

Não será concedida anuência para transferência de propriedade e/ou de posse das áreas industriais, nos casos em que: a) o imóvel não estiver totalmente pago pelo atual promitente comprador; b) o empreendimento e a empresa pretendente não atendam aos requisitos exigidos nestas Normas Gerais; c) o empreendimento não seja adequado à destinação definida pelo zoneamento à área industrial objeto de transferência. § 6º A anuência a ser concedida pela CODEC deverá constar no instrumento público ou particular de transferência de propriedade ou posse da área, bem como ser registrada na matrícula do imóvel objeto da transação.

CAPÍTULO III. Dos documentos necessários. Art. 16. Para aquisição de área industrial em quaisquer dos Distritos, Condomínios Industriais ou Áreas Industriais do Estado do Pará, e ainda, para a locação, ou cessão de qualquer natureza, de área industrial, 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 situa a sede da empresa; IV- Certidões negativas ou de regularidade: a) de ações executivas, em nível estadual e federal, inclusive fiscal; b) de processo de falência ou concordata, expedidas pelos cartórios de distribuição da Comarca em que se situa a sede da empresa; c) da Justiça do Trabalho, expedida pela Região em que se situa a sede da empresa; d) de débito para com os órgãos federais, estaduais e municipais; e) 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 especial levantado no mês anterior ao da apresentação do pedido para a empresa constituída no exercício em que ocorrer a apresentação da documentação de que trata este capítulo; VI- layout da planta do empreendimento a ser instalado na área industrial pretendido, indicando o total da área construída e a localização de suas unidades administrativas e de produção; VII- Cronograma físico, sucinto, especificando as diversas etapas de implantação imediata do projeto e a expectativa de expansão futura; § 1º Os documentos referidos neste artigo deverão ser apresentados em cópia autenticada e estar dentro da validade determinada pelo órgão expedidor, no que couber. § 2º Somente serão acatadas certidões de regularidade negativas ou positivas com efeito de negativas, cuja exigibilidade dos créditos, estejam suspensas.

CAPÍTULO IV - Das condições construtivas. Art. 17. Cumpre à empresa adquirente, no prazo de 30 (trinta dias) a partir da assinatura da promessa ou da escritura pública definitiva de venda e compra, a fixação de placa na parte frontal da área, em tamanho e modelo estabelecidos pela CODEC, informando tratar-se de área destinada às futuras instalações de seu empreendimento, com previsão aproximada do funcionamento conforme o projeto. Art. 18. A CODEC providenciará e fornecerá à empresa adquirente a demarcação topográfica da área industrial. § 1º Será de responsabilidade da empresa adquirente a preservação dos marcos das divisas da área. § 2º Havendo necessidade de nova demarcação, a empresa adquirente deverá assumir todos os encargos e ônus decorrentes. Art. 19. O início da construção do empreendimento deverá ocorrer em até 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, contados da data de lavratura da escritura pública ou, no caso de compra a prazo, contados a partir da assinatura da Promessa de Venda e Compra, ou 180 dias a partir da emissão da licença de instalação, respeitando-se sempre o prazo que for menor. § 1º Não serão considerados como início de construção os meros serviços de desmatamento, demarcação, cercamento e vedação do terreno, mas sim o início da construção das edificações do empreendimento. § 2º. Decorrido o prazo a que alude o Caput deste Artigo sem que a empresa tenha iniciado a implantação do empreendimento, a CODEC poderá proceder à retrovenda da área industrial alienada, restituindo à empresa inadimplente o valor histórico pago pelo terreno, deduzidos dos encargos administrativos, operacionais, tributários e demais despesas incidentes sobre a operação, nos termos do artigo 505 do Código Civil Brasileiro. Art. 20. O somatório das áreas construídas deverá corresponder, no mínimo, a 20% (vinte por cento) da área total, e, no máximo a 60% (sessenta por cento), mesmo considerando-se as expansões futuras. Art. 21. Os recuos mínimos admitidos serão os seguintes: I - Para áreas de tamanho superior a 10.000,00m²: a) frontal: 20m (vinte metros); b) lateral e posterior: 10m (dez metros). II - Para áreas de tamanho inferior a 10.000,00m²: a) frontal: 10m (dez metros); b) lateral e posterior: 5m (cinco metros). § 1º. A critério da CODEC, esses limites de recuo poderão ser alterados, respeitando-se a situação de empresas com edificações já construídas. § 2º. Quando houver alterações das características dimensionais do terreno através de unificação ou subdivisão de áreas, o projeto das novas edificações para a área resultante deverá respeitar os recuos mínimos constantes do artigo 21 destas normas. Art. 22. Na planta do empreendimento deverá constar previsão de estacionamento de veículos, não sendo permitida a permanência de veículos de qualquer natureza nas áreas comuns do Distrito, Condomínio ou Área Industrial. Art. 23. A área industrial deve ser cercada pelo adquirente, que submeterá à apreciação prévia da CODEC o tipo de elemento a ser empregado para vedação. Art. 24. A construção e manutenção do acesso do sistema viário da área industrial é de responsabilidade da empresa adquirente, e sua execução deverá ser submetida à aprovação da CODEC. Art. 25. A construção e manutenção de passeios e/ou área verde em frente às áreas adquiridas será de responsabilidade do adquirente, obedecendo aos padrões estabelecidos pela CODEC. Art. 26. Não será permitida a construção de habitações na área industrial, exceto aquelas destinadas aos vigias e ao

alojamento de funcionários, sendo que, no caso desta última, a empresa deverá justificar sua imprescindibilidade à operação do empreendimento.

Art. 27. Qualquer construção, demolição ou reforma no interior do Distrito Industrial ou da Área Industrial, só poderá ser iniciada após a expedição da licença correspondente pela CODEC. **Parágrafo Único.** A expedição de licença para o início de qualquer construção, está condicionada a apresentação por parte da empresa interessada de 02 (duas) cópias do projeto de engenharia civil aprovado pelos órgãos competentes, acompanhados dos projetos complementares, do layout das instalações e do cronograma de execução. Art. 28. Não sendo executada a expansão física do empreendimento, no prazo previsto no cronograma, a CODEC poderá retomar o excedente da área destinada originalmente a expansão até o limite de duas vezes a área efetivamente construída, obedecendo-se os parâmetros fixados no artigo 19. **Parágrafo Único.** A retomada a que se refere o caput deste Artigo, será processada nos termos fixados no § 2º do Artigo 18 destas Normas Gerais. Art. 29. A CODEC efetuará visitas periódicas às instalações para fiscalização do cumprimento das exigências estabelecidas nestas Normas Gerais, devendo tais visitas serem notificadas com antecedência não inferior a cinco dias corridos. Art. 30. O cumprimento destas normas não desobriga as empresas da obediência de leis, regulamentos, códigos, posturas de uso e ocupação do solo, proteção ambiental ou outras disposições estabelecidas pelo Município, Estado e Governo Federal, através de qualquer órgão competente. Art. 31. A CODEC poderá providenciar judicialmente o embargo de qualquer obra em desacordo com estas normas, quando forem iniciadas obras sem projeto aprovado junto aos órgãos competentes para o licenciamento ou quando não for permitido o acesso de seus técnicos para verificação ou vistoria.

CAPÍTULO V - Das formas de devolução da área. Art. 32. Configura-se justa causa para a retomada da área industrial à CODEC: I - Descumprimento total ou parcial das cláusulas da promessa de venda e compra; II - Não houver ocorrido a implantação do empreendimento no prazo proposto; III - O empreendimento implantando não seja compatível com o apresentado na ficha de projeto aprovada pela CODEC; IV - A área esteja sendo utilizada em atividade incompatível com sua destinação; V - Violação às normas gerais da CODEC; **Parágrafo Único.** A retomada da área industrial que trata o caput dar-se-á mediante: a) Distrato; b) Retrovenda; c) Retomada administrativa; d) Ação judicial; e) Desapropriação. Art. 33. A retomada da área por distrato, ocorrerá por negociação amigável entre as partes. Art. 34. A retomada da área por retrovenda, seguirá o disposto nos artigos 505 a 508 do Código Civil (Lei 10.406, de 10.01.2002). Art. 35. A retomada administrativa, ocorrerá nas seguintes e cumulativas condições: a) quando a área estiver inativa, e não contiver benfeitorias, condição que deverá ser constatada mediante laudo técnico do setor competente da CODEC, registrado em ata notarial de cartório competente; b) quando não tiver sido escriturada, não houver averbação ou registro na matrícula do imóvel, situação que deverá ser comprovada por certidão atualizada do cartório imobiliário competente. Art. 36. A retomada da área por ação judicial, ocorrerá quando não for possível a adoção de distrato, retrovenda ou retomada administrativa. Art. 37. A retomada da área por desapropriação, ocorrerá quando o interesse público assim o justificar, mediante ato do Chefe do Poder Executivo Estadual. **CAPÍTULO VI - Das Disposições Finais.** Art. 38. É vedado o uso das áreas comuns do Distrito, Condomínio ou Área Industrial para fins de propaganda de qualquer natureza, salvo se com autorização expressa da CODEC ou do Administrador do Condomínio, conforme o caso, e mediante pagamento de taxa eventualmente fixada. Art. 39. A empresa responsável pelo empreendimento se responsabilizará pela obtenção de licenciamento ambiental de sua atividade junto aos órgãos que exercem esse controle, e fornecerá uma cópia à CODEC. Art. 40. ausência de providências da empresa visando a obtenção do licenciamento ambiental e o não cumprimento de qualquer prazo estabelecido na promessa, sem que tenha havido sua repactuação, ensejarão a reversão da venda nas condições estabelecidas no artigo 16 destas Normas. Art. 41. A empresa proprietária de área industrial participará do rateio das despesas com a execução e manutenção dos serviços de infraestrutura do Distrito, Condomínio