC; IX – Promessa de venda e compra: contrato firmado entre a CODEC e a empresa interessada em adquirir lote industrial por pagamento à vista ou parcelado, no qual são definidos os termos da comercialização; X – Atividades de apoio: serviços que tenham por objetivo o atendimento à demanda das indústrias instaladas ou não nos Distritos, Condomínios e Áreas Industriais, tais como telefonia, transporte, energia, correios, serviços bancários, serviços de logística industrial e outros considerados complementares às atividades industriais. CAPÍTULO II – Das condições de comercialização. Seção I. Das condições gerais. Art. 3º. A comercialização de áreas da Companhia somente poderá ser realizada com pessoa jurídica devidamente constituída, que comprove sua regularidade jurídico-fiscal, de acordo com o que dispõe o Capítulo III destas normas. Art. 4º. Compete exclusivamente à CODEC a definição e a delimitação de áreas para comercialização, de acordo com o zoneamento do respectivo Distrito Industrial. Art. 5º. A área industrial somente poderá ser utilizada para a implantação do empreendimento especificado na respectiva ficha de projeto, devendo, qualquer alteração do projeto inicial, ser previamente submetida à anuência expressa da CODEC. 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 CODEC de quaisquer desses encargos. Art. 7º. A área industrial não poderá ser dada em garantia de pagamento, hipotecado ou alienado sob qualquer forma, sem a anuência expressa e gratuita da CODEC no respectivo instrumento de gravame. Art. 8º. É vedado ao adquirente locar, ceder ou emprestar, a qualquer título, a área industrial, no todo ou em parte, bem como permitir a terceiros o seu uso, ainda que gratuita e eventualmente, sem prévia autorização formal da CODEC. Parágrafo Único. A autorização de que trata o caput, será precedida de manifestação técnica e jurídica, a ser realizada pelas diretorias competentes, a partir da análise da ficha do projeto e do instrumento jurídico de transmissão de posse da área que, obrigatoriamente, devem ser apresentados à CODEC. Seção II. Da compra e venda direta. Art. 9º. A empresa interessada em adquirir área da CODEC, deverá requerer reserva provisória da área industrial pretendida, mediante celebração de Protocolo de Intenção, com prazo de validade de 30 (trinta) dias, contados da sua assinatura. § 1º Na ocasião da assinatura do Protocolo de Intenção, será fornecida ao interessado Ficha de Projeto, para preenchimento e apresentação das informações necessárias à análise do empreendimento, que servirá de base para a análise da CODEC quanto ao seu deferimento ou não, da aquisição. § 2º. No prazo previsto no caput deste Artigo, a empresa interessada deverá devolver à CODEC a Ficha de Projeto devidamente preenchida. § 3º. Após a entrega da Ficha de Projeto, a CODEC fornecerá relação de documentos previstos no Capítulo III destas normas gerais, com prazo de 60 (sessenta) dias para atendimento completo. § 4º. Os prazos referidos no caput e no parágrafo 3º poderão ser prorrogados, mediante pedido expresso da empresa interessada, que deverá em seu requerimento abordar a justificativa do pleito, submetido à apreciação da CODEC, que observando conveniência do pedido, deliberará sobre a concessão ou não da prorrogação. § 5º. A empresa que, tendo assinado o protocolo de intenção, não cumpra os prazos fixados neste artigo, ou não atenda aos requisitos exigidos nas normas gerais, terá seu pedido de reserva de área industrial automaticamente cancelado, tornando-o sem efeito e desobrigando a CODEC de manter os termos anteriormente pactuados. § 6º. Na hipótese mencionada no §5º deste Artigo, a empresa desistente poderá requerer a qualquer tempo a aquisição da mesma área ou de nova área industrial, ocasião que será verificada a respectiva disponibilidade. Art. 10. Após a análise da ficha de projeto e dos

documentos relacionados no Capítulo III, a CODEC informará à empresa interessada, via ofício, o resultado da análise do seu projeto, deferindo ou não o seu pedido. § Único. No caso de deferimento, a CODEC informará o preço a ser pago pela aquisição da área industrial e indicará a sua vigência e condições de pagamento. Seção III. Do preço e das condições de pagamento. Art. 11. O preço das áreas industriais será fixado pelo Conselho de Administração da Companhia e corrigido mensalmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor, medido pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (INPC-IBGE), ou outro índice oficial que venha a substituí-lo. Parágrafo Único. Os preços das áreas industriais serão fixados em metro quadrado. Art. 12. O preço da área industrial é estabelecido pela CODEC e será diferenciado por tipo de atividade econômica, zoneamento do distrito industrial, e de acordo com as condições de cada área. Parágrafo Único. O preço para atividade econômica de apoio, logística e prestação de serviços, será 20% (vinte por cento) acima do preço definido para as áreas destinadas às atividades industriais. Art. 13. O Conselho de Administração poderá conceder condições diferenciadas de preço e pagamento, a título de incentivo de atratividade para a implantação de empreendimentos estratégicos para o desenvolvimento, que atendam cumulativamente, pelo menos 2 (dois) dos seguintes critérios: a) Projetos que se enquadrem nos seguintes eixos de atuação industrial: Verticalização das cadeias produtivas contempladas nos Programas do Governo do Estado; I). Geração de no mínimo 300 (trezentos) empregos diretos; II). Geração de no mínimo 50 (cinquenta) empregos qualificados; III). Capacidades exclusiva do empreendedor ou grupo a que pertença para o investimento total do projeto; b) Alta tecnologia industrial; c) Prazo inferior a 36 (trinta e seis meses) para conclusão do investimento total; d) Pioneirismo a nível regional; e) Apresentar vantagem comparativa de localização para exportação; f) Produção de equipamentos de geração de energia alternativa e sustentável; g) Biotecnologia e ciências da vida e da saúde. Art. 14. O pagamento poderá ser realizado à vista ou parcelado, em qualquer caso, mediante prévia assinatura de contrato de promessa de venda e compra. § 1º Em sendo pagamento à vista, o promitente comprador deverá, no prazo de 30 (trinta) dias, registrar em cartório de notas, a escritura pública de venda e compra, prosseguindo com o seu posterior registro no Cartório de Registro de Imóveis, em prazo não superior a 30 (trinta) dias corridos. § 2º Nas vendas a prazo, o instrumento particular de promessa de venda e compra, deverá fixar, dentre outras condições, a forma de pagamento nos seguintes termos: a) sinal de 20% (vinte por cento) do valor total da área, a ser pago 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 mensais, 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 INPC-IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor, medido pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) ou outro índice oficial que venha a substituí-lo. § 3º. Em caso de atraso no pagamento, serão cobrados juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die sobre cada parcela em atraso, correção monetária pelo INPC-IBGE e multa de 2% (dois por cento) sobre a soma do principal com os juros e correção monetária, podendo a CODEC, a seu critério, levar o(s) título(s) a protesto. § 4º O atraso no pagamento do sinal ou de qualquer das parcelas por prazo superior a 60 (sessenta) dias, facultará à CODEC interpretá-lo como desistência do negócio por parte do Promitente Comprador, e optar por rescindir a Promessa de Venda e Compra, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interposição judicial ou extrajudicial. § 5º Rescindida a Promessa de Venda e Compra pela inexecução por parte do Promitente Comprador, este fará jus à devolução do montante efetivamente pago pela área adquirida, atualizado monetariamente pelo mesmo índice de correção definido no contrato, deduzindo-se: a) o valor que houver pago a título de sinal, conforme previsto no artigo 418 do Código Civil Brasileiro; b) as despesas administrativas, operacionais, tributárias e outras comprovadamente realizadas pela CODEC relacionadas ao negócio. § 7º. Se a promissória compradora não comparecer para receber o valor previsto no §6º deste Artigo, no prazo de 15 dias a contar da notificação formal que lhe for feita, poderá ele ser depositado na conta corrente informada por ocasião da celebração da Promessa de Venda e Compra, ficando a CODEC liberada para vender ou prometer vender a terceiros a área industrial objeto da promessa desfeita. Seção IV. Da transferência de propriedade ou posse com interveniência da CODEC. Art. 15. A propriedade ou posse da área industrial somente poderá ser prometida ou transferida a terceiro, pessoa jurídica, a qualquer título, após expressa autorização da CODEC, mediante análise técnica da finalidade a ser dada ao imóvel, para tanto, devendo o interessado apresentar à CODEC os mesmos documentos referidos no art. 16. § 1º. A CODEC 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 da CODEC ao direito de preferência a que se refere o §1º deste artigo, e tendo sido avaliado positivamente quanto à destinação do imóvel, a CODEC autorizará a transferência da propriedade do imóvel, mediante o pagamento de taxa de anuência correspondente a 10% (dez por cento) do valor da área, atualizado com base na tabela de preços da CODEC vigentes no momento em que for concretizada a transferência da propriedade a terceiros. § 3º. A taxa de anuência a que alude o §2º deste artigo 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 pessoa jurídica em favor da qual seja realizada a transferência da propriedade da área industrial, a qualquer título, segundo dispõe o § 3º deste artigo, 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