



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

Avenida Ministro Mário Andreazza, 1.424, - Bairro Distrito Industrial Marechal Castello Branco, Manaus/AM, CEP 69075-830  
Telefone: (0xx92) 3321-7113 e Fax: @fax\_unidade@ - <https://www.gov.br/suframa/pt-br>

**PROJETO BÁSICO**

Processo nº 52710.009088/2019-31

**1. INTRODUÇÃO**

1.1. Em atendimento ao artigo 16 da Resolução CAS nº 102, de 30 de junho de 2021, e em observância ao artigo 17 da Lei nº 8.666/93 (Lei de Licitações e Contratos da Administração Pública), e alterações posteriores, elaboramos o presente Projeto Básico, visando a 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. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

2.1. Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e suas alterações. Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências.

2.2. Lei nº 3.173, de 6 de junho de 1957. Cria uma zona franca na cidade de Manaus, capital do Estado do Amazonas, e dá outras providências.

2.3. Decreto-Lei nº 288, de 28 de fevereiro de 1967 e suas alterações. Altera as disposições da Lei número 3.173 de 6 de junho de 1957 e regula a Zona Franca de Manaus.

2.4. Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999. Regula o processo administrativo no âmbito da Administração Pública Federal.

2.5. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil.

2.6. Resolução nº 102, de 30 de junho de 2021, e alterações posteriores. Dispõe sobre a caracterização, destinação e utilização dos lotes de propriedade da Superintendência da Zona Franca de Manaus - Suframa, localizados no Distrito Industrial.

**3. CONCEITOS E TERMINOLOGIAS**

3.1. DISTRITO INDUSTRIAL DE MANAUS - Território formado pelas áreas descritas originalmente nas matrículas nº 3.643, Livro n.º 3-E – Registro Geral, do cartório do 3º Ofício do registro de Imóveis e Protesto de Letras de Manaus, e n.º 5.257 – Registro Geral, do Cartório do 4º Ofício do Registro de Imóveis e Protesto de Letras de Manaus, que compreendem integralmente os bairros do Distrito Industrial I e do Distrito Industrial II, e parcialmente os bairros do Crespo, Vila Buriti, Mauzinho, Japiim, Coroadó, Armando Mendes, Gilberto Mestrinho, Jorge Teixeira, Puraquequara e Colônia Antônio Aleixo.

3.2. ÁREA PIONEIRA DO DISTRITO INDUSTRIAL - Zona do Distrito Industrial de Manaus formada exclusivamente pela área descrita na matrícula nº 3.643, Livro n.º 3-E – Registro Geral, do cartório do 3º Ofício do registro de Imóveis e Protesto de Letras de Manaus.

3.3. EXPANSÃO DO DISTRITO INDUSTRIAL - Zona do Distrito Industrial de Manaus formada exclusivamente pela área descrita na matrícula n.º 5.257 – Registro Geral, do Cartório do 4º Ofício do Registro de Imóveis e Protesto de Letras de Manaus.

3.4. LICITAÇÃO - procedimento administrativo mediante o qual a Administração seleciona a proposta mais vantajosa para o contrato de seu interesse.

3.5. CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO – CDRU - Contrato administrativo por meio do qual é conferido o direito real de uso resolúvel de lote para fins de aproveitamento econômico, observadas as disposições dos artigos 7º do Decreto-Lei nº 271/1967 e dos artigos 1.225, XII, e 1.473, IX, do Código Civil.

3.6. COMPRA E VENDA - Consiste em contrato civil por meio do qual é transferido o direito de propriedade do alienante ao adquirente, observadas as disposições dos artigos 481 e seguintes do Código Civil.

3.7. LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO - Conjunto de peças técnicas que possuem a finalidade de determinar o contorno, dimensão e posição relativa de uma porção limitada da superfície terrestre.

3.8. BENFEITORIA - quaisquer obras realizadas no imóvel com a finalidade de conservá-lo, melhorá-lo ou torná-lo mais agradável.

3.9. OCUPANTE: pessoa ou indivíduo, de natureza física ou jurídica, que ocupa terra pública sem autorização com o objetivo de tomar posse, e na qual desenvolva ou não atividade de exploração.

**4. OBJETIVO**

4.1. O certame licitatório esperado visa disponibilizar terrenos de propriedade da Suframa localizados no Distrito Industrial de Manaus, conforme a Resolução CAS nº 102/2021, 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, observando o zoneamento definido nas plantas cadastrais das áreas pioneira e de expansão constantes no Anexo I, e nos artigos 5º, 6º, 7º e 8º, da mencionada normativa.

4.2. A concessão de novos lotes 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.

## 5. JUSTIFICATIVA

5.1. A disposição dos imóveis mediante procedimento licitatório visa atender à formalidade estabelecida no art. 16 da Resolução CAS nº 102/2021, bem como aos preceitos impostos pela Lei nº 8.666/93, especialmente nos artigos 3º e 17, de modo que os princípios norteadores da administração pública, como o da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, sejam respeitados.

## 6. RESOLUÇÃO 102/2021 E ESTUDOS PRELIMINARES

6.1. Seguindo as etapas previstas na Resolução CAS nº 102/2021, a disponibilização das áreas para o certame licitatório foi precedida de estudo de demandas e disponibilidades, que teve como objetivo levantar as necessidades das empresas que possuam interesse na implantação de **projetos industriais** e de **prestação de serviços vinculados à indústria**, no Distrito Industrial, de forma a adequar as áreas disponíveis às demandas apresentadas, otimizando o aproveitamento racional do solo.

6.2. O referido estudo, denominado ESTUDOS PRELIMINARES (0803587), consta no Processo Administrativo nº 52710.009088/2019-31, e foi elaborado a partir das demandas apresentadas após o Chamamento Público formalizado por meio do Edital de Comunicação nº 0001/2020 (0718582), publicado no Diário Oficial da União - DOU, Seção 3, Nº 57, em 24/03/2020 (0721769). Como resultado foi elaborada a LISTA DE LOTES LIVRES (0816252).

6.3. O documento que materializou o estudo foi devidamente atualizado, conforme ESTUDOS PRELIMINARES - doc SEI nº 1155284, de 29/10/2021, com a devida divulgação no ETP Digital (doc.SEI nº 1157395).

## 7. OBJETO

7.1. A presente licitação tem por objeto a concessão de direito real de uso - CDRU, em caráter oneroso e com opção de compra, de terrenos de propriedade da Superintendência da Zona Franca de Manaus - Suframa, em um total de 14 (quatorze) lotes, localizados no Distrito Industrial de Manaus, para a finalidade específica de abrigar a implantação de novos empreendimentos industriais, ou prestação de serviços voltados à atividade industrial, em conformidade com os critérios estabelecidos pela Resolução CAS nº 102/2021, de 30 de junho de 2021.

### 7.2. DOS IMÓVEIS:

Nº de ordem	Nº do lote	Endereço	Bairro	Gleba	Matrícula da Gleba	Área (m²)	Custo Unitário (Tabela de Valores Básicos dos Bairros)	Valor da avaliação	Valor mínimo dos lances (10%)	Situação do lote
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	livre
2	15-C-10	Av. Flamboyant, esquina com a Rua Tendo	Distrito Industrial II	D2I	26.681	7.712,97	20,46	157.807,37	15.780,74	livre
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	invadido
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	livre
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	livre
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	livre
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	livre
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	livre
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	ocupado
10	8C	Av. Puraquequara,	Distrito	D2E	26.677	43.491,09	20,46	889.827,70	88.982,77	livre

		s/n	Industrial II							
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	livre
12	9	Av. Puraquequara, s/n	Distrito Industrial II	D2E	26.677	63.666,00	20,46	1.302.606,36	130.260,64	livre
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	livre (cercado)
14	24-1	Ramal Brasileirinho, margem direita, Km 10	Puraquequara	AE6	26.671	30.086,00	9,57	287.923,02	28.792,30	livre
<b>TOTAL</b>								<b>6.466.374,70</b>	<b>646.637,49</b>	

\* Tabela de Valores Básicos dos Bairros - PGM/Manaus, válida entre 01/10/2021 a 31/12/2021 (doc.SEI nº 1155066).

7.3. As informações detalhadas das poligonais dos imóveis elencados no quadro de lotes estão descritas no Anexo III (doc.SEI nº 1155321).

## 8. REGIME DE DISPOSIÇÃO DE LOTES, CONDIÇÕES DOS IMÓVEIS E AVALIAÇÃO DAS NECESSIDADES

8.1. Visando o atendimento ao disposto no CAPÍTULO IV - DO REGIME DE DISPOSIÇÃO DE LOTES, da Resolução CAS nº 102/2021, descritas no ITEM "5. JUSTIFICATIVA" do presente Projeto Básico, a SUFRAMA também adotará as medidas de controle previstas no artigo 18 da referida normativa.

8.2. A empresa poderá participar da concorrência de mais de um lote por rodada de licitação, podendo, em regra, obter a Concessão do Direito Real de Uso - CDRU em apenas um. 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.

8.3. Empresas concessionárias ou proprietárias de lotes alienados pela Suframa, com projeto em regular desenvolvimento das correspondentes atividades econômicas, poderão concorrer em outras rodadas de licitação em função da necessidade de ampliação ou implantação de outros projetos que comprovadamente necessitem de novos lotes.

8.3.1. Em caso de arrematação, a Suframa realizará, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da adjudicação, inspeções e análises técnicas a fim de comprovar e atestar a real necessidade da disponibilização do novo lote, verificando, dentre outras condições que achar oportunas e convenientes, as seguintes:

8.3.1.1. Se as instalações existentes são de fato insuficientes para o desenvolvimento das atividades constantes no Projeto Técnico-Econômico - PTE implantado ou novo;

8.3.1.2. A inviabilidade de ampliação das edificações no próprio lote em que as atividades constantes no Projeto Técnico-Econômico - PTE estão implantadas;

8.3.1.3. Consulta ao desempenho da produção, com registro de crescimento nos últimos 3 (três) anos;

8.3.1.4. A regularidade das instalações existentes;

8.4. Não sendo comprovada a necessidade do lote arrematado, o ato de adjudicação será revogado, assegurado o contraditório e a ampla defesa, classificando-se a proposta subsequente.

8.5. A minuta de CDRU deverá compor o edital, tendo como base o modelo sugerido pela área técnica no doc-SEI nº 1167370.

8.6. Nos casos em que os imóveis descritos no quadro de lotes (subitem 7.2) porventura estejam sendo ocupados irregularmente por terceiros, a desocupação e os custos administrativos e operacionais com eventual ação judicial de reintegração de posse correrão integral e exclusivamente às expensas e sob a responsabilidade da empresa vencedora do certame. A Concessão de Direito Real de Uso – CDRU somente será firmada após a resolução do eventual imbróglcio com a ocupação irregular da área.

8.7. Embora a situação de cada lote esteja descrita na coluna 9 do subitem 7.2, sugere-se que seja realizada vistoria pelas empresas interessadas, com vistas a obter a situação atualizada.

## 9. REQUISITOS NECESSÁRIOS E RESTRIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO DO CERTAME

9.1. Poderão participar do certame todas as empresas interessadas na implantação de projetos industriais ou de serviços vinculados à atividade industrial, que apresentem a habilitação necessária de acordo com a Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e segundo os critérios a serem definidos no Edital de Licitação.

9.2. A capacidade econômico-financeira será avaliada mediante obtenção de índices de Liquidez Geral (LG), Solvência Geral (SG) e Liquidez Corrente (LC), superiores a 1 (um), obtidos pela aplicação das seguintes fórmulas:

$$LG = (\text{Ativo Circulante} + \text{Realizável a Longo Prazo}) / (\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante})$$

$$SG = (\text{Ativo Total}) / (\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante})$$

$$LC = (\text{Ativo Circulante}) / (\text{Passivo Circulante})$$

9.3. Não poderão participar da licitação para obtenção da concessão de direito real de uso - CDRU as empresas interessadas que não estiverem aptas para contratar com a Administração Pública.

9.4. A SUFRAMA efetuará as consultas junto ao SICAF, CEIS, CNJ e TCU, durante a fase de habilitação da licitação, consultas essas que, a depender de seus conteúdos, terão caráter restritivo.

9.5. As empresas interessadas em participar do certame deverão apresentar suas propostas conforme o modelo descrito no Anexo IX (doc-SEI nº 1167341).

## 10. MODALIDADE DE LICITAÇÃO, PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

10.1. A licitação será realizada na modalidade de concorrência pelo critério da maior oferta.

10.2. O lance mínimo admitido para concessão de direito real de uso - CDRU corresponderá a 10% (dez por cento) do valor de avaliação para cada imóvel citado no subitem 7.2, tendo como base a Tabela de Valores Básicos dos Bairros de Manaus divulgada pela Procuradoria Geral do Município vigente à data de realização do certame, conforme § 2º do Art. 17 da Resolução CAS nº 102/2021.

10.3. Para fins de formatação da proposta, o licitante deverá apresentar, além do valor global da proposta, o valor referente ao custo unitário (R\$/m²), sendo o valor total a ser pago passível de atualização em razão de possível alteração nas dimensões dos lotes, conforme previsto no subitem 14.3 do presente documento.

10.4. O pagamento do valor de arrematação deverá ser realizado integralmente, em cota única, até 05 (cinco) dias úteis contados da data de aprovação do Levantamento Topográfico definitivo, como requisito para a assinatura da Concessão de Direito Real de Uso - CDRU.

10.5. Em caso de descumprimento do prazo previsto no subitem 10.4, o ato de adjudicação será revogado, classificando-se a proposta subsequente.

## 11. CELEBRAÇÃO E VIGÊNCIA DO CONTRATO DE CDRU

11.1. A celebração do contrato de Concessão de Direito Real de Uso – CDRU se dará mediante o atendimento da Resolução n. 102/2021, especialmente quanto aos critérios estabelecidos nos artigos 19, 20 e 21. Não havendo o devido atendimento, o ato de adjudicação será revogado, assegurado o contraditório e a ampla defesa, classificando-se a proposta subsequente.

11.2. Para atendimento ao disposto no artigo 19 da Resolução n. 102/2021, consistem critérios para a outorga da CDRU, ressalvados os casos previstos no art. 26, além dos que constam em legislações específicas, a comprovação de:

11.2.1. regularidade perante o Cadastro de Pessoas Jurídicas e Físicas da Superintendência da Zona Franca de Manaus - Cadsuf;

11.2.2. apresentação de Ato Aprobatório de projeto técnico-econômico, não suspenso nem cancelado, conforme Ato Aprobatório ou Declaração da atividade econômica apresentados na licitação; e

11.2.3. capacidade econômico-financeira para implantação do empreendimento;

11.3. E conforme disposto no artigo 20 da Resolução n. 102/2021, ficam impedidas de obter a outorga de CDRU as empresas:

11.3.1. que possuam dívidas exigíveis junto ao Poder Público Federal ou decorrentes de investimentos não realizados em pesquisa e desenvolvimento decorrente das obrigações impostas pela legislação da Zona Franca de Manaus;

11.3.2. proibidas ou suspensas de participar de licitações, celebrar contratos administrativos ou obter incentivos fiscais, subvenções ou subsídios, na forma da legislação vigente;

11.3.3. estrangeiras que não tenham representação legal no Brasil com poderes expressos para receber citação e responder administrativa ou judicialmente;

11.3.4. que estejam sob falência, em recuperação judicial ou extrajudicial, concurso de credores, concordata ou insolvência, em processo de dissolução ou liquidação, exceto se apresentarem a comprovação de que o respectivo plano de recuperação foi acolhido judicialmente; ou

11.3.5. que estejam reunidas em consórcio.

11.4. Considerando o que disciplina o art. 6º, inc. III, da Lei 10.522/2002, bem como o disposto no artigo 21 da Resolução CAS nº 102/2021, a Suframa realizará consultas sobre eventuais restrições ou sanções capazes de impedir a assinatura da Concessão de Direito Real de Uso - CDRU, nos seguintes cadastros:

11.4.1. Cadastro Informativo de créditos não quitados do setor público federal – CADIN;

11.4.2. Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS, mantido pelo Ministério da Transparência, Fiscalização e Controle;

11.4.3. Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça; e

11.4.4. Lista de Inidôneos, mantida pelo Tribunal de Contas da União – TCU.

11.5. A CDRU para exploração de projetos empresariais terá prazo de vigência de 10 (dez) anos, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser renovada, por iguais e sucessivos períodos, desde que mantidas as condições originárias de destinação útil do lote.

11.6. A prorrogação da CDRU dependerá da verificação da qualificação e habilitação da empresa concessionária e de cumprimento das regras estabelecidas na Resolução n. 102/2021 e nas demais referentes à implantação e desenvolvimento de

projetos.

## 12. OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO

12.1. Além de outras obrigações estabelecidas neste Instrumento, no edital, na CDRU ou em lei, constituem obrigações do Concessionário:

12.1.1. Manter, durante a vigência da CDRU, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo licitatório, necessárias para que o acordado seja cumprido de forma eficiente;

12.1.2. Atender todas as solicitações de informações formuladas pela Concedente, dentro dos prazos estipulados, em relação à área concedida;

12.1.3. Zelar pela conservação da área concedida, providenciando, direta ou indiretamente, a operação, conservação e manutenção da infraestrutura de uso comum;

12.1.4. Cumprir as disposições estabelecidas na Resolução CAS nº 102/2021, de 30 de junho de 2021, ou outro normativo que venha a substituí-la;

12.1.5. Manter os seus profissionais informados quanto às normas da Suframa, em especial a que disciplina a caracterização, destinação e a utilização dos lotes de propriedade da autarquia, localizados no Distrito Industrial;

12.1.6. Permitir que os servidores da Suframa especialmente credenciados visitem e inspecionem suas dependências e instalações, a qualquer momento, para efeito da fiscalização do cumprimento das normas que disciplinam a utilização e aproveitamento dos terrenos por ela disponibilizados, em atendimento ao artigo 76 da Resolução nº 102/2021;

12.1.7. Arcar com todas as despesas relativas aos bens adquiridos após a imissão na posse, mesmo que ainda venham a ser lançadas no nome do Concedente;

12.1.8. Em casos de ocupação irregular por terceiros, promover a desocupação e arcar integralmente com os custos administrativos e operacionais de eventual ação judicial de reintegração de posse;

12.1.9. Usar, gozar e fruir da área concedida, atendendo a legislação ambiental vigente;

12.1.10. Interpor, administrativamente e judicialmente, as medidas possessórias relativas ao direito real de uso;

12.1.11. Implementar as edificações previstas no Projeto de Implantação/Ampliação do Empreendimento, conforme a Planta de Situação e Localização (PSL) apresentada, e segundo o Projeto Técnico-Econômico (PTE) aprovado junto à CONCEDENTE; e

12.1.12. Pagar as taxas e tributos exigidos pelos órgãos e concessionárias competentes em relação à área concedida.

## 13. OBRIGAÇÕES DO CONCEDENTE

13.1. Além de outras obrigações estabelecidas neste Instrumento, no edital, na CDRU ou em lei, constituem obrigações do Concedente:

13.1.1. Franquear a vistoria para quaisquer interessados aos imóveis.

13.1.1.1. O prazo para vistoria iniciar-se-á no dia útil seguinte ao da publicação do Edital, estendendo até o dia útil anterior à data prevista para a abertura da sessão pública.

13.1.1.2. A não realização da vistoria não poderá embasar posteriores alegações de desconhecimento das características dos imóveis, devendo a empresa licitante vencedora assumir os ônus de eventuais serviços decorrentes relacionados com a adequação/conformação do terreno, incluindo danos de ordem ambiental, visando o cumprimento das obrigações do objeto da licitação.

13.1.2. Analisar as solicitações formuladas pelos Concessionários e prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados;

13.1.3. Fiscalizar, direta ou indiretamente, permanentemente, a execução do contrato de CDRU;

13.1.4. Providenciar o acompanhamento e controle da CDRU na forma do Art. 67 da Lei 8666/93, observando o contrato e os documentos que o integram;

13.1.5. Agir e decidir perante a CONCESSIONÁRIA, inclusive rejeitando as ações que estiverem em desacordo o contrato e demais instrumentos que dele fazem parte, podendo, inclusive, suspender qualquer ação que não esteja sendo executada dentro dos termos do contrato, dando conhecimento do fato à Administração Superior;

13.1.6. Acompanhar a implantação do empreendimento, fazendo comunicação formal em caso de necessidade de adequação às Normas Técnicas;

13.1.7. Notificar os Concessionários por escrito da ocorrência de eventuais impropriedades verificadas no curso da execução das obras, não descartadas as comunicações aos órgãos e concessionárias competentes com atribuições correlatas aos projetos de engenharia e arquitetura em fase de execução;

13.1.8. Não praticar quaisquer atos de ingerência diretamente na Administração dos Concessionários, notadamente quanto ao modelo ou soluções técnicas adotadas na execução das obras;

13.1.9. Elaborar relatórios de acompanhamento periódico do andamento das obras, de acordo com o Cronograma Físico-Financeiro apresentado pelos Concessionários;

13.1.10. Cientificar o órgão de representação judicial da Advocacia-Geral da União para adoção das medidas cabíveis contra os Concessionários, quando do descumprimento das Normas Técnicas, notadamente quanto às questões de ordem ambiental;

- 13.1.11. Arquivar, em meio físico ou eletrônico, dentre outros documentos relacionados com a CDRU, os relatórios de acompanhamento periódico e as notificações expedidas;
- 13.1.12. Atender à legislação ambiental relativa às áreas de preservação permanente e de reserva legal nas áreas de sua propriedade;
- 13.1.13. Aplicar as penalidades contratuais, previstas na legislação;
- 13.1.14. Intervir na CDRU, nos casos e nas condições previstas no referido contrato.

#### 14. INSTRUÇÕES E CRITÉRIOS PARA EXECUÇÃO E APRESENTAÇÃO DO LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO E DEMARCAÇÃO DEFINITIVA DO IMÓVEL

14.1. A delimitação inicial dos lotes, indicadas no Anexo III deste Termo, são aproximadas, correndo a cargo do vencedor da licitação a realização do levantamento topográfico georreferenciado definitivo.

14.2. A empresa vencedora deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da comunicação da Suframa a respeito das inspeções e análises técnicas realizadas, apresentar o levantamento topográfico georreferenciado e o projeto técnico-econômico para análise. Não obtendo aprovação dos documentos, no prazo total acumulado de 90 (noventa) dias, o ato de adjudicação será revogado, assegurado o contraditório e a ampla defesa, convocando-se a proposta subsequente.

14.3. A área apresentada na caracterização definitiva do lote não poderá sofrer variação superior a 2% (dois por cento) da área previamente definida pela Suframa.

14.4. Os levantamentos topográficos planialtimétricos devem ser prioritariamente desenvolvidos pelo sistema de coordenadas UTM/SIRGAS 2000 e GEOGRÁFICA/ZONA21-SUL ou outro que vier substituí-lo, devidamente homologado pelo IBGE para uso no Brasil.

14.5. As observações de campo dos levantamentos topográficos planialtimétricos devem ser registrados em caderneta de campo, de forma conveniente.

14.6. Nos levantamentos topográficos planialtimétricos, as seções devem ser afastadas no máximo 20 (vinte) metros, com locação de curvas de nível de metro em metro.

14.7. As peças técnicas dos levantamentos topográficos planialtimétricos devem ser apresentadas para análise, da seguinte forma:

- 14.7.1. Caderneta de campo;
- 14.7.2. 1 (uma) via da planilha de cálculo analítico;
- 14.7.3. 1 (uma) via do memorial descritivo;
- 14.7.4. 3 (três) vias da planta planimétrica do lote em formato e escala compatível;
- 14.7.5. 1 (uma) via da planta planialtimétrica do lote em formato e escala compatível;
- 14.7.6. Arquivo em meio digital; e
- 14.7.7. Anotação ou registro de Responsabilidade Técnica referente ao projeto elaborado.

14.8. A assinatura da CDRU está condicionada a aprovação do levantamento topográfico pela SUFRAMA e a demarcação definitiva do lote pela empresa, segundo os seguintes critérios:

- 14.8.1. Materialização dos principais vértices que definem a poligonal do lote através de marcos de concreto armado ou de alumínio;
- 14.8.2. Os marcos de concreto armado devem ter seção transversal quadrada, sendo a superior igual 10 cm e a inferior de 12 a 15 cm de face. A altura do marco deverá ser de 70 cm de altura, materializado, ficando 30 cm para cima da superfície do terreno; e
- 14.8.3. Todos os marcos de concreto armado deverão ser identificados, de acordo com a nomenclatura utilizada para definir os principais vértices da poligonal.

#### 15. ETAPAS E PRAZOS DE IMPLANTAÇÃO

15.1. A concessão de direito real de uso - CDRU deverá ser levada a registro pelo concessionário em até 30 (trinta) dias de sua assinatura, sob pena de caducidade e apuração de prejuízos causados ao erário. Caso o lote esteja localizado na Área de Expansão do Distrito Industrial e haja necessidade que a área seja destacada da gleba perante a Prefeitura Municipal de Manaus, o prazo para registro poderá ser prorrogado, a critério da autoridade competente.

15.2. Após o registro da CDRU, o interessado deverá promover a implantação das instalações físicas necessárias ao desenvolvimento do correspondente projeto, cumprindo as exigências legais e regulamentares de ordem federal, estadual e municipal a respeito das condições e requisitos peculiares da atividade econômica a ser explorada, devendo observar o seguinte cronograma de providências e prazos estabelecidos na Resolução nº 102/2021, ou outra que estiver vigente, desde que não implique em prejuízos ao processo de implantação do concessionário:

ETAPA	PRAZO	INÍCIO
Planta de situação e locação - PSL	60 dias	Da data de assinatura da CDRU
Licença ambiental prévia	90 dias	
Alvará de construção, licença ambiental de instalação e	180 dias	Data de aprovação da PSL pela SUFRAMA

projetos de arquitetura aprovados pela Prefeitura		
Cercamento do lote e execução da placa de incentivos administrados pela SUFRAMA	60 dias	Da data de expedição do alvará de construção
Conclusão da obra	360 dias	
Habite-se	120 dias	Da data de conclusão

15.2.1. A Planta de Situação e Locação - PSL de implantação deverá ser apresentada à SUFRAMA em conformidade com os critérios consignados no Anexo III da Resolução nº 102/2021, cabendo à Autarquia recusar projeto considerado inadequado ou inconveniente.

15.2.2. Os prazos de cada etapa podem ser prorrogados, observado os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, desde que o total dos prazos não ultrapasse a 3 (três) anos contados da data da assinatura da Concessão de Direito Real de Uso - CDRU.

## 16. RESTRIÇÕES

16.1. Os lotes sujeitos à Concessão de Direito Real de Uso - CDRU, as construções a ele acedidas e as benfeitorias nele realizadas não poderão ser alienados, onerados a qualquer título, cedidos, transferidos ou locados pela empresa concessionária.

16.2. A Concessão de Direito Real de Uso - CDRU não poderá ser subconcedida, transferida ou onerada a qualquer título.

16.3. A vedação das divisas dos terrenos não poderá ser feita com madeira, telha, fibra de vidro ou material similar, salvo no caso de tapumes, respeitado o estabelecido na Seção IV, artigos de 65 a 67, da Resolução CAS nº 102/2021.

16.4. Não será autorizada, permitida nem tolerada a utilização do lote ou a construção de edificações para usos distinto daquele previsto na CDRU.

16.5. Não será admitida a contratação de execução de obras no lote reservado por qualquer outra empresa, senão por aquela vencedora do certame.

16.6. A incorporação, a fusão, a cisão, a mudança de controle acionário da empresa concessionária e outras alterações sociais deverão ser comunicadas à Suframa, que somente anuirá com a eventual transferência da titularidade da Concessão de Direito Real de Uso - CDRU na hipótese de considerar não haver prejuízo ao desenvolvimento do projeto que tenha servido de base à sua expedição.

16.7. Será admitida a alteração do projeto técnico-econômico que tenha dado ensejo à outorga da Concessão de Direito Real de Uso - CDRU, desde que a empresa:

- 16.7.1. tenha projeto técnico-econômico aprovado pela Suframa para o desenvolvimento da nova atividade;
- 16.7.2. que tenha operado por pelo menos 3 (três) anos com a atividade que ensejou a Concessão de Direito Real de Uso - CDRU;
- 16.7.3. que seja respeitado o zoneamento do Distrito Industrial de Manaus; e
- 16.7.4. que seja autorizado pela Suframa.

## 17. OPÇÃO DE COMPRA

17.1. Após a implantação do empreendimento, em conformidade com as etapas e prazos estabelecidos no item 15, o Concessionário poderá formular a opção de compra do lote, mediante a apresentação de requerimento acompanhado do "Habite-se" das edificações construídas e da comprovação de estar funcionando no lote conforme projeto técnico-econômico - PTE aprovado pela Suframa, por um período mínimo e ininterrupto de 3 (três) anos.

17.2. O Concessionário deverá ainda comprovar o cadastro habilitado na Suframa e estar apto a contratar com a administração e a obter incentivos fiscais, subvenções ou subsídios, na forma da legislação vigente.

17.3. O requerimento de autorização para lavratura da Escritura de Compra e Venda - ECV deverá ser formalizado por escrito à Superintendência Adjunta de Projetos - SPR, que posteriormente submeterá ao Conselho de Administração da Suframa – CAS, por meio de proposição de Resolução, com base em pareceres emitidos pela área técnica responsável e pela Procuradoria Federal junto à Suframa.

17.4. O valor de compra do lote será o preço de avaliação atualizado, descontando-se o montante pago a título de concessão de direito real de uso - CDRU devidamente atualizado pela taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia – SELIC.

17.4.1. O pagamento poderá ocorrer à vista ou em até 60 (sessenta) parcelas mensais de igual valor, devidamente atualizadas pela taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia – SELIC.

17.4.2. A escritura de compra e venda somente será firmada pela Suframa após o pagamento integral do valor de compra, e no caso de opção pela compra parcelada, após a quitação da última parcela.

17.4.3. O atraso de até três prestações consecutivas ou cinco alternadas acarretará o vencimento antecipado do valor total do débito, facultado ao interessado purgar a mora por meio do pagamento das parcelas em atraso, acrescida dos encargos legais.

17.4.4. Efetuada a opção de compra do lote pela concessionária, será lavrado termo aditivo e prorrogada a vigência da concessão de direito real de uso - CDRU até a conclusão da operação de compra e venda.

17.5. Na escritura de compra e venda deverá ser consignado:

17.5.1. Como cláusula resolutive, que:

17.5.1.1. O lote terá a finalidade exclusiva de desenvolvimento de projetos industriais, comerciais e de serviços em conformidade com as normas estabelecidas pela Suframa, que haverá de emitir prévia anuência em função de toda e qualquer eventual transação que afete direta ou indiretamente o direito de propriedade;

17.5.1.2. O lote e as instalações que nele forem edificadas não poderão ficar ociosos por mais de 2 (dois) anos, sob pena de resolução do contrato, retomada e destinação a novos empreendimentos, caso conveniente e oportuno.

17.5.2. O resguardo do direito de prelação, em favor da SUFRAMA, em igualdade de preço e condições nos casos de transferência de lotes, sob qualquer forma ou modalidade, inclusive dação em pagamento, e nos casos de expropriações decorrentes de execuções judiciais ou extrajudiciais.

17.6. A escritura de compra e venda será realizada por instrumento público, sujeito a registro imobiliário, e deverá ser lavrada em qualquer tabelionato de notas de Manaus.

17.7. Os custos das taxas e emolumentos cartorários deverão ser arcados pelo Concessionário.

## 18. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

18.1. A designação dos gestores e fiscais da CDRU será realizada pela Superintendência Adjunta de Projetos, mediante portaria a ser publicada no Boletim de Serviço Eletrônico.

18.2. O gestor deverá ser indicado dentre o Coordenador da COAPA e Coordenador Geral da CGPRI.

18.3. Os fiscais deverão ser designados dentre os engenheiros civis lotados na COAPA, atendendo a compatibilidade com as atribuições do cargo, a complexidade da fiscalização e o quantitativo de contratos por servidor, com vistas a não prejudicar sua capacidade para o desempenho das atividades, devendo ser no mínimo dois servidores por CDRU.

18.4. A fiscalização visa o acompanhamento das etapas e prazos descritos no item 15, quanto à execução das obras em conformidade com os projetos aprovados e execução do cronograma físico apresentado pela Concessionária, cabendo análise documental e vistoria *in loco*.

## 19. SANÇÕES

19.1. Sem prejuízo das cominações legais cabíveis, o não atendimento do disposto nas cláusulas do Contrato de Concessão de Direito Real de Uso - CDRU, assim como na Resolução nº 102/2021, ensejará a aplicação das seguintes sanções:

19.1.1. Advertência, nas hipóteses de atraso no cumprimento de etapa do cronograma de implantação, desde que não ultrapassado o tempo máximo total permitido, ou de falha formal não regularizada no prazo de 60 (sessenta) dias;

19.1.2. Bloqueio de cadastro, caso não seja devidamente justificada a regularização da pendência no prazo conferido pela Suframa ao aplicar a penalidade de advertência;

19.1.3. Resolução da Concessão de Direito Real de Uso - CDRU, no caso de perda de qualquer condição de habilitação por período superior a 180 (cento e oitenta) dias, de não implantação do projeto a tempo e modo ou de não cumprimento das cláusulas do contrato;

19.1.4. Resolução do contrato de compra e venda e o consequente cancelamento do registro, no caso de descumprimento das cláusulas resolutive ou do direito de prelação consignado na escritura de compra e venda.

19.2. A aplicação de 3 (três) advertências seguidas ao concessionário importará a resolução da Concessão de Direito Real de Uso - CDRU.

19.3. A aplicação das sanções previstas nos subitens 19.1.1, 19.1.2 e 19.1.3 será determinada pelo Superintendente Adjunto de Projetos e a sanção prevista no subitem 19.1.4 será aplicada pelo Superintendente da Suframa.

19.4. Qualquer irregularidade identificada será notificada ao concessionário ou adquirente para correção da falha no prazo estabelecido, assegurados o exercício do contraditório e a ampla defesa no prazo de 30 (trinta) dias, após o que a Suframa decidirá a respeito da aplicação da sanção.

19.4.1. Após aplicada, a Suframa poderá rever a sanção, caso seja apresentado recurso no prazo de 10 (dez) dias, oportunidade em que será concedido prazo adicional para regularização da falta, desde que esse não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) do prazo da respectiva etapa.

19.5. Em caso de resolução da Concessão de Direito Real de Uso - CDRU ou do contrato de compra e venda, com o consequente cancelamento do registro, o concessionário ou adquirente não terá direito a retenção nem a indenização junto a Suframa, por construções acedidas ou benfeitorias realizadas, as quais serão incorporadas ao lote, cuja posse reverterá à Suframa.

19.5.1. Aplica-se o disposto no subitem 19.5 aos casos em que a resolução da Concessão de Direito Real de Uso - CDRU se dê por iniciativa do Concessionário.

## 20. ANEXOS

20.1. ANEXO I - Tabela de Valores Básicos dos Bairros - PGM/Manaus (doc.SEI nº 1155066).

20.2. ANEXO II - Registros Fotográficos dos Lotes (doc.SEI nº 1155070).

20.3. ANEXO III - Memoriais Descritivos dos lotes (doc.SEI nº 1155321).

20.4. ANEXO IV - Carta de Cotação de Preços (doc.SEI nº 1155080).



- 20.5. ANEXO V - Estudos Preliminares atualizado (doc.SEI nº 1155284).
- 20.6. ANEXO VI - ETP Digital - Divulgação dos Estudos Preliminares, atualizado (doc.SEI nº 1157395).
- 20.7. ANEXO VII - ART pela elaboração dos memoriais e croquis (doc.SEI nº 1167292).
- 20.8. ANEXO VIII - Resolução nº 102, de 30 de junho de 2021 (doc.SEI nº 1167337).
- 20.9. ANEXO IX - Modelo de propostas (doc.SEI nº 1167341).



Documento assinado eletronicamente por **Antonio Pereira Almeida, Engenheiro Civil**, em 03/12/2021, às 10:30, 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 03/12/2021, às 10:30, 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 03/12/2021, às 10:36, 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](http://www.sei.suframa.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **1190183** e o código CRC **9E81612F**.