

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DO CENTRO INDUSTRIAL DO SUBAÉ – CIS
RESOLUÇÃO Nº 004/2010

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO do Centro Industrial do Subaé - CIS, na conformidade da competência prevista no Regimento da Autarquia, aprovado pela Resolução nº 003, de 06 de fevereiro de 1985 e publicado no Diário Oficial do dia seguinte.

RESOLVE:

Art.1º. Estabelecer as normas e condições que regem a transferência e a utilização de áreas no Estado da Bahia, pertencentes ou administrados pelo Centro Industrial do Subaé - CIS, destinados a empreendimentos industriais, a serem implantados ou ampliados.

Art.2º. O regime estabelecido para a aquisição de áreas de que trata o Art.1º rege-se pelos seguintes princípios gerais:

- I) Fomentar o desenvolvimento e ordenamento industrial, comercial e/ou de serviços;
- II) Estimular o desenvolvimento local de forma sustentada e ordenada;
- III) Apoiar novas iniciativas empresariais;
- IV) Fomentar a criação de emprego e renda para a região;
- V) Estimular a reestruturação e diversificação dos setores já implementados;
- VI) Propiciar condições para a realização de investimentos no setor produtivo e de serviços.

Art.3º. Os interessados na aquisição de áreas devem preencher requerimento, cujo formulário-modelo consta do **Anexo I** desta Resolução, e entregá-lo no protocolo do Centro Industrial do Subaé - CIS.

§1º. Alternativamente, os interessados poderão protocolar o requerimento, integralmente preenchido, na Secretaria da Indústria, Comércio e Mineração, que, por seu turno, o encaminhará ao Protocolo da Sede do CIS.

§2º. Caso alguma informação não se enquadre no empreendimento para o qual se

destinará a área, o interessado escreverá “NÃO SE APLICA” no respectivo campo.

§3º. Outros esclarecimentos poderão ser obtidos junto à Gerência de Promoção Industrial - GPI, ou outro setor que venha a substituí-la.

Art. 4º. O requerimento será instruído com os seguintes documentos:

I) Contrato social e suas alterações ou o instrumento consolidado, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de origem;

II) Certidão de atividade da empresa emitida pela Junta Comercial do Estado de origem;

III) Identidade e Cadastro de Pessoas Físicas ou Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas dos sócios;

IV) Balanços analíticos com respectivos Demonstrativos de Resultados dos três últimos exercícios e último balancete, também com Demonstrativo de Resultados, que tenham servido de base à elaboração de projeto, ou, na hipótese de empresas recém-criadas, Balanço de Abertura devidamente assinados pelo representante legal da empresa e por contador com selo (DHP) do Conselho Regional de Contabilidade;

V) Certidões de Regularidade Fiscal das Fazendas Públicas Federal, Municipal e Estadual;

VI) Certidões de Regularidade Fiscal perante o INSS e o FGTS;

VII) Atestado de idoneidade da empresa emitida por instituição bancária ou no caso de empresas recém-criadas, em nome do sócio majoritário;

VIII) Projeto básico do empreendimento, contendo o detalhamento do processo produtivo (em fluxograma e memorial) e o descritivo geral do *layout* do empreendimento a justificar a ocupação da área solicitada;

IX) Cópia do documento de identidade do subscritor, no caso de ser representante legal da empresa, ou documento de identidade do procurador, acompanhado de Procuração.

§1º. Não será protocolizado requerimento quando constatada a falta de preenchimento de algum campo ou se o mesmo não estiver devidamente instruído.

§2º. Caberá a Gerência de Promoção Industrial - GPI da autarquia, esclarecer ao interessado qual a informação ou o documento faltante, procedendo à devolução de

todos os documentos.

Art.5º. Verificada, pela GPI, a regularidade no preenchimento do requerimento e de sua instrução, o processo será encaminhado à Gerência Técnica - GT, para identificação de áreas disponíveis compatíveis com a natureza e porte do empreendimento.

§1º. Se não houver disponibilidade de áreas no Distrito inicialmente solicitado, o CIS, através da GT, pesquisará a eventual existência de áreas para abrigar o empreendimento.

§2º. Inexistindo áreas disponíveis, a GT encaminhará o processo com essa informação ao Diretor Geral do CIS, o qual proferirá despacho concluindo pelo seu arquivamento provisório.

§3º. O empreendedor será informado sobre as áreas disponíveis e suas respectivas localizações, para que formalize a indicação da gleba escolhida, no prazo de 30 (trinta) dias da sua notificação, podendo, neste período, vistoriar as áreas.

§4º. A GT emitirá Nota Técnica sobre a área escolhida e informará ao empresário o endereço do lote, tamanho em m² e preço do lote por m² conforme tabela de preço vigente, que será corrigida pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC até a data da celebração do Contrato Preliminar de Compra e Venda. Em seguida, o processo será encaminhado à Procuradoria Jurídica - PROJUR, a fim de serem anexadas certidões atualizadas de domínio e negativa de ônus da área.

§5º. Sendo positiva a certidão de ônus da área, a Procuradoria Jurídica do CIS – PROJUR deverá analisar as conseqüências do ônus, sugerindo alternativas para a regularização, se possível. Caso não seja possível a regularização, o processo será encaminhado à GT para identificação e escolha de nova área.

§6º. No caso de considerar o projeto passível de enquadramento em Projeto Especial, a GT emitirá parecer técnico, encaminhando o processo a Diretoria Geral, para que, após concedido o Termo de Reserva, seja submetido ao Conselho para aprovação ou não do enquadramento.

Art. 6º. Sendo negativa a certidão de ônus da área, o processo será encaminhado à Secretaria da Indústria, Comércio e Mineração, para formalização do Protocolo de

Intenções, o qual será assinado pelo titular da SICM, pelo Diretor Geral do CIS e pelo representante legal ou contratual da empresa requerente.

Art. 7º. Assinado o Protocolo de Intenções, o CIS publicará AVISO no Diário Oficial do Estado, que observará o modelo constante do **Anexo II** desta Resolução, pelo qual tornará público o requerimento de aquisição da área, notificando a todos os possíveis interessados para se manifestarem ou apresentarem impugnações, no prazo de 10 (dez) dias úteis da publicação.

Art. 8º. Esgotado o prazo indicado no item anterior, o Diretor Geral do CIS encaminhará o processo à PROJUR para pronunciamento.

Art. 9º. Reconhecida a inexigibilidade de licitação e não havendo impugnação, o Diretor Geral do CIS emitirá o respectivo ato declaratório, que será publicado no Diário Oficial do Estado.

Art. 10º. Caberá ao Conselho de Administração do CIS, através de resolução específica, estabelecer critérios objetivos para seleção do melhor projeto, nas hipóteses de competição, com decisão final de uma comissão formada pelos Gerentes da GT, GPI e GAF.

Art. 11º. Será formalizado o Termo de Reserva, observado o modelo constante do **Anexo III**, que conterà a declaração de reserva de alienação da área escolhida, com a preferência de sua aquisição pela empresa requerente, desde que observadas as exigências estabelecidas, e que, se positiva, a obrigará a celebrar o contrato preliminar de compra e venda em até 10 (dez) dias, contados de sua notificação.

§1º. A continuidade da reserva condiciona-se à apresentação pela empresa requerente de toda a documentação exigida, sob pena de decair a sua preferência na aquisição da área, sem necessidade de prévia notificação.

§2º. Deverá o interessado apresentar os seguintes documentos:

- I) Projeto Arquitetônico final do empreendimento e cronograma físico-financeiro das etapas de implantação/ampliação;
- II) Plano de Negócio, descritivo da viabilidade econômico-financeira e resultados sócio-econômicos esperados, com juntada de respectivas memórias de cálculo;
- III) Memorial descritivo e respectiva planta da área pretendida e reservada;

IV) Licenças ambientais e/ou outras exigidas;

V) Comprovação do registro do investidor estrangeiro junto ao Banco Central, no caso de empresa com sócio no exterior.

§3º. A documentação deverá ser apresentada no prazo de 180 dias, a contar da assinatura do Termo de Reserva, podendo, a critério do CIS, ser prorrogado este prazo.

§4º. Poderão ser exigidas alterações técnicas ao projeto, a serem feitas pela empresa requerente, em prazo determinado pela Gerência Técnica.

§5º. A entrega da documentação pode ser feita parceladamente, respeitando-se, contudo, o prazo final assinalado, sob pena de decaimento automático da reserva, sem necessidade de prévia notificação.

§6º. A não manifestação do interessado nos prazos assinalados nos parágrafos 3º e 4º importará o arquivamento do processo.

§7º. Somente será possível eventual prorrogação de prazo após solicitação devidamente motivada da Empresa, e decorrente de fato a si não imputável, submetendo o pleito à análise e deliberação administrativa.

Art.12º. Um mesmo empreendedor poderá adquirir mais de uma área, desde que tal se justifique pela natureza do empreendimento a ser implantado e o interesse para o desenvolvimento econômico do Estado, apurado em outro processo administrativo.

Art.13º. Apresentada a documentação referida no artigo 11 desta Resolução, a GPI emitirá parecer sobre o Plano de Negócios apresentado, encaminhando à GT para que faça a **análise conclusiva** dos projetos apresentados, observando a viabilidade técnico-operacional da implantação do empreendimento, e, após emitido o parecer técnico, o processo será encaminhado à Gerência Administrativa Financeira.

Art.14º. O interessado será notificado pela GAF para, em prazo determinado, escolher a forma de pagamento do preço da área a ser adquirida, cujo valor deverá ser atualizado conforme vigente índice de reajuste.

Art.15º. A Procuradoria Jurídica do CIS, concluindo pela regularidade do processo, elaborará o Contrato Preliminar de Compra e Venda cujas cláusulas observarão o disposto no modelo constante do **Anexo IV** desta Resolução.

§1º. A PROJUR encaminhará o Contrato Preliminar de Compra e Venda ao Diretor Geral, para que este, no prazo de 10 (dez) dias, convide o empresário para o ato de assinatura junto com a GAF.

§2º. O empreendedor efetuará o pagamento de valor mínimo correspondente a 10 % do preço total da área, a título de sinal, devendo o restante ser pago em até 10 (dez) parcelas mensais.

§3º. A cessão dos direitos adquiridos pelo Contrato Preliminar de Compra e Venda somente poderá ser feita com a prévia anuência do CIS, observadas as exigências previstas nesta Resolução.

Art.16º. O extrato do Contrato Preliminar de Compra e Venda da área será publicado no Diário Oficial do Estado.

Art.17º. O Contrato Preliminar de Compra e Venda extinguir-se-á nas seguintes hipóteses:

I) Descumprimento pela Promissária Compradora de qualquer de suas obrigações previstas no contrato preliminar, caracterizando sua resolução;

II) Falência da Promissária Compradora.

§1º. Nas situações contempladas no *caput* deste artigo, o imóvel retornará automaticamente à posse do Promitente Vendedor, sem necessidade de prévia notificação, devendo a Promissária Compradora arcar com as despesas necessárias à adoção de medidas judiciais para a reintegração possessória.

§2º. As acessões e benfeitorias realizadas no imóvel a ele se incorporarão, passando ao patrimônio do Promitente Vendedor, sem que tenha a Promissária Compradora direito a qualquer indenização ou à retenção das benfeitorias construídas, cujo valor será considerado como remuneração pelo uso do imóvel.

§3º. A Promissária Compradora receberá o valor por si até então pago, apenas atualizado monetariamente.

Art.18º. Aplicam-se todas as disposições previstas nos §§ 1º, 2º. e 3º, do Art. 17, na hipótese de a Promissária Compradora encerrar suas atividades no Estado da Bahia, em até cinco anos após o início de suas operações, mesmo após lavrada escritura pública e realizado o competente registro.

Art.19º. A GT deverá proceder ao acompanhamento da implantação do empreendimento durante o prazo indicado no Contrato Preliminar de Compra e Venda e até a lavratura da mesma.

Art.20º. O empreendedor comunicará ao CIS o cumprimento total ou de pelo menos 80% (oitenta por cento) do projeto de empreendimento, cabendo à GT proceder à vistoria para comprovação da conclusão do projeto.

Art.21º. A GT realizará vistoria na área, cabendo-lhe emitir parecer técnico sobre o estágio de implantação do projeto, além de sua adequação técnica, inclusive requerer diligências ao empreendedor, quando necessárias para esclarecimento de aspectos relativos ao projeto.

Art.22º. A efetiva implantação/ampliação de 80% (oitenta por cento) do empreendimento, constatada mediante vistoria realizada pelo Promitente Vendedor e a liquidação integral do preço garantem à Promissária Compradora o direito de celebrar o contrato definitivo de compra e venda, por meio de escritura pública.

Art.23º. Antes da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, a GAF procederá ao cálculo do valor restante da área, se houver, a fim de ser efetuada a quitação pelo Promitente Comprador.

Art.24º. Cumpridas todas as exigências previstas, a Procuradoria Jurídica do CIS elaborará a minuta da Escritura Pública de Compra e Venda, a ser assinada pelo Diretor Geral da entidade e o empreendedor.

Art.25º. A Promissária Compradora deverá apresentar ao CIS a escritura lavrada e já por si assinada para a colheita de assinatura deste último no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias a contar da entrega da minuta.

Parágrafo único. A inobservância do prazo no item anterior por fato imputável à Promissária Compradora importará a cobrança de multa diária no valor de 0,05% (cinco centésimos por cento) do preço do imóvel.

Art.26º. As despesas resultantes da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda e do registro imobiliário são de responsabilidade do empreendedor.

Art.27º. O registro imobiliário deverá ser providenciado pelo empreendedor no prazo de 30 (trinta) dias da data de recebimento de Escritura Pública de Compra e Venda assinada pelo Diretor Geral do CIS.

Art.28º. A alienação ocorrerá sob a cláusula de sua inalienabilidade, no todo ou em parte, pelo prazo mínimo de cinco anos, contados do início das atividades do empreendimento, ou até o termo final de incentivos fiscais concedidos à Compradora, de acordo com cláusula contratual.

Parágrafo único. Poderá o CIS anuir com a alienação do imóvel pela Compradora a terceiro, afastando-se a cláusula de inalienabilidade em prazo inferior ao previsto no *caput* deste artigo, desde que exista motivação adequada e comprovada em regular processo administrativo.

Art.29º. A descontinuidade injustificada das atividades da empresa no período de cinco anos, contados da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, implicará também a resolução da venda.

Art.30º. Na hipótese de inobservância dos Arts. 28 e 29 ocorrerá a reversão da área para o domínio do CIS, com as seguintes conseqüências:

I) As acessões e benfeitorias realizadas no imóvel a ele se incorporarão, passando ao patrimônio do CIS, sem que tenha o empreendedor direito a qualquer indenização ou a retenção.

II) Receberá o empreendedor o valor do preço pago pelo imóvel, com a devida atualização monetária.

Art. 31º. A Compradora fornecerá anualmente ao CIS, até a data limite de 31 de março do ano/calendário subsequente, os dados do ano/calendário anterior referentes ao número de empregados, colaboradores e terceirizados, divididos percentualmente por seus respectivos gêneros, faixa etária, escolaridade, estado civil, portadores de necessidades especiais, número de admissões e demissões, turno de trabalho e horas extras habituais; a existência de programas de cunho social e, em caso positivo, especificá-los; o montante arrecadado com impostos de todas as naturezas devidamente discriminados; destinação de resíduos industriais; ocorrência de autuação/notificação por infração ambiental e, em caso positivo, especificá-las; produção total dos bens industrializados na sua unidade fabril; faturamento; dentre outros que o CIS julgar conveniente.

Parágrafo Único. A inobservância do prazo previsto no *caput* importará na cobrança

de multa diária no valor de 0,05% (cinco centésimos por cento) do preço ajustado na Cláusula Terceira.

Art.32º. Os casos omissos serão resolvidos pelo Conselho de Administração do CIS.

Art.33º. Esta Resolução vigorará a partir da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, aplicando-se aos processos de aquisição de áreas destinados a empreendimentos industriais, que forem protocolizados no CIS a partir daquela data e nos processos em curso que não tenham sido aprovados pelo Conselho de Administração da Autarquia.

Sala de Reuniões, 15 de dezembro de 2010

James Silva Santos Correia

Presidente do Conselho de Administração