

Secretaria de Estado de Desenvolvimento - SEDES -

PORTARIA Nº 122-R, DE 04 DE OUTUBRO DE 2023.

Estabelece as Normas de Comercialização para o Polo Empresarial Cercado da Pedra e Centro Industrial da Grande Vitória - Civit I, Civit II e Setor III.

O **SECRETÁRIO DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO**, no uso da atribuição que lhe confere o Art. 98, inciso II, da Constituição Estadual e a alínea "o" do Art. 46 da Lei nº 3.043, de 31 de dezembro de 1975;

RESOLVE:

Estabelecer as Normas de Comercialização para o Polo Empresarial Cercado da Pedra e Centro Industrial da Grande Vitória - Civit I, Civit II e Setor III em conformidade com o que se especifica a seguir;

1. QUANTO À COMPRADORA

A aquisição de áreas será feita em nome de pessoa jurídica através de seu representante legal e o Contrato 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:

- 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 60 (sessenta) meses em parcelas mensais e sucessivas atualizadas pela variação acumulada pelo IGP-M/FGV desde assinatura do contrato até a data do efetivo pagamento.

2.1.1. A primeira parcela vencerá em 30 (trinta) dias após assinatura do contrato e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes atualizadas pela variação acumulada pelo IGP-M/FGV, 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 - DUAS, que serão emitidos pela SEDES.

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/FGV desde a data da assinatura do contrato até a data do efetivo pagamento.

3. DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

3.1. No ato da 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;
- 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 Empresarial Cercado da Pedra, Civit I, Civit II e Setor III.

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.

§ 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.

3.1.3. A PROMISSÁRIA COMPRADORA deverá providenciar e comprovar, o registro do Contrato de Promessa de Compra e Venda junto a Matrícula do Imóvel no Cartório de Registro competente, em até 60 (sessenta) dias a contar da data da assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda.

3.2. A SEDES não se responsabiliza pela aprovação ou obtenção de qualquer licença, autorização ou alvará de funcionamento, sendo obrigação, exclusiva, da PROMISSÁRIA COMPRADORA.

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

3.3.1. A PROMISSÁRIA COMPRADORA **optante** 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 nos incisos do § 4º do Artigo 3º da LC 123/2006.

3.3.2. A PROMISSÁRIA COMPRADORA **não optante** pelo Sistema Simples de Tributação, regido pela Lei Complementar 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 123/2006;

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 123/2006.

4. DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS

4.1. No prazo de até 12 (doze) meses, prorrogáveis, contados da assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda a empresa deverá apresentar à SEDES os documentos listados abaixo, sendo vedado qualquer tipo de construção em Loteamentos de propriedade da SEDES sem a prévia anuência e aprovação do projeto arquitetônico pela Prefeitura Municipal.

I - Projeto Arquitetônico devidamente aprovado pelo município representando todas as edificações a serem construídas;

II - Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT) do responsável técnico pela elaboração do projeto;

III - 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 SEDES;

IV - 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 SEDES (a data do protocolo deve estar de acordo com os prazos do contrato firmado com a SEDES);

V - Projeto de Aproveitamento de Águas Pluviais: é obrigatória a apresentação/aprovação pela SEDES do projeto de Aproveitamento de Águas Pluviais para todos os lotes a serem comercializados no Polo Empresarial Cercado da Pedra **e facultativo** para os lotes a serem comercializados no Centro Industrial da Grande Vitória - Civit I, Civit II e Setor III;

VI - Contrato de Promessa de Compra e Venda devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente.

4.2. A comprovação de conclusão da obra ocorrerá por Relatório de Vistoria da SEDES.

4.3. O prazo previsto para conclusão das obras de 60 (sessenta) meses poderá ser prorrogado, pelo Subsecretário de Estado de Integração e Desenvolvimento Regional, atendendo solicitação da PROMISSÁRIA COMPRADORA sempre com embasamento em comprovada ocorrência de fatos alheios à vontade da PROMISSÁRIA COMPRADORA, no prazo do contrato, tais como licença ambiental, licença de prefeitura, etc.

4.3.1. Caso a PROMISSÁRIA COMPRADORA conclua a obra no prazo de até 30 (trinta) meses, fará jus ao benefício de uma bonificação de 25% (vinte e cinco por cento) do preço ajustado.

4.4. 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 SEDES.

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

4.6. Fica estabelecido o percentual de 1% (um por cento) ao mês do valor do contrato por atraso no término das obras, no qual a PROMISSÁRIA COMPRADORA deverá solicitar a SEDES a prorrogação do prazo de até 12 (doze) meses.

5. DA UTILIZAÇÃO DOS TERRENOS

5.1. A ocupação das áreas adquiridas da SEDES 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 SEDES.

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 PROMISSÁRIA COMPRADORA, antes da conclusão da obra, locar ou ceder em comodato, o lote a terceiros.

6. CESSÃO DE DIREITOS

6.1. Será permitida a cessão de direitos, desde que a EMPRESA CESSIONÁRIA assuma as obrigações do Contrato de Promessa de Compra e Venda, as regras estabelecidas no Memorial Descritivo do Polo Empresarial, as normas estabelecidas no Edital de Licitação, a legislação vigente e suas alterações.

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

I - Será obrigatório, sob pena de nulidade, a anuência prévia da SEDES;

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

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

6.3. Os prazos pactuados no Contrato de Promessa de Compra e Venda firmado entre a SEDES e a EMPRESA CEDENTE deverão ser respeitados pela EMPRESA CESSIONÁRIA.

6.4. Após a anuência da SEDES, 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, cabendo a EMPRESA CEDENTE apresentar os documentos previstos no subitem 3.1.2.

7. DA RESCISÃO CONTRATUAL

7.1. São motivos para a rescisão do 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 03 (três) 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 SEDES, 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;

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 SEDES a EMPRESA INADIMPLENTE no prazo máximo de até 24 (vinte e quatro) meses em parcelas fixas, corrigidas pela variação do IGP-M/FGV ou outro índice que vier a substituí-lo.

VIII - A inobservância do previsto na Cláusula Sexta - Cessão de Direitos.

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, nas Normas de Uso do Solo, nas Normas de Comercialização e comprovado funcionamento da empresa, 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, pressupondo-se que o mesmo foi vistoriado, pela PROMISSÁRIA COMPRADORA, no curso do processo licitatório.

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 empresa poderá solicitar a escritura após 180 (cento e oitenta) dias, no mínimo, de funcionamento.

9.4. Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, em especial a Portaria nº 002-R de 13 de janeiro de 2020 publicada no DIO/ES de 15 de janeiro de 2020 e a Portaria nº 044-R, de 14 de julho de 2021, publicada no DIO/ES de 15 de julho de 2021.

Vitória, 04 de outubro de 2023.

RICARDO DE REZENDE FERRAÇO
Secretário de Estado de Desenvolvimento - SEDES

Protocolo 1183659

