



MINISTÉRIO DA ECONOMIA - ME
SUPERINTENDÊNCIA DA ZONA FRANCA DE MANAUS - SUFRAMA

ESTUDOS PRELIMINARES

Processo nº 52710.009659/2021-51

Interessado: SUPERINTENDÊNCIA DA ZONA FRANCA DE MANAUS (04.407.029/0001-43), Superintendência Adjunta de Projetos

1. **INTRODUÇÃO:**

O presente documento apresenta os estudos preliminares realizados pela equipe de engenharia e arquitetura da Coordenação de Análise de Projetos Industriais, Engenharia e Arquitetura e de Serviço (COAPA) para assegurar a viabilidade técnica e econômica para disponibilização de terrenos de propriedade da Superintendência da Zona Franca de Manaus - SUFRAMA, localizados no Distrito Industrial de Manaus, mediante Concessão de Direito Real de Uso - CDRU, remunerada e resolúvel.

2. **NECESSIDADES DE CONCESSÃO:**

A concessão de área mediante Concessão de Direito Real de Uso - CDRU, para empresas que possuam interesse na implantação de projetos industriais e na prestação de serviços voltados à atividade industrial, visa atrair novos investimentos ao Polo Industrial de Manaus, mediante redução de custos de implantação na região, provenientes tanto dos benefícios fiscais concedidos como de menores custos de logística e do baixo valor do metro quadrado de terreno na Expansão do Distrito Industrial, possibilitando melhorias na geração de emprego e renda.

3. **ALINHAMENTO ENTRE A CONCESSÃO E OS PLANOS DO ÓRGÃO:**

A destinação de lotes implantação de projetos no Distrito Industrial está em conformidade com as linhas de ação constante do Planejamento Estratégico 2010, aprovado pela Resolução nº 043 do Conselho de Administração - CAS, em sua 243ª reunião ordinária, realizada em 07/04/2010.

Além do atendimento ao Planejamento Estratégico 2010, a concessão também visa atender ao normativo que dispõe sobre a caracterização, destinação e a utilização dos lotes de propriedade da Superintendência da Zona Franca de Manaus - SUFRAMA, localizados no Distrito Industrial, o qual estabelece que as licitações para concessões de áreas devem ser realizadas em intervalos máximos de 12 (doze) meses, desde que hajam lotes disponíveis, conforme § 4º, art. 16 da Resolução CAS nº 102/2021.

4. **REQUISITOS DA CONCESSÃO:**

O processo para Concessão de Direito Real de Uso deverá obedecer, no que couber, ao disposto na Lei nº. 8.666/93, de 21 de junho de 1993 e suas alterações, bem como a Resolução CAS nº 102/2021.

5. **ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES:**

5.1. **PERFIL DAS DEMANDAS APRESENTADAS APÓS O EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO (EDITAL DE COMUNICAÇÃO)**

Seguindo as etapas previstas na Resolução CAS nº 102/2021, a disponibilização das áreas para o certame licitatório deve ser precedida de estudo de demandas e disponibilidades, cujo objetivo é levantar as necessidades das empresas que possuam interesse na implantação de novos projetos no Distrito Industrial, de forma a adequar as áreas disponíveis às demandas apresentadas, otimizando o aproveitamento racional do solo.

A fim de obter informações referentes às necessidades das empresas interessadas, para fins de elaboração do referido estudo, a SUFRAMA, por meio do PA 52710.009088/2019-31, divulgou o **Edital de Comunicação nº 0001/2020** (0718582), publicado no Diário Oficial da União - DOU, Seção 3, Nº 57, em 24/03/2020 (0721769), comunicando o período de recebimento das demandas de empresas interessadas na obtenção do direito de uso de lotes no Distrito Industrial de Manaus.

Em face do cenário da Pandemia COVID-19, o prazo de apresentação das demandas ficou prorrogado até o dia 30/06/2020, conforme Adendo ao Edital (0739736), publicado no DOU, Seção 3, Nº 79, em 27/04/2020 (0741799).

Foram divulgados o Ofício-Circular nº 19/2020/SPR, de 13/04/2020 (0733497), e o Ofício-Circular nº 21/2020/SPR, de 28 de abril de 2020 (0742834), solicitando a divulgação do referido Edital de Comunicação aos associados de diversas organizações (FIEAM, CIEAM e outras).

A CGCOM, através do Despacho nº 0743462/2020/CGCOM/GABIN, de 29/04/2020 (0743462), também informou: *“Conforme solicitado, informamos que o conteúdo no site foi alterado e pode ser conferido em (site.suframa.gov.br/noticias/prazo-para-demandas-para-terrenos-no-di-e-prorrogado-ate-30-de-junho). Da mesma forma, o material foi divulgado para todo o mailing”*.

As demandas foram recebidas pela SUFRAMA e inseridas no processo de NUP 52710.003450/2020-01, totalizando **35 empresas** interessadas na obtenção do direito real de uso de lotes no Distrito Industrial. Identificou-se uma duplicidade de protocolo apresentado pela empresa METAL NORTE COMÉRCIO DE FERRO E AÇO EIRELI, sendo considerado para este estudo como solicitação única. Com os dados

disponíveis, foram elaboradas planilhas demonstrativas, que estão anexas ao presente estudo, bem como gráficos indicando os perfis das demandas.

As demandas recebidas foram sintetizadas nas planilhas indicadas a seguir:

Quadro Geral das demandas das empresas, por ordem alfabética (0813047);

Quadro Geral das demandas por ordem decrescente do tamanho da área (0813049); e

Quadro Geral das demandas das empresas, de acordo com a atividade econômica (0816174).

O gráfico a seguir evidencia o perfil das demandas apresentadas conforme o tamanho da área necessária ao projeto de implantação:

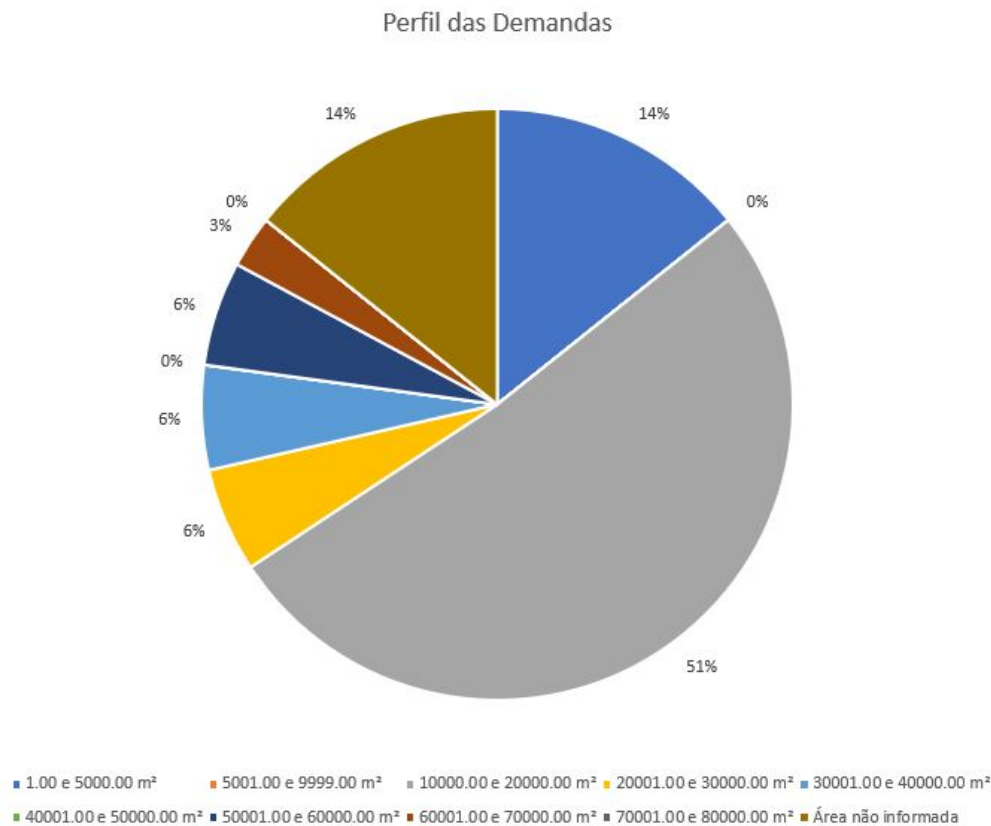


Gráfico 01: Dimensão das áreas demandadas.

No quadro abaixo ficam demonstradas as quantidades de empresas para cada uma das 26 atividades econômicas:

Ordem	Atividade Econômica	Quantidade de Empresas
1	Aparelhos eletroportáteis e eletrodomésticos / Componentes eletrônicos	02
2	Armazenagem, transporte e Distribuição de Mercadorias	02
3	Artefatos a partir de laminado de aço	01
4	Artefatos de material plástico	01
5	Cabines, carrocerias e reboques p/ caminhão	01
6	Chapas e embalagens de papelão ondulado	01
7	Coleta, transp. e incineração de resíduos	01
8	Conjunto tonalizador / cartucho de impressão	01
9	Construção de embarcações	01
10	Cosméticos, perfumaria e higiene pessoal / Sabão e detergentes	02
11	Cozinha Industrial	01
12	Embalagens metálicas	01
13	Embalagens Plásticas	04
14	Fabricação de pés para montagem de embarcações	01
15	Fabricação de produtos de panificação industrial	01
16	Partes e Peças para motocicletas	01
17	Peças para automóveis	01
18	Prestador de serviço de telecomunicações	01
19	Produção de poste de poliéster	01
20	Produtos químicos (asfalto)	01
21	Reciclagem de materiais plásticos	01

22	Resinas termoplásticas	01
23	Serviço de transporte de passageiros	01
24	Telhas e estruturas para construção civil	01
25	Transporte por Navegação Interior de Carga	01
26	Transporte rodoviário de cargas	04
	TOTAL	35

Sintetizando o quadro acima, agrupando para 13 atividades econômicas, chegamos aos seguintes quadro e gráfico:

Ordem	Atividade Econômica	Quantidade de Empresas
1	Aparelhos eletroportáteis e eletrodomésticos / Componentes eletrônicos / cartucho de impressão	03
2	Armazenagem, transporte e distribuição de cargas em geral / Transporte rodoviário, por navegação interior.	07
3	Artefatos de aço, plástico, chapas e embalagens de papelão, embalagens plásticas	08
4	Cabines, carrocerias e reboques p/ caminhão	01
5	Coleta, transp. e incineração de resíduos / Reciclagem de materiais plásticos	02
6	Construção de embarcações / Fabricação de peás para montagem de embarcações	02
7	Cosméticos, perfumaria e higiene pessoal / Sabão e detergentes	02
8	Cozinha Industrial / Fabricação de produtos de panificação industrial	02
9	Partes e Peças para motocicletas / Peças para automóveis	02
10	Prestador de serviço de telecomunicações	01
11	Produção de poste de poliéster / Telhas e estruturas para construção civil	02
12	Produtos químicos (asfalto) / Resinas termoplásticas	02
13	Serviço de transporte de passageiros	01
	TOTAL	35

Perfil das Demandas por Segmento

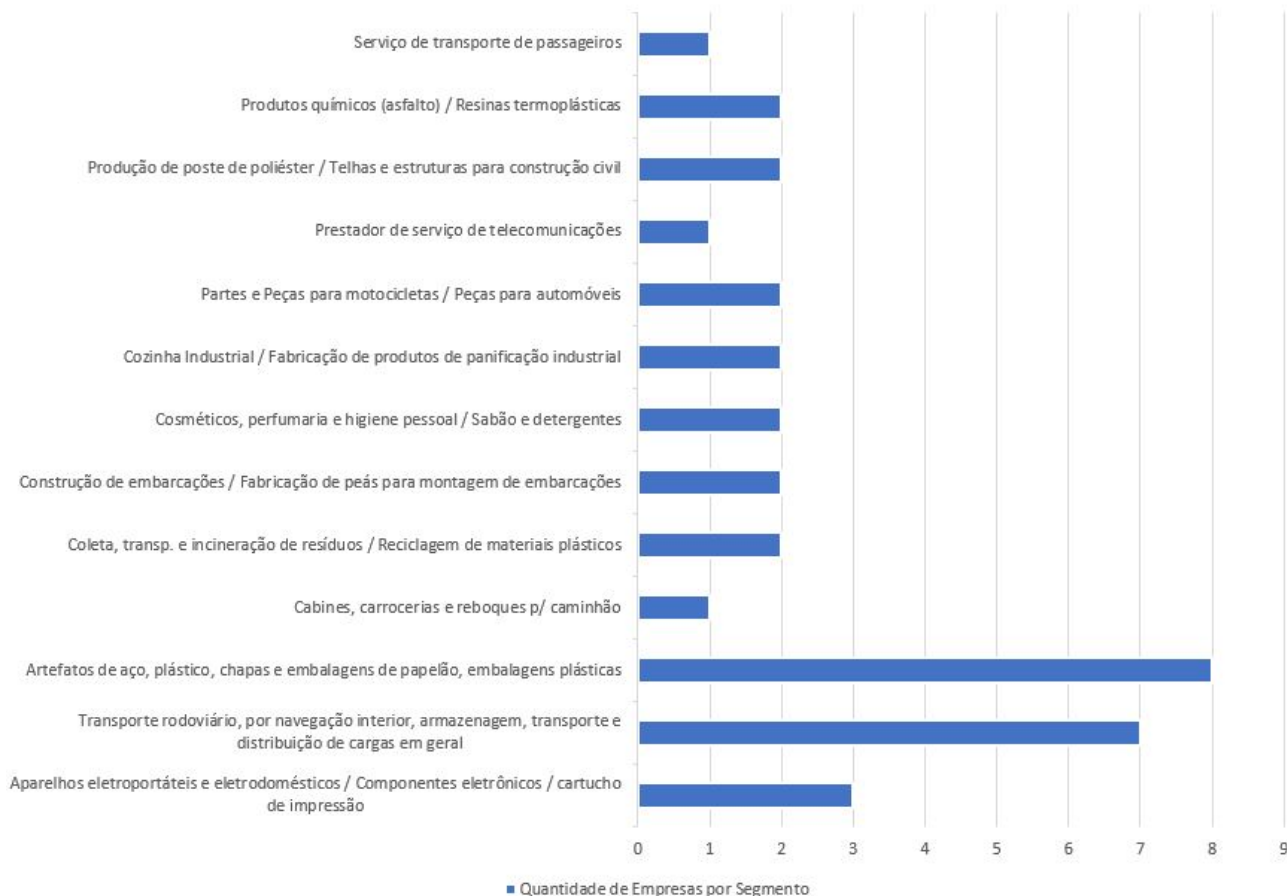


Gráfico 02: Quantidade de empresas por segmento.

Conforme se observa nos quadros, planilhas e gráficos apresentados, verificamos que:

As principais atividades econômicas das empresas interessadas são as seguintes: Artefatos de aço, plástico, chapas e embalagens de papelão, embalagens plásticas (08 empresas), representando um percentual de 23% das propostas apresentadas; e Transporte rodoviário, por navegação interior, armazenagem, transporte e distribuição de cargas em geral (07 empresas), representando um percentual de 20% das propostas.

Há 28 empresas que indicaram a área necessária para implantação do seu projeto econômico (80%) e 07 empresas que não indicaram (20%), resultando no total de 35 empresas interessadas em se implantar no Distrito Industrial de Manaus;

Há 04 empresas que já indicaram o número/endereço do lote ou a localidade do terreno de interesse, representando um percentual de 11% das propostas apresentadas;

O número de empresas que apresentaram o croqui com a área de construção projetada, para efeito de cálculo da taxa de ocupação do terreno, é de 30 (trinta), representando um percentual de 86% das demandas;

A dimensão das áreas pleiteadas variam entre 2.000,00 m² e 70.000,00 m², sendo que 51% das demandas necessitam de um lote entre 10.000 m² e 20.000 m², e 14% requerem uma área de até 5.000,00 m².

Lotes com 10.000,00 m² (10 solicitações) e 20.000,00 (5 solicitações) foram os que apresentaram maior interesse.

Em análise aos documentos encaminhados, observou-se que algumas solicitações foram realizadas com requerimentos similares, sendo encaminhados, inclusive, croquis de implantação iguais, com área requerida de 10.000,00 m². Desta forma, embora a demanda por lotes de 10.000,00 tenha sido maior, este não será um critério para o dimensionamento de lotes nesses perfis, em razão da falta de consistência dos dados apresentados, que são muito semelhantes. Não obstante, apesar da possível limitação de lotes com essa dimensão, todas as empresas interessadas terão a possibilidade de concorrer no processo licitatório em igualdade de condições.

Para as áreas pleiteadas acima da mediana geral (faixa entre 12.000,00 m² e 70.000,00 m²), verifica-se 13 (treze) empresas interessadas, apresentando a média de 33.883,93 m², e a mediana de 30.000,00 m² (02 empresas solicitando esse valor).

5.2. CRITÉRIOS E PARÂMETROS PARA ELABORAÇÃO DO QUADRO DE LOTES DISPONÍVEIS DA SUFRAMA

O critério ora utilizado para a elaboração do quadro de lotes disponíveis da Suframa busca atender principalmente ao disposto nos parágrafos 2º, 3º e 4º do Artigo 11, e artigos 48 e 49 da Resolução Nº 102/2021:

Art. 11 A Suframa realizará estudo das demandas e disponibilidades a cada 24 (vinte e quatro) meses, no máximo, e efetuará planejamento a respeito dos terrenos suscetíveis de disposição.

§ 2º A caracterização do lote e seu dimensionamento será realizado em conformidade com o estudo referido no parágrafo anterior, respeitadas as medidas e as taxas de ocupação necessárias ao aproveitamento racional do solo e ao atendimento das exigências ambientais e urbanísticas, observadas as competências constitucionais e legais correspondentes.

§ 3º A delimitação inicial do imóvel será aproximada, correndo a cargo do vencedor da licitação a realização de levantamento topográfico georreferenciado.

§ 4º Fica a Suframa autorizada a utilizar equipamentos de menor precisão, como aparelhos de GPS portátil, assim como imagens de satélite gratuitas ou não, e os **mapas cadastrais do Distrito Industrial**, para a delimitação inicial dos lotes.

Art. 48. Os lotes situados no Distrito Industrial de Manaus deverão ter testada mínima de 30 (trinta) metros e recuo de 20 (vinte) metros em relação ao eixo da via, e ser posicionados de frente para logradouros públicos.

Parágrafo único. Não se aplica o disposto no caput a lote remanescente que seja contíguo a outro regulamente ocupado ou que tenha sido alienado pela Suframa.

Art. 49. A nomenclatura dos lotes será atribuída pela Suframa.

Existem quatro perfis de lotes levantados no estudo:

- a) os que já foram reservados a empresas e que tiveram suas reservas canceladas em razão da não implantação dentro do prazo, e sem benfeitorias no imóvel;
- b) os que já foram reservados a empresas e que tiveram suas reservas canceladas em razão da não implantação da empresa dentro do prazo, e com benfeitorias no imóvel;
- c) os com ocupação por empreendimentos agropecuários, que não concluíram seus processos de regularização ou tiveram suas reservas canceladas, e que se encontram abandonados; e
- d) os com ocupação por empreendimentos agropecuários, que não concluíram seus processos de regularização ou tiveram suas reservas canceladas, e que se encontram com os ocupantes na posse do imóvel.

A base utilizada para caracterização, localização e demarcação inicial dos lotes foi o Mapa Cadastral do Distrito Industrial, bem como Imagens de Satélite Google Earth, mais recentes possíveis, atualizadas até o mês de julho/2019.

Além dos lotes levantados, existem as áreas onde nunca houve caracterização de lotes, as quais não foram objeto deste estudo, levando-se em conta que muitas podem ser consideradas como Área de Preservação Permanente (APP), e mesmo porque são áreas sem infraestrutura que não ofereceriam condições para implantação imediata de um empreendimento.

Outro fator relevante, que neste primeiro momento impede a disponibilização de lotes, são aqueles com invasões consolidadas e áreas muito próximas dessas ocupações, como exemplo as ocupações irregulares nas proximidades das ruas Aninga e Miri Miri, cabendo informar que nessas áreas existem processos de reintegração de posse.

Foi também levado em consideração as áreas já indicadas pelas empresas, umas por serem contíguas a seus empreendimentos, outras por já terem sido reservadas a empresas de seus grupos, neste último, mesmo que tenha havido investimento em benfeitorias pelas antigas detentoras, foram disponibilizadas, considerando que o fato de haver representante concorrendo, também não haverá imbróglgio.

Conforme as planilhas do quadro geral de demandas, 04 (quatro) empresas já indicaram o número/endereço do lote ou a rua/via do terreno de interesse, contudo, sem a possibilidade de uma identificação precisa. Assim, apenas 03 (três) empresas especificaram os números dos lotes de acordo com o Mapa da Suframa, sendo elas:

- I - THOTEN PAC INDÚSTRIA, COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA., indicando o Lote Nº 8C (objeto do TRA 026/2011 - cancelado em nome da empresa PB DA AMAZÔNIA), situado na Avenida Puraquequara, s/nº, Expansão do Distrito

Industrial, limite entre SUFRAMA e Terras do INCRA;

II - KLABIN S/A, indicando dois Lotes (7-A-1 e 7-A-1/E ; com TRA e TAUÁ cancelados em nome da empresa FERMAZON), situados entre a Avenida dos Oitis e a Rua Palmeira do Miriti, s/nº, Expansão do Distrito Industrial, e contíguos ao empreendimento da KLABIN S/A localizado na Avenida dos Oitis.

III - VALFILM AMAZÔNIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, que solicitou a inclusão de dois lotes para concorrência, o primeiro denominado 3.94/5E, localizado na Av. Cupiúba, s/n - Distrito industrial, e o segundo, parte integrante do lote nº 15-C-3, localizado na Av. Flamboyant, s/n - Expansão do Distrito Industrial.

Ambos os lotes indicados pela VALFILM não foram incluídos, em razão do primeiro (3.94/5E) possuir uma topografia muito acidentada com a existência de curso d'água, apontando trechos com características de Área de Preservação Permanente - APP, e o segundo (15-C-3), estar reservado à empresa Ever Electric.

Também não foi incluído o lote nº 7-A-1/E, solicitado pela empresa KLABIN, uma vez que era originalmente objeto de TAUÁ (Termo de Autorização de Uso de Área), por se tratar de terreno com alta declividade e com sinal de curso d'água assoreado.

Em relação aos demais lotes (8C e 7-A-1), não se vislumbrou impedimento para suas disponibilidades.

5.3. QUADROS DE LOTES A SEREM DISPONIBILIZADOS

Dentre todas as disponibilidades identificadas no Mapa Cadastral do Distrito Industrial, foi feita uma triagem dos lotes totalmente livres e desembaraçados para serem disponibilizados em um primeiro processo licitatório, como uma referência inicial, totalizando 14 (catorze) lotes.

Com a identificação das áreas compatíveis com as demandas recebidas, foi realizado o dimensionamento aproximado dos lotes, assim como uma avaliação prévia do valor total com base na Tabela dos Valores Básicos dos Bairros, divulgada pela Procuradoria Geral do Município - PGM (1155066), em atendimento ao que dispõe o § 2º, artigo 17 da Resolução nº 102/2021.

Art. 17. A licitação será realizada na modalidade definida pela legislação em vigor.

(...)

§ 2º A avaliação será realizada pela Suframa com base na Tabela de Valores Básicos dos Bairros de Manaus divulgada pela Procuradoria Geral do Município - PGM em vigor.

Para localização dos bairros foi utilizada a delimitação descrita na Lei Municipal nº 1401, de 14/01/2010, com o suporte do *google maps*, conforme documento em anexo denominado Mapa Bairros (0820828).

Resumindo as informações, apresentamos o quadro abaixo demonstrando os lotes a serem disponibilizados, com os respectivos custos do metro quadrado (m²) por bairro, e o valor estimado de avaliação de cada lote:

Nº de ordem	Nº do lote	Endereço	Bairro	Gleba	Matrícula da Gleba	Área (m ²)
1	12-B-2	Rua Hibisco, s/n	Distrito Industrial II	D2I	26.681	9.400,00
2	15-C-10	Av. Flamboyant, esquina com a Rua Tanto	Distrito Industrial II	D2I	26.681	7.712,97
3	7-A-1/C	Av. dos Oitis, s/n	Distrito Industrial II	D2F	26.678	4.660,57
4	10-C-5	Rua Bambuzinho, s/n	Distrito Industrial II	D2F	26.678	11.066,67
5	10-C-5/A	Rua Bambuzinho, s/n	Distrito Industrial II	D2F	26.678	10.865,57
6	10-A-1/C	Av. dos Oitis, s/n	Distrito Industrial II	D2F	26.678	8.665,45
7	7-A-1	Av. Dos Oitis, s/n	Distrito Industrial II	D2F	26.678	8.209,90
8	7-1-7	Rua Aninga, s/n	Distrito Industrial II	D2E	26.677	20.338,73
9	20-A-1	Rua Tingui, s/n	Distrito Industrial II	D2J	26.682	31.626,47
10	8C	Av. Puraquequara, s/n	Distrito Industrial II	D2E	26.677	43.491,09
11	18-A-3	Av. Flamboyant, s/n	Distrito Industrial II	D2I	26.681	64.384,39
12	9	Av. Puraquequara, s/n	Distrito Industrial II	D2E	26.677	63.666,00
13	8-A-4	Av. Puraquequara, s/n	Distrito Industrial II	D2E	26.677	17.889,30
14	24-1	Ramal Brasileirinho, margem direita, Km 10	Puraquequara	AE6	26.671	30.086,00
TOTAL						332.063,11

Do quadro acima, podemos destacar que a maior parcela (13 lotes) está situada no Bairro Distrito II, e apenas 01 (um) no Bairro Puraquequara. A área total dos lotes é de 332.063,11 m².

Os dados técnico de cada lote, bem como a localização dos mesmos indicada na Imagens de Satélite Google Earth estão especificados no documento Memoriais e Croquis (1155321).

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR:

A Instrução Normativa 05/2017, do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, no Art. 24, Inc VI, define a necessidade de realização de pesquisa de preços nos estudos preliminares para aquisição de bens e contratação de serviços em geral nos processos licitatórios.

Por se tratar de disponibilização de terrenos de propriedade da Superintendência da Zona Franca de Manaus - SUFRAMA, localizados no Distrito Industrial de Manaus, mediante Concessão de Direito Real de Uso - CDRU, remunerada e resolúvel, regulamentada pela Resolução CAS nº 102/2021, seguiu-se esse normativo para formalização dos valores das concessões, conforme definidos nos parágrafos 1º e 2º do art. 17:

Art. 17. A licitação será realizada na modalidade definida pela legislação em vigor.

§ 1º O lance mínimo da concessão de direito real de uso - CDRU corresponderá a 10% (dez por cento) do valor de avaliação do lote, a ser pago integralmente em parcela única.

§ 2º A avaliação será realizada pela Suframa com base na Tabela de Valores Básicos dos Bairros de Manaus divulgada pela Procuradoria Geral do Município - PGM em vigor.

Observe-se que a base para avaliação dos lotes estabelecido pela Resolução CAS nº 102/2021 é a tabela de Valores Básicos dos Bairros (VBB) divulgada pela PGM.

Conforme consta no site do órgão: <https://pgm.manaus.am.gov.br/valores-basicos-dos-bairros-r/>, a tabela é elaborada mediante pesquisa de mercado: "a tabela VBB é uma referência para avaliação de terrenos. A elaboração é feita mediante uma pesquisa de mercado com tratamento estatístico em todos os jornais locais da cidade. Após a pesquisa foi feito uma média desses valores por bairros em m². A finalidade é estipular um valor por metro quadrado para cada bairro para compra e venda do terreno. A tabela é utilizada pelo município para avaliação e serve de referência para avaliadores e corretores de imóveis. A atualização é feita mediante uma pesquisa em 4 a 5 bairros, em média, por ano, os outros são atualizados pela correção monetária. A tabela é corrigida de 3 em 3 meses, podendo ou não ter alteração".

A tabela utilizada para estimativa de valores da formalização de preços referenciais possui validade no período de 01/10/2021 a 31/12/2021.

A justificativa para a solução fundamenta-se na necessidade de atender a missão da instituição que, conforme Plano Estratégico/2010 é: "Promover o desenvolvimento econômico regional, mediante geração, atração e consolidação de investimentos, apoiado em educação, ciência, tecnologia e inovação, visando à integração nacional e inserção internacional competitiva".

As concessões dos lotes é um atrativo para a implantação de catorze novos empreendimentos, os quais gerarão novos investimentos, aumentando a produção de bens, serviços e geração de emprego e renda, e assim, promovendo o desenvolvimento econômico regional.

7. ESTIMATIVAS DE PREÇOS OU PREÇOS REFERENCIAIS:

Embora o objeto do certame não envolva a aquisição de bens e a contratação de serviços em geral, como medida de boa prática administrativa, observou-se, no que foi possível, as diretrizes previstas no art. 3º Instrução Normativa SEGES/SEDGG/ME nº 73/2020, sendo elaborado o quadro demonstrativo de preços referenciais.

O referido quadro demonstra o valor estimado de cada lote e o respectivo lance mínimo, de acordo com a localização e as poligonais previamente definidas, podendo sofrer alterações quando da apresentação e aprovação dos levantamentos topográficos definitivos, conforme previsto no § 2º do art. 18 "A área apresentada na caracterização definitiva do lote não poderá sofrer variação superior a 2% (dois por cento) da área previamente definida pela Suframa":

Nº de ordem	Nº do lote	Endereço	Bairro	Gleba	Matrícula da Gleba	Área (m ²)	Custo Unitário (Tabela de Valores Básicos dos Bairros)	Valor da avaliação (R\$)	Valor mínimo dos lances - 10% (R\$)
1	12-B-2	Rua Hibisco, s/n	Distrito Industrial II	D2I	26.681	9.400,00	20,46	192.324,00	19.232,40
2	15-C-10	Av. Flamboyant, esquina com a Rua Tento	Distrito Industrial II	D2I	26.681	7.712,97	20,46	157.807,37	15.780,74
3	7-A-1/C	Av. dos Oitis, s/n	Distrito Industrial II	D2F	26.678	4.660,57	20,46	95.355,26	9.535,53
4	10-C-5	Rua Bambuzinho, s/n	Distrito Industrial II	D2F	26.678	11.066,67	20,46	226.424,07	22.642,41
5	10-C-5/A	Rua Bambuzinho, s/n	Distrito Industrial II	D2F	26.678	10.865,57	20,46	222.309,56	22.230,96
6	10-A-1/C	Av. dos Oitis, s/n	Distrito Industrial II	D2F	26.678	8.665,45	20,46	177.295,11	17.729,51
7	7-A-1	Av. Dos Oitis, s/n	Distrito Industrial II	D2F	26.678	8.209,90	20,46	167.974,55	16.797,46

8	7-1-7	Rua Aninga, s/n	Distrito Industrial II	D2E	26.677	20.338,73	20,46	416.130,42	41.613,04
9	20-A-1	Rua Tingui, s/n	Distrito Industrial II	D2J	26.682	31.626,47	20,46	647.077,58	64.707,76
10	8C	Av. Puraquequara, s/n	Distrito Industrial II	D2E	26.677	43.491,09	20,46	889.827,70	88.982,77
11	18-A-3	Av. Flamboyant, s/n	Distrito Industrial II	D2I	26.681	64.384,39	20,46	1.317.304,62	131.730,46
12	9	Av. Puraquequara, s/n	Distrito Industrial II	D2E	26.677	63.666,00	20,46	1.302.606,36	130.260,64
13	8-A-4	Av. Puraquequara, s/n	Distrito Industrial II	D2E	26.677	17.889,30	20,46	366.015,08	36.601,51
14	24-1	Ramal Brasileirinho, margem direita, Km 10	Puraquequara	AE6	26.671	30.086,00	9,57	287.923,02	28.792,30
TOTAL								6.466.374,70	646.637,49

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

Consiste na disponibilização de 14 lotes de terra de propriedade da Suframa localizados no Distrito Industrial de Manaus, nos Bairros Distrito Industrial II e Puraquequara, mediante Concessão de Direito Real de Uso - CDRU, para empresas que possuam interesse na implantação de projetos industriais e na prestação de serviços voltados à atividade industrial, de modo que os imóveis atendam sua destinação específica, buscando também otimizar o aproveitamento racional do solo, de acordo com o que dispõe a Resolução CAS nº 102/2021.

Os dados técnico de cada lote, bem como a localização dos mesmos indicada na Imagens de Satélite Google Earth estão especificados no documento Memoriais e Croquis (1155321).

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO:

Em regra, conforme § 1º do art. 23 da Lei nº 8.666/93, as obras, serviços e compras efetuadas pela Administração serão divididos em tantas parcelas quantas se comprovarem técnica e economicamente viáveis, procedendo-se à licitação com vistas ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado e à ampliação da competitividade sem perda da economia de escala.

Na presente demanda, será adotada o parcelamento, sendo cada lote uma parcela da solução, com a expectativa de formalização de catorze contratos, haja vista o objetivo da instituição em ampliar, ao maior número possível, a implantação de novos empreendimentos no Distrito Industrial.

O parcelamento é viável, técnica e economicamente, por não incorrer em aumento de custo administrativo, e a implantação de 14 (catorze) empreendimentos é possível de acompanhamento pela equipe técnica.

Pode haver, em caso excepcional, a concessão de mais de um lote para uma mesma empresa, conforme § 1º, art. 18 da Resolução CAS nº 102/2021:

Art. 18. A empresa interessada poderá concorrer a mais de um lote por rodada de licitação, podendo, em regra, obter a Concessão do Direito Real de Uso - CDRU em apenas um.

§ 1º Excepcionalmente poderá ser autorizada a obtenção da Concessão do Direito Real de Uso - CDRU de mais de um lote, desde que as áreas sejam contíguas e imprescindíveis à implantação do empreendimento.

Para os lotes disponíveis, caso se faça uso da exceção, somente os lotes 10-C-5 e 10-C-5/A são contíguos, podendo o parcelamento ser reduzido para treze contratos.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMO DE ECONOMICIDADE E MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS OU FINANCEIROS DISPONÍVEIS:

As concessões almejadas visam atender aos objetivos da Suframa, uma vez que a implantação de novos empreendimentos é uma forma criação de condições econômicas que permite a geração de desenvolvimento regional, conforme a finalidade estabelecida no art. 1º do Decreto-Lei nº 288, de 28 de fevereiro de 1967:

Art 1º A Zona Franca de Manaus é uma área de livre comércio de importação e exportação e de incentivos fiscais especiais, estabelecida com a finalidade de criar no interior da Amazônia um centro industrial, comercial e agropecuário dotado de condições econômicas que permitam seu desenvolvimento, em face dos fatores locais e da grande distância, a que se encontram, os centros consumidores de seus produtos.

A concessões dos lotes é a oportunidade de implantação de catorze novos empreendimentos, que consequentemente aumenta a produção de bens e serviços, gerando mais emprego e renda e melhorando a qualidade de vida das populações locais. Ademais, as áreas foram dimensionadas de forma a otimizar o aproveitamento racional do solo, de acordo com o que dispõe a Resolução CAS nº 102/2021.

Referente a eventuais impactos ambientais que os empreendimentos poderão ocasionar nos lotes a serem disponibilizados, a atuação da autarquia limita-se à solicitação de apresentação dos licenciamentos, emitidos pelos órgão competente, referentes às obras de edificações, conforme a seguir:

- a) licença ambiental prévia, como prazo para apresentação de até 90 dias após a assinatura da CDRU; e
- b) licença ambiental de instalação, apresentação juntamente com os projetos arquitetônicos, 180 dias após a aprovação da Planta de Situação e Localização pela SUFRAMA.

A apresentação, pela CONCESSIONÁRIA, dos licenciamentos emitidos pelo IPAAM, à CONCEDENTE, compõe o cronograma de providências e prazos a serem cumpridos, conforme regulamentado pelo art. 45 da Resolução CAS nº 102/2021.

Cabe à CONCEDENTE solicitar à CONCESSIONÁRIA a renovação dos licenciamentos sempre que não ocorrer de forma voluntária, e ainda, comunicar ao IPAAM a constatação de qualquer indícios de danos ambientais.

A CONCESSIONÁRIA deve cumprir todas as restrições e/ou condições de validade impostas pelo órgão ambiental de forma a não comprometer a emissão da renovação do licenciamento.

A limitação de competência visa atender ao que dispõe o art. 17-L da Lei nº 6.938/1981: "*As ações de licenciamento, registro, autorizações, concessões e permissões relacionadas à fauna, à flora, e ao controle ambiental são de competência exclusiva dos órgãos integrantes do Sistema Nacional do Meio Ambiente*", art. 4º e 11 da Lei nº 12.305/2010 (Política Nacional de Resíduos Sólidos) e art. 4º ao 8º da Resolução CONAMA 313/2002, os quais determinam que a competência exclusiva e irrenunciável das ações de licenciamento e controle do Plano Nacional de Resíduos Sólidos é do órgão ambiental estadual (IPAAM).

11. PROVIDÊNCIAS PARA ADEQUAÇÃO DO AMBIENTE DO ÓRGÃO:

Na prática não haverá a necessidade de adequação do ambiente, visto que trata-se de atividade que os servidores já possuem conhecimento na rotina diária, pois houve mudança somente na forma de concessão, mas permanece a finalidade específica de destinação dos lotes de propriedade da Superintendência da Zona Franca de Manaus - SUFRAMA, localizados no Distrito Industrial para implantação de empreendimentos.

Mesmo o ambiente já estando preparado para a solução, a Administração adotará providências no sentido de definir os servidores que comporão a equipe de fiscalização de cada Concessão de Direito Real de Uso.

12. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

Esta equipe de planejamento declara viável as concessões, com base neste Estudo Técnico Preliminar, consoante o Planejamento Estratégico 2010, aprovado pela Resolução CAS nº 043/2010, bem como as disposições da Resolução CAS nº 102/2021.

ANEXOS:

Tabela de Valores Básicos dos Bairros (1155066);

Registro Fotográfico dos lotes (1155070);

Memorial Descritivo e croquis (1155321); e

Carta de Cotação de Preços (1155080).

EQUIPE DE PLANEJAMENTO:

Antonio Pereira Almeida

Membro – Setor Demandante

Hernan Lindoso Tribug

Membro – Setor Demandante

Judite Regina Lira da Fonseca

Membro – Setor Demandante

Luiz Cesar Vieira de Paula

Membro – Setor Demandante

Juscelino Silva de Lima

Membro – Setor de Licitações

UNIDADE DEMANDANTE:

Claudino Lobo Nogueira

Coordenador da COAPA

Marcelo Souza Pereira

Coordenador-Geral da CGPRI

Dower Jerônimo Morini Borges

Superintendente Adjunto de Projetos

ORDENADOR DE DESPESAS:

Paulo Sérgio Oliveira Amorim

Superintendente Adjunto Executivo



Documento assinado eletronicamente por **Antonio Pereira Almeida, Engenheiro Civil**, em 29/10/2021, às 15:42, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Judite Regina Lira da Fonseca, Engenheiro Civil**, em 29/10/2021, às 15:42, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Luiz Cesar Vieira de Paula, Engenheiro Civil**, em 29/10/2021, às 15:51, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Hernan Lindoso Tribug, Engenheiro Civil**, em 29/10/2021, às 15:55, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Claudino Lobo Nogueira, Coordenador(a)**, em 29/10/2021, às 18:18, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida na http://www.sei.suframa.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1155284** e o código CRC **5B2F09FE**.