

 [clique aqui para imprimir](#)**Resolução Nº 018/2011, de 17/05/2011**

17/02/2012

O Conselho de Administração da SUPERINTENDÊNCIA DOS PROJETOS DE POLARIZAÇÃO INDUSTRIAL – SUPPIN, em reunião realizada em 17/05/2011, usando de suas atribuições legais, conferidas pela Lei Complementar Estadual n.º 372, de 03 de julho de 2006, e

Considerando

I. Que a Suppin finalizou as obras de infraestrutura necessárias à comercialização da primeira fase do Polo Empresarial de Baixo Guandu;

II. Que a Suppin investiu R\$2,8 milhões no polo;

III. Que a Suppin precisa reaver o valor aplicado para investir em outros municípios;

IV. Que a bonificação concedida traduz-se em incentivos para agilizar a execução das obras em prazo menor de 24 para 18 meses;

V. Que o valor da bonificação voltará para o Estado através de impostos gerados pelas empresas instaladas no polo.

Resolve

I. Aprovar as Normas de Vendas de Terrenos da SUPPIN no Polo Empresarial de Baixo Guandu em conformidade com o anexo único a esta Resolução.

Vitória, 17/05/2011

MÁRCIO FELIX CARVALHO BEZERRA
Presidente do Conselho

Anexo à Resolução nº 018/2011, de 17/05/2011

NORMAS DE VENDA DE TERRENOS DA SUPPIN NO POLO EMPRESARIAL DE BAIXO GUANDU**1. QUANTO À COMPRADORA**

A solicitação de áreas será feita em nome de pessoa jurídica, através de formulário próprio da SUPPIN, e também 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 preço do metro quadrado dos terrenos da SUPPIN no Polo Empresarial de Baixo Guandu está indicado no Anexo Único.

2.2. O Pagamento do preço se dará da seguinte forma:

I. 20% (vinte por cento) do valor do(s) lotes(s) no ato da assinatura do contrato.

II. 35% (trinta e cinco por cento) do valor do(s) lotes(s) 6 (seis) meses após a assinatura do contrato.

III. 45% (quarenta e cinco por cento) do valor do(s) lotes(s) 24 (vinte e quatro) meses após a assinatura do contrato, observado, quanto às bonificações possíveis, o subitem 4.4.

2.2.1. Os pagamentos dar-se-ão através de Documento Único de Arrecadação – DUA, que serão emitidos pela SUPPIN.

2.3. O valor nominal dos pagamentos será reajustado de acordo com a variação do IGP-M/FGV ou outro índice que vier a substituí-lo, verificada a partir da data da assinatura do contrato.

2.4. O não pagamento dos valores dispostos no subitem 2.2 na data de vencimento implicará na

cobrança de juros (de mora) simples de 1% (um por cento) ao mês, sempre sobre o montante correspondente ao valor vencido, atualizado pelo IGP-M/FGV ou outro índice que vier a substituí-lo. Se o atraso for superior a 15 (quinze) dias, aplicar-se-á, também, multa igual a 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso, sem juros, atualizado pelo IGP-M/FGV ou outro índice que vier a substituí-lo.

3. DO CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Para a assinatura do contrato a empresa deverá apresentar os seguintes documentos:

- I. registro comercial, no caso de empresário individual;
- II. 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;
- III. decreto de autorização, em se tratando de pessoa jurídica ou sociedade estrangeira em funcionamento no país, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente.
- IV. cópia dos documentos pessoais dos sócios (CPF/MF e RG);
- V. prova da regularidade fiscal para com a Fazenda Pública Federal, Estadual (onde for sediada a empresa e a do Espírito Santo, quando a sede não for neste Estado) e Municipal da sede da empresa;
- VI. prova de regularidade com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS;
- VII. prova de regularidade com a seguridade social (INSS);
- VIII. declaração de inexistência no quadro funcional da empresa, de menor de dezoito anos desempenhando trabalho noturno, perigoso ou insalubre ou qualquer trabalho por menor de dezesseis anos, a não ser que seja contratado na condição de aprendiz, a partir dos quatorze anos.

4. DA APRESENTAÇÃO DO PROJETO/ INÍCIO/ CONCLUSÃO DAS OBRAS

4.1. A promissária compradora deverá apresentar à SUPPIN o projeto arquitetônico da obra em duas vias (uma em vegetal e outra em papel sulfite), de acordo com as Normas de Uso do Solo em vigor, acompanhado dos seguintes documentos:

- I. Cronograma físico;
- II. Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda devidamente registrado no Cartório competente;
- III. Memorial descritivo da obra;
- IV. Carta de Viabilidade Técnica expedida pela Prefeitura do Município de Baixo Guandu;
- V. A.R.T. do responsável pela execução da obra e de autoria de projeto arquitetônico.

4.2. O início das obras dar-se-á somente após aprovação do projeto pela SUPPIN.

4.3. O prazo para conclusão da obra será de 24 (vinte e quatro) meses a contar da data de assinatura do contrato. A comprovação da conclusão será por laudo da SUPPIN e apresentação, pela promissária compradora, do Habite-se emitido pela Prefeitura Municipal.

4.4. A conclusão da obra no prazo de 18 (dezoito) meses contados da data da assinatura do contrato dispensará a promissária compradora, a título de bonificação, do pagamento do valor disposto no inciso III do subitem 2.2.

4.5. Os prazos previstos nos subitens 4.3 e 4.4 poderão ser prorrogados pelo Diretor-Geral, atendendo solicitação da promissária compradora e 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.

4.6. Uma vez recebido o projeto arquitetônico, a SUPPIN sobre ele se manifestará, aprovando ou devolvendo-o para as correções que entender necessárias, em até 30 (trinta) dias da sua apresentação.

4.7. Tanto o protocolo do projeto arquitetônico quanto sua devolução para ajustes não importarão na dilação dos prazos previstos nos subitens 4.3 e 4.4.

4.8. É vedado à promissária compradora, no curso do contrato de promessa de compra e venda, impedir, vedar ou de qualquer forma obstaculizar o acompanhamento e fiscalização da execução das obras por prepostos devidamente credenciados pela SUPPIN.

4.9. A promissária compradora, uma vez concluídas as obras, comunicará a SUPPIN de tal fato, juntando, desde já, o comprovante do "Habite-se", para que esta verifique se as obras foram efetivamente realizadas de acordo com o projeto arquitetônico aprovado.

4.10. Esta verificação será realizada no prazo de até 10 (dez) dias úteis, contados da comunicação.

4.11. Detectada qualquer irregularidade, esta será comunicada à promissária compradora, para que seja sanada, não importando na dilação dos prazos previstos nos subitens 4.3 e 4.4 desta Norma

5. DA UTILIZAÇÃO DOS TERRENOS

5.1. Somente poderão ser desenvolvidas, no(s) lote(s), as atividades contidas no Memorial Descritivo do loteamento.

5.2. Esta restrição prevalecerá mesmo após a outorga da escritura pública definitiva de compra e venda prevista no item 8 desta Norma, 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 na forma dos subitens 4.3 e 4.4 deste Norma, locar ou ceder em comodato, o lote a terceiros.

6. CESSÃO DE DIREITOS

6.1. Não será permitida a cessão dos direitos e obrigações assumidos no contrato particular de promessa de compra e venda, salvo em casos excepcionais, autorizados pelo Conselho de Administração da SUPPIN, com base em parecer fundamentado do Diretor-Geral.

6.2. Nos casos em que o Conselho de Administração aprovar a cessão de direitos, esta deverá obedecer aos seguintes critérios:

6.2.1. Será 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.

6.2.2. Após a anuência da SUPPIN, para que a cessão se efetive, deverá a empresa cessionária apresentar os documentos previstos no item 3 e o comprovante de pagamento da taxa de transferência estabelecida no subitem 6.2.1, cabendo à empresa cedente apresentar os documentos previstos nos incisos V a VII do item 3.

6.2.3. A empresa cessionária se compromete a obedecer aos prazos pactuados no contrato particular de promessa de compra e venda firmado entre a SUPPIN e a empresa cedente.

7. DA RESCISÃO CONTRATUAL

7.1. São motivos de rescisão do contrato particular de promessa de compra e venda, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial:

I. a não comprovação de conclusão da obra no prazo e forma definidos no subitem 4.3 desta Norma;

II. o desenvolvimento, no lote, de atividades diversas das previstas no Memorial Descritivo do Loteamento.

III. o atraso no pagamento previsto no subitem 2.2 desta Norma, por prazo superior a 30 (trinta) dias;

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

7.2. A rescisão do contrato particular de promessa de compra e venda por força de quaisquer das hipóteses previstas no subitem 7.1 desta Norma, ou ainda, por iniciativa da promissária compradora, 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, não cabendo à promissária compradora qualquer indenização ou retenção por acessões ou benfeitorias por ela erigidas no(s) lotes(s).

8. DA OUTORGA DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

8.1. A escritura pública de compra e venda do(s) lote(s) negociado(s) somente será outorgada depois de cumpridas todas as cláusulas e condições do contrato particular de promessa de compra

e venda firmado, correndo todas as despesas, custas ou emolumentos, por conta da compradora, notadamente, mas não exclusivamente, no que toca aos impostos de transmissão de propriedade, taxas, certidões, transcrições, selos e afins, que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel prometido à venda, bem como sobre quaisquer outros instrumentos porventura necessários à sua legalização.

8.2. Constarão, obrigatoriamente, da escritura pública de compra e venda, as seguintes condições restritivas ao uso da propriedade:

I. a obediência a todas as exigências dos órgãos e entidades federais, estaduais, municipais, bem como das normas reguladoras do loteamento e do respectivo Memorial Descritivo;

II. a possibilidade de desenvolvimento, no lote em questão, apenas de atividades de cunho industrial, conforme previsão contida no Memorial Descritivo do loteamento.

III. que na hipótese de alienação ou cessão do imóvel, ou ainda no caso de constituição de qualquer espécie de gravame, o outorgado, cessionário, arrendatário, locatário, credor ou alienante fiduciário em garantia, declarará conhecer, aceitar e cumprir todos os termos citados nos incisos I e II deste subitem.

9. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

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

9.2. Ficam 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.

Vitória, ES, 17 de maio de 2011

MÁRCIO FELIX CARVALHO BEZERRA CARLOS ROBERTO RAFAEL
Presidente do Conselho Diretor-geral da SUPPIN

ANEXO ÚNICO

TABELA DE PREÇOS PARA LOTES NO POLO EMPRESARIAL DE BAIXO GUANDU

Quadra	Lote	Área	Valor R\$	
			m ²	Total
I	1	1.591,87	119,27	189.862,33
	2	1.596,74	101,28	161.717,83
	3	1.480,01	122,00	180.561,22
	4	1.500,00	103,27	154.905,00
	5	1.414,95	123,71	175.043,46
	6	1.474,93	103,81	153.112,48
	7	1.349,89	125,53	169.451,69
	8	1.449,85	104,36	151.306,35
	9	1.285,18	127,46	163.809,04
	10	1.424,78	104,93	149.502,17
	11	1.240,00	128,88	159.811,20
	12	1.399,70	105,51	147.682,35
	13	1.240,44	128,86	159.843,10
	14	1.374,62	106,10	145.847,18
	15	1.260,79	128,22	161.658,49
	16	1.349,55	106,71	144.010,48
	17	1.281,54	127,57	163.486,06
	18	1.324,47	107,33	142.155,37
	19	1.296,61	127,11	164.812,10
	20	1.299,40	107,97	140.296,22
	21	1.537,52	120,56	185.363,41
	22	1.290,49	127,30	164.279,38
II	1	1.620,09	100,83	163.353,67
	3	1.500,00	103,27	154.905,00
	5	1.500,00	103,27	154.905,00
	7	1.500,00	103,27	154.905,00
	9	1.500,00	103,27	154.905,00
	11	1.500,00	103,27	154.905,00
	13	1.500,00	103,27	154.905,00
	15	1.500,00	103,27	154.905,00
	17	1.500,00	103,27	154.905,00
	19	1.500,00	103,27	154.905,00
21	1.357,59	125,31	170.119,60	
VI	3	3.142,42	82,10	257.992,68
VII	1	2.406,90	89,18	214.647,34
	4	2.417,85	89,05	215.309,54

Informações Adicionais:

MÁRCIO FELIX CARVALHO BEZERRA
Presidente do Conselho