

Perguntas e respostas frequentes sobre o Procedimento Licitatório Especial do Distrito Agroindustrial Norberto Teixeira – DIANOT.

O que é o novo complexo DISTRITO AGROINDUSTRIAL NORBERTO TEIXEIRA – DIANOT?

Trata-se de uma nova e moderna obra lançada pela Companhia de Desenvolvimento Econômico do Estado de Goiás com área total de 2.251.544,89 m², com investimentos da ordem de R\$130.000.000,00, contando com 359 módulos industriais para o assentamento de indústrias dentre outros segmentos empresariais. Seu nome leva a homenagem ao ex-prefeito de Aparecida de Goiânia, Sr. Norberto Teixeira, notoriamente reconhecido como um grande político do expoente goiano, principalmente ao amor e dedicação ao município de Aparecida de Goiânia.

Por que o DISTRITO AGROINDUSTRIAL NORBERTO TEIXEIRA foi criado?

Devido ao grande sucesso do empreendedorismo industrial no Estado de Goiás no tocante ao Distrito Agroindustrial de Aparecida de Goiânia – DAIAG, e considerando que atualmente este está com o seu estoque de áreas totalmente preenchido, e, devido também à necessidade e as crescentes demandas de solicitação de área perante a CODEGO, o DIANOT veio como uma abrillantada solução para oportunizar novos investimentos, sendo portanto, uma nova e moderna infraestrutura completa, projetada e preparada para receber diferentes segmentos de investidores industriais em nosso Estado.

Quais as tendências e características mercadológicas/industriais e modais que essa região poderá gerar atratividade referente ao grande empreendimento do DIANOT?

Existem pontos muito fortes e característicos da própria região que enaltecem os segmentos da logística e o agronegócio. De uma forma geral, o Estado de Goiás, por ser o “coração do Brasil”, comporta características singulares a respeito das questões modais de uma forma geral bastante privilegiada. Isso cria uma atmosfera extremamente favorável para otimização da relação tempo x deslocamentos, integrando o Estado de Goiás com as demais regiões, reflete e gera pontos positivos sob todas as tecnologias e tendências de transportes disponíveis para tal.

Sob os efeitos destas crescentes demandas, é notório enaltecer que por uma ordem natural, tal fenômeno possa criar um ambiente ascendente de vários investidores de vários setores, não somente os industriais, como também os prestadores de serviços, fornecedores de insumos e tecnologias diante de um mundo globalizado e extremamente dinâmico em termos contemporâneos.

Quem poderá participar do Processo Licitatório Especial do DIANOT?

Tanto os interessados que exerçam atividades industriais, não industriais, comércio e prestadores de serviços que estejam enquadrados na Tabela de CNAE's do Certame poderão participar do Processo Licitatório Especial do DIANOT.

Qual segurança jurídica eu tenho como investidor empresarial para adquirir áreas e/ou empreendimentos administrados pela Codego e principalmente em atenção ao DIANOT?

É notório que abrir frentes de investimentos em um pátio industrial não somente requer planejamento, mas também decisões estratégicas e importantes do empreendedorismo industrial. Ademais, o que constitui como grande importância é a segurança jurídica que estabelece critérios cristalinos, jurígenos e acordados entre as partes para que haja uma negociação sólida, justa, estável, sem surpresas ou intercorrências de qualquer ordem. Desta forma, o DIANOT já nasce aprovado pelo Município (Prefeitura), e devidamente registrado no Cartório de Imóveis.

Considerando hipoteticamente que o interessado tenha pleiteado e adquirido área industrial no DIANOT, tal negociação será registrada e celebrada em cartório por um instrumento público de alienação chamado de C.D.R.U. (Concessão Real de Direito de Uso).

Com este documento em mãos e chancelado pelo cartório de imóveis, o interessado terá garantias constitucionais sob a titularidade da área, desde que dê cumprimento as cláusulas resolutivas que versam sob a manutenção da função social quanto às exigências do nosso Regulamento.

Os preços das áreas comercializadas no DIANOT são subsidiados?

Sim. Sob a égide do fomento e a criação de condições únicas de negociação dos módulos agroindustriais da CODEGO, e, no tocante ao DIANOT, os preços e as condições também possuem vantagens diferenciadas se comparadas ao mercado imobiliário como um todo. Isso implica dizer que haverá percentuais de descontos proporcionais sob o valor de avaliação da área.

De acordo com a documentação apresentada, os descontos serão calculados proporcionalmente sobre o máximo de pontos obtidos pelo interessado de acordo com o Edital Licitatório (certame) e suas exigências elencadas. Desta forma, a Codego oportuniza singularmente que os empreendedores industriais possam se instalar no Estado de Goiás com vantagens diferenciadas, especiais e muito mais atrativas.

Como posso saber se a atividade da minha empresa é compatível com o processo licitatório do DIANOT?

Juntamente ao Certame (a ser publicado em breve), estará disponibilizado o ANEXO X, que demonstrará além da tabela de pontuação, uma lista de CNAE's compatíveis para aferir se a sua empresa atende a estes requisitos.

Uma ótima notícia, é que, as empresas com atividades industriais e não industriais poderão participar deste certame. Além da atividade principal, a secundária também poderá ser considerada (item 6.1.2 do certame).

Ademais, caso haja situação em que a empresa precise fazer alteração deste CNAE durante o processo licitatório de classificação para aquisição de áreas, a mesma poderá apresentar a nova documentação do CNAE e Contrato Social alterados até a escolha da área. (item 6.1.5 do certame).

Qual a finalidade do E.V.T.F. (Estudo de Viabilidade Técnica Financeira), exigido pelo Certame Licitatório do DIANOT?

De grande importância documental, o E.V.T.F. é uma das exigências obrigatórias do certame licitatório para composição processual e análise. Através do mesmo a Codego poderá analisar critérios científicos, técnicos, analíticos, contábeis e financeiros da empresa em relação aos seus investimentos e projeções factíveis de empreendedorismo no DIANOT.

A recomendação da Codego, é que o E.V.T.F. seja elaborado por um profissional Contador que possui a expertise técnica para tratar este tipo de demanda.

O formulário de E.V.T.F. (planilha Excel) é encontrado no rol do Certame Licitatório do DIANOT (Anexo V). Observar não somente o preenchimento da planilha, mas também as seguintes situações de enquadramento: Empresa optante/não optante pelo Simples Nacional/ Novas Empresas (Em todos os casos fornecer as documentações pertinentes exigidas do Certame DIANOT).

Qual a finalidade do P.O.A. (Projeto de Ocupação de Área)? Tenho que apresentar o mesmo durante o processo licitatório?

O P.O.A. é uma exigência técnica da área de Engenharia. Durante o processo licitatório, o P.O.A. ficará inicialmente dispensável. Porém, o interessado deverá assinar uma declaração de compromisso com a taxa de ocupação de área e preencher o cronograma de obras a serem contemplados no projeto de ocupação de área (POA) tratando-se do ANEXO VI do Certame Licitatório DIANOT, devendo o interessado se ater ainda que a taxa de ocupação mínima permitida que será de 33% (trinta e três por cento).

Qual a finalidade do M.C.E. (Memorial de Caracterização do Empreendimento)? Tenho que apresentar o mesmo durante o processo licitatório?

O M.C.E. é também uma exigência técnica da área de Engenharia. Sim, durante o processo licitatório o mesmo deverá ser apresentado. O M.C.E. poderá ser localizado no Certame Licitatório DIANOT considerando o ANEXO VII. Deverá o interessado Atender a TODOS os itens compreendidos entre as letras: "a até h", e apresentar o CÁLCULO DO I.R.R. (Índice de Recuperação de Resíduos), conforme a fórmula abaixo:

$$IRR (\%) = \frac{\text{Quantidade de Materiais Recicláveis Recuperados}}{\text{Quantidade Total de Resíduos Gerados}} \times 100$$

Observação: Os empreendimentos deverão obrigatoriamente atender a todas as condicionantes do Regulamento dos Serviços de Água e Esgoto da Codego.

O DIANOT possui infraestrutura adequada para o assentamento de indústrias?

Sim! Foram investidos milhões de reais em pavimentação asfáltica, saneamento/abastecimento de água potável, tratamento de efluentes, iluminação pública em LED, sinalização, sistema integrado de monitoramento e uma base distrital da administração da Codego que ficará à disposição dos empresários e interessados.

Após aquisição de uma área no DIANOT, quais são os próximos passos do empresário perante a Codego?

Após aquisição de área no DIANOT, um processo administrativo eletrônico será instaurado na Codego através do Sistema S.E.I. (Sistema Eletrônico de Informações). Através do mesmo serão tratados de uma forma ampla e geral o processo de assentamento da empresa até a sua finalização com a entrega das obras e por conseguinte, o início das atividades da empresa.

Considerando o item 10.3.14.1. do Certame Licitatório DIANOT, “O início das obras civis, no processo licitatório, será em período não superior a 12 (doze) meses, contados da assinatura do contrato da CDRU (Concessão de Direito Real de Uso), prorrogáveis por período de 6 (seis) meses, mediante autorização expressa da Diretoria Técnica, lastreado com justificativa razoável da licitante”.

Já o item 10.3.14.2. do Certame Licitatório DIANOT, diz que “O Cronograma Físico da Obra (CFO), no certame licitatório, deverá conter a estimativa dos prazos para todas as atividades a serem desenvolvidas até o fim da execução, a descrição das edificações e sua evolução mensal, para o cumprimento da taxa de ocupação não ultrapassando 02 (dois) anos para sua conclusão indicando a previsão mês/ano do início e fim da obra, podendo ser estendido mediante análise e autorização expressa da Diretoria Técnica, fundamentada pela licitante com justificativa adequada”.

Nesta senda, a Codego acompanhará todo processo de assentamento sob os comandos do nosso Regulamento. Qualquer intercorrência, saneamento do feito, exigências de procedimentos, documentos ou qualquer situação desta ordem, a Companhia entrará em contato com o interessado para tal. Todas comunicações entre o interessado e a Codego serão formalizados pelos meios eletrônicos e demais disponíveis (E-mails, cartas, AR's, aplicativo de comunicação por WhatsApp).

Como funciona o processo administrativo de assentamento da empresa do DIANOT perante a Codego?

Não somente será válido para o DIANOT, como também para todos os demais distritos (agro) (minero) industriais da Companhia, o processo administrativo de assentamento leva em consideração uma análise interdisciplinar onde vários departamentos envolvidos trabalham em cooperação para dar provimento ao assentamento da empresa. Neste sentido, os departamentos, Técnico, Jurídico, Administrativo, Financeiro, de Assentamento, Engenharia, Executivo e demais outros da Codego têm a missão e a primazia de observar as normas técnicas vigentes, estatuto da Companhia, Regulamento, e abordagens científicas para que o assentamento do interessado seja discorrido sob uma forma criteriosa, analítica, responsável, profissional, célere e transparente.

Desta forma nossos colaboradores dentre assessores, coordenadores, advogados, engenheiros, administradores, diretores, superintendentes e gestores estarão satisfatoriamente disponíveis para atendimento destas providências afins.

Depois de ter adquiro uma área no DIANOT pelo processo licitatório, onde poderei ter todas as referências técnicas e procedimentos administrativos para o assentamento da minha empresa/indústria, dentre demais demandas futuras perante a CODEGO?

O Regulamento de Alienação de Áreas e Empreendimentos da CODEGO é o principal elemento instrutivo norteador para o assentamento das empresas e o mesmo poderá ser encontrado em nosso site para download (baixar) em formato PDF.

Nele o interessado terá todas as referências técnicas, jurídicas e procedimentos administrativos para o assentamento das indústrias/empresas, além também de outras demandas previstas que tratam das solicitações, anuências, formulários, regularizações processuais, etc.

O mesmo poderá ser acessado na aba (passo a passo): Acesso à Informação/ Portal do Empresário/ Legislação/ Regulamento para Alienação e Empreendimentos da Codego, ou também pelo nosso QR-CODE conforme imagem ao lado.



LINK DO
REGULAMENTO

Como a Codego procede para receber e responder as manifestações dos usuários no tocante ao DIANOT e demais demandas na fase do assentamento da empresa?

Os interessados que sejam parte ou seus procuradores (comprovadamente habilitados) nos processos autuados na CODEGO, poderão dirigir suas dúvidas das demandas através dos nossos telefones institucionais (62) 3604-3100 ou (62) 3604-3101, indicando detalhes suficientes para serem direcionados ao departamento cabível da CODEGO, primando assim assertivamente pela celeridade no atendimento, sendo que boa parte das dúvidas poderão ser dirimidas pelas assessorias das Gerência e Superintendência de Assentamento.

Da mesma forma, os interessados que não possuem processos autuados na Companhia, também poderão entrar em contato conosco para buscarem orientações de acesso ao certame do Regulamento e/ou procedimentos de interesse de solicitação de área ou demais disposições cabíveis do expediente da CODEGO. Desta forma poderão provocar a Cia através do E-mail: assentamento@codego.com.br. Visite o nosso site em: www.codego.com.br

Observações importantes:

“Perguntas e respostas frequentes sobre o Procedimento Licitatório Especial do Distrito Agroindustrial Norberto Teixeira – DIANOT”, acima é uma sucinta projeção das dúvidas mais comuns ao Certame Licitatório do DISTRITO AGROINDUSTRIAL NORBERTO TEIXEIRA – DIANOT não sendo consideradas intercorrências, saneamento do feito, situações supervenientes, correções, adequações, descumprimento de exigências, etc.

Toda fase processual entre a Codego e o interessado será formalizada por cartas ou meios eletrônicos (E-mail e ou Aplicativo WhatsApp), e se for necessário, estaremos disponíveis para as orientações presenciais ou por telefone para dirimir dúvidas pontuais, consultas técnicas sobre o status e o andamento do processo, etc.

Se for cabível e necessário pontualmente emendar a documentação, a empresa será notificada para tal contendo os prazos estipulados para dar cumprimento ao feito.

Aquisição de áreas administradas pela Codego são submetidas as cláusulas resolutivas para manutenção da função social, sendo uma contrapartida positiva que traz benefícios multilaterais e cooperativos entre o empreendedor, Administração Pública e toda sociedade goiana almejando sempre o fortalecimento com a geração de riquezas, rendas, empregos, tributos e o sagrado progresso do Estado de Goiás.

Importante frisar que os fatores de descontos somente serão aplicados se o interessado apresentar a documentação probatória para tal.

É altamente recomendável que o documento EVTF (Estudo de Viabilidade Técnica e Financeira) exigido no ANEXO III, seja elaborado por profissionais: Contador ou economista para tal.

Dúvidas, sugestões, consultas e orientações processuais: Mantemo-nos à disposição em nossos telefones institucionais (62) 3604-3100 ou (62) 3604-3101. E-mails: Assuntos institucionais de Assentamento: assentamento@codego.com.br. Visite o nosso site em: www.codego.com.br.