

DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO

Publicado em: 06/08/2019 | Edição: 150 | Seção: 1 | Página: 20

Órgão: Ministério da Economia/Superintendência da Zona Franca de Manaus/Gabinete

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

RESOLUÇÃO Nº 101, DE 29 DE JULHO DE 2019

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 CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA SUFRAMA - CAS, no uso da atribuição legal prevista no Decreto nº 9.912 de 10/7/2019, e nos termos do disposto nos artigos 6º, alínea "c", e 18 de seu Regimento Interno resolve aprovar a seguinte Resolução e seus respectivos anexos.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º A destinação, caracterização, disposição e a utilização dos lotes disponibilizados pela Superintendência da Zona Franca de Manaus - Suframa no Distrito Industrial de Manaus atenderão aos critérios estabelecidos nesta Resolução.

Art. 2º Para efeito desta Resolução, considera-se Distrito Industrial de Manaus todo o território formado pelas áreas descritas originalmente nas Matrículas nº 3.643, Livro nº 3-E - Registro Geral, do cartório do 3º Ofício do registro de Imóveis e Protesto de Letras de Manaus, e nº 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.

Parágrafo único. As vias e logradouros públicos, assim como bens de uso comum do povo que estejam ou venham a ser instalados no Distrito Industrial de Manaus integram o patrimônio do Município de Manaus, na forma do art. 22 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 3º Nenhuma atividade econômica poderá ser exercida no Distrito Industrial de Manaus sem que seja previamente autorizada pela Suframa, nos termos das normas técnicas específicas por ela editadas, observado o disposto no Decreto-Lei nº 288, de 28 de fevereiro de 1967.

Art. 4º Os lotes referidos no art. 1º serão destinados exclusivamente à implantação e ao desenvolvimento de empreendimentos de natureza privada nos setores industrial, comercial e de serviços, ou direcionados à prestação de serviços públicos ou de relevante interesse público relacionados com estes usos.

§ 1º Consideram-se serviços públicos os que sejam prestados pela Administração Pública, direta ou indiretamente, visando à satisfação de necessidades coletivas.

§ 2º Consideram-se serviços de relevante interesse público os prestados por instituições privadas sem fins lucrativos e de notório reconhecimento público relativos à saúde, educação, segurança pública, ciência e tecnologia.

Art. 5º Para efeito de uso e ocupação, a destinação dos lotes no Distrito Industrial de Manaus deverá observar o zoneamento definido nas plantas cadastrais das áreas pioneiras e de expansão constantes no Anexo I desta Resolução, de acordo com a seguinte classificação:

I- Zona Industrial;

II- Zona Comercial e de Serviços;

III - Zona Institucional; e

IV - Zona Residencial.

§ 1º A Zona Industrial destina-se à implantação e ao desenvolvimento de projetos industriais e de serviços vinculados à indústria, tais como os de transporte de mercadorias e de pessoas, de logística, de reciclagem e outros congêneres.

§ 2º A Zona Comercial e de Serviços destina-se à implantação e ao desenvolvimento de projetos comerciais e de serviços em geral, de interesse dos trabalhadores e das empresas instaladas no Distrito Industrial de Manaus, compreendendo postos de gasolina, restaurantes, centros de compras, drogarias, bancos, hotéis, clínicas médicas e odontológicas, dentre outros.

§ 3º A Zona Institucional destina-se à implantação de órgãos públicos e à implantação de serviços públicos ou de relevante interesse público relacionados direta ou indiretamente com as atividades das empresas instaladas no Distrito Industrial de Manaus.

§ 4º A Zona Residencial destina-se à implantação de empreendimentos habitacionais coletivos, com comércio e serviços associados obrigatoriamente ao uso residencial, cujos projetos sejam devidamente aprovados pelo Poder Público Municipal.

Art. 6º Excepcionalmente, mediante justificativa técnica devidamente avaliada e aprovada por seu Superintendente, a Suframa poderá destinar lotes para a implantação de serviços públicos ou de posto de abastecimento automotivo em qualquer das zonas definidas no caput do art. 5º desta Resolução.

Art. 7º A Suframa, a partir de estudos técnicos, poderá propor ao Conselho de Administração da Suframa - CAS, quando compatível com as atividades adjacentes, novos setores de atividades.

Art. 8º As diretrizes e normas técnicas deverão fazer parte de quaisquer instrumentos de aquisição, ou uso, dos lotes, bem como das transferências de direitos relativos aos mesmos.

CAPÍTULO II

DO PLANEJAMENTO

Art. 9º 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.

§ 1º O estudo deverá contemplar os perfis das necessidades com a classificação dos lotes em face dos diversos segmentos de atividades econômicas de modo condizente com os parâmetros estabelecidos no Plano Diretor da Zona Franca de Manaus - PD-ZFM e observado o zoneamento de que trata o artigo 5º.

§ 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.

§ 5º Não apresentado o levantamento topográfico georreferenciado no prazo de até 90 (noventa) dias da solicitação, o ato de adjudicação ou a homologação da inexigibilidade de licitação será cancelado, classificando-se a proposta subsequente.

§ 6º A área apresentada na caracterização definitiva do lote não poderá sofrer variação superior a 2% (dois por cento) da área previamente definida pela Suframa.

§ 7º O serviço técnico deverá ser realizado por profissional devidamente habilitado, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT.

Art. 10. As empresas e entidades interessadas na obtenção de lotes deverão apresentar requerimento dirigido à Suframa, com indicação da área necessária ao desenvolvimento dos projetos por ela aprovados.

Parágrafo único. Os requerimentos serão registrados e classificados em cadastro específico que deverá conter, no mínimo, a qualificação da pessoa interessada, a data do requerimento, a identificação do segmento econômico e a correspondente atividade específica, a dimensão da área solicitada, o croqui das edificações, o comprovante de capacidade financeira e, conforme o caso, os aspectos quantificáveis dos objetivos descritos nos incisos do §7º do artigo 7º do Decreto nº 288/1967 e outros correlatos.

CAPÍTULO III

DO REGIME DE DISPOSIÇÃO DOS LOTES

Art. 11. Os lotes devidamente caracterizados serão disponibilizados para os empreendimentos de que trata essa Resolução mediante contrato de concessão do direito real de uso - CDRU, com opção de compra.

Parágrafo único. A opção de compra não se aplica aos projetos relativos à prestação de serviços públicos ou de relevante interesse público.

Art. 12. A concessão de direito real de uso - CDRU consiste em 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.

Art. 13. A compra e venda consiste em contrato civil por meio do qual é transferido o direito de propriedade da Suframa ao adquirente, observadas as disposições dos artigos 481 e seguintes do Código Civil.

Art. 14. A outorga da concessão de direito real de uso - CDRU será precedida de licitação, ressalvada a hipótese de inexigibilidade nos casos de inviabilidade de competição em razão da singularidade de projetos que sejam considerados relevantes para o desenvolvimento da Zona Franca de Manaus - ZFM, devidamente justificada.

§ 1º A singularidade dos projetos será caracterizada a partir das diretrizes contidas no Plano Diretor da Zona Franca de Manaus - PD-ZFM, devendo serem priorizados a cada ciclo de estudos os projetos industriais não suscetíveis de competição que destinarem-se, em especial, à fabricação de:

I - componentes, partes e peças, subconjuntos e materiais de embalagem destinados ao adensamento das cadeias produtivas do Distrito Industrial de Manaus;

II - produtos voltados preponderantemente para a exportação; e

III - produtos que envolvam obrigação de investimentos em atividades de pesquisa e desenvolvimento.

§ 2º A licitação será dispensada quando a concessão de direito real de uso - CDRU ou alienação através de doação for conferida para outro órgão ou entidade da administração pública de qualquer esfera de governo para a prestação de serviços públicos, nos termos do art. 17, inciso I, da Lei nº 8.666/93.

Art. 15. A licitação será realizada na modalidade de concorrência pelo critério da maior oferta do preço da concessão de direito real de uso - CDRU.

§ 1º O preço 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.

§ 3º Aplica-se aos casos de inexigibilidade de licitação o disposto nos §§ 1º ao 2º.

§ 4º A concessão de direito real de uso - CDRU será gratuita nos casos dos projetos afetos a serviços públicos.

Art. 16. A empresa interessada poderá participar da concorrência de mais de um lote por rodada de licitação.

§ 1º Obtendo êxito na oferta por um lote, a empresa não será habilitada na concorrência dos demais.

§ 2º As empresas concessionárias ou proprietárias de lotes alienados pela Suframa, com projetos em regular desenvolvimento das correspondentes atividades econômicas, poderão concorrer em outras rodadas de licitações em função da necessidade de ampliação ou implantação de outros projetos que comprovadamente necessitem de novos lotes.

§ 3º A Suframa realizará inspeções e análises técnicas a fim de comprovar e atestar a real necessidade de disponibilização de novos lotes, verificando, dentre outras condições que achar oportunas e convenientes, as seguintes:

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

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

III - consulta ao desempenho da produção, com registro de crescimento nos últimos 3 (três) anos;

IV - a regularidade das instalações existentes; e

V - a aptidão do interessado para contratar com a administração ou obter incentivos fiscais, subvenções ou subsídios, na forma da legislação vigente.

§ 4º A possibilidade de outorga de concessão de direito real de uso - CDRU de mais de um lote a uma mesma empresa se aplica nos casos de inexigibilidade de licitação, observado o disposto nos §§2º e 3º deste artigo.

Art. 17. Consistem critérios de habilitação das empresas nas licitações e de procedibilidade nos casos de inexigibilidade e dispensa, além dos que constam na Lei nº 8.666/1993, a comprovação de:

I - regularidade perante o Cadastro de Pessoas Jurídicas e Físicas da Superintendência da Zona Franca de Manaus - Cadsuf, como um dos requisitos de habilitação jurídica;

II - existência de projeto técnico-econômico aprovado, não suspenso nem cancelado, como um dos requisitos de qualificação técnica;

III - capacidade econômico-financeira para implantação do empreendimento.

Art. 18. Não poderão participar de licitações ou obter diretamente a concessão de direito real de uso - CDRU as empresas interessadas:

I - que possuam dívidas exigíveis junto ao Poder Público Federal ou decorrentes de investimentos não realizados em pesquisa e desenvolvimento;

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

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

IV - que se enquadrem nas vedações previstas no artigo 9º da Lei nº 8.666 de 21 de junho de 1993;

V - que estejam sob falência, em recuperação judicial ou extrajudicial, concurso de credores, concordata ou insolvência, em processo de dissolução ou liquidação;

VI - que estejam reunidas em consórcio;

Art. 19. A Suframa realizará consultas sobre eventuais restrições ou sanções capazes de impedir a habilitação das empresas interessadas nos seguintes cadastros:

I - Cadastro Informativo de créditos não quitados do setor público federal - CADIN;

II - Sistema Integrado de Administração Financeira do Governo Federal - SIAFI;

III - Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores - SICAF;

IV - Sistema de Convênios - SICONV;

V - Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pelo Ministério da Transparência, Fiscalização e Controle;

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

VII - Lista de Inidôneos, mantida pelo Tribunal de Contas da União - TCU.

Parágrafo único. As consultas deverão ser feitas em cadastros que vierem a eventualmente substituir ou complementar os indicados nos incisos.

Art. 20. A concessão de direito real de uso - CDRU para exploração de projetos empresariais terá prazo de vigência de 10 (dez) anos, renovável por iguais e sucessivos períodos desde que mantidas as condições originárias de destinação útil do lote, de qualificação e de habilitação da empresa concessionária e de cumprimento das regras estabelecidas nesta Resolução e nas demais referentes à implantação e desenvolvimento de projetos.

Art. 21. 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.

Art. 22. 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 inequivocamente não haver prejuízo ao desenvolvimento do projeto que tenha servido de base à sua expedição.

Art. 23. 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 cumpra as seguintes condições:

- I - tenha o projeto técnico-econômico aprovado pela Suframa para o desenvolvimento da nova atividade, desde que mantido o mesmo segmento;
- II - que seja respeitado o zoneamento do Distrito Industrial de Manaus; e
- III - que seja autorizado pela Suframa.

Art. 24. A concessão de direito real de uso - CDRU será outorgada às entidades integrantes da Administração Pública e às entidades sem fins lucrativos que apresentarem regularidade perante o Cadastro de Pessoas Jurídicas e Físicas da Superintendência da Zona Franca de Manaus - Cadsuf, não possuírem dívidas exigíveis junto ao Poder Público Federal, observado o disposto no artigo 19 no que for cabível.

Art. 25. O prazo de vigência da concessão de direito real de uso - CDRU para os projetos afetos ao serviço público e de relevante interesse público será de 20 (vinte) anos, renovável por iguais e sucessivos períodos enquanto mantidas as condições que determinaram sua expedição, sem possibilidade de opção de compra.

Art. 26. A concessão de direito real de uso - CDRU, sob a forma de contrato administrativo outorgado pela Superintendência Adjunta de Projetos - SPR, e os instrumentos que promovam sua alteração, distrato ou resolução serão levados a registro imobiliário.

Parágrafo único. A concessão de direito real de uso - CDRU deverá ser levada a registro pela empresa ou entidade concessionária em até 30 (trinta) dias de sua assinatura, sob pena de caducidade e apuração de prejuízos causados ao erário.

Art. 27. A concessão de direito real de uso - CDRU não poderá ser subconcedida, transferida ou onerada a qualquer título.

Art. 28. O concessionário poderá formular opção de compra do respectivo lote mediante a apresentação de requerimento acompanhado do "Habite-se" das edificações construídas e, no caso de indústrias, 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.

Parágrafo único. Além do disposto neste artigo, o interessado deverá 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.

Art. 29. 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 CGPRI e pela Procuradoria Federal junto à Suframa.

Art. 30. 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.

§ 1º O pagamento poderá ocorrer à vista ou em até 60 (sessenta) parcelas mensais de igual valor, devidamente atualizado taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC.

§ 2º A escritura de compra e venda somente será firmada pela Suframa após o pagamento integral do valor referido no § 1º.

§ 3º Efetuada a opção de compra do lote pela concessionária, a concessão de direito real de uso - CDRU fica automaticamente prorrogada até a conclusão da operação de compra e venda.

Art. 31. Nas escrituras de compra e venda deverá ser consignado:

I - como cláusula resolutiva, que:

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;

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.

II - o resguardo do direito de prelação em igualdade de preço e condições em função de transferência de lotes, sob qualquer forma ou modalidade, inclusive dação em pagamento.

Art. 32. As alienações dos lotes deverão ser previamente aprovadas pelo Conselho de Administração da Suframa - CAS.

Art. 33. A escritura de compra e venda será realizada por instrumento público, sujeito a registro imobiliário.

Parágrafo único. A escritura de compra e venda deverá ser lavrada em qualquer tabelionato de notas de Manaus.

Art. 34. Os custos das taxas e emolumentos cartorários serão arcados pela empresa ou entidade concessionária ou adquirente.

Parágrafo único. A Suframa poderá realizar o pagamento nas hipóteses de seu interesse, resguardado o direito de regresso em face do concessionário ou adquirente.

CAPÍTULO IV

DA TRANSFERÊNCIA DE LOTES

Art. 35. Toda e qualquer transferência de lotes no Distrito Industrial de Manaus é sujeita à anuência prévia e expressa da Suframa, respeitado, sempre e em qualquer caso, o zoneamento definido nas plantas cadastrais das áreas pioneiras e de expansão constantes no Anexo I desta Resolução.

Parágrafo único. O descumprimento do disposto neste artigo implica o bloqueio do cadastro de todos os envolvidos na transação e na inabilitação em caso de instituição.

Art. 36. Os lotes situados no Distrito Industrial de Manaus que estejam sendo ocupados com fundamento em Termos de Reserva de Área (TRA), Escrituras de Promessa de Compra e Venda (EPCV), Comunicações de Assuntos Gerais (CAG), Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) ou outro instrumento

jurídico válido não são passíveis de transferências, ressalvados aqueles lotes em que são desenvolvidas atividades agropecuárias e agroindustriais.

Art. 37. Nas transferências de lotes no Distrito Industrial de Manaus, inclusive nos casos de dação em pagamento e nas expropriações em decorrência de execuções judiciais ou extrajudiciais, a Suframa terá sempre o direito de exercer a prelação.

Art. 38. As transferências de lotes no Distrito Industrial de Manaus só serão autorizadas pela Suframa se a escritura de compra e venda contemplar as cláusulas previstas no art. 31, e as empresas possuírem projeto técnico-econômico - PTE aprovado para fins industriais ou de serviços e cadastro regular e habilitado e, em caso instituição, estatuto social devidamente registrado.

Art. 39. O requerimento de anuência para transferência de lote no Distrito Industrial de Manaus deve ser formalizado à Superintendência da Suframa, em documento assinado em conjunto pelos representantes do alienante e do adquirente.

Parágrafo único. A anuência de que trata este artigo só será dada se a Suframa não exercer o direito de prelação e dependerá de pareceres favoráveis emitidos sucessivamente pela CGPRI e pela Procuradoria Federal junto à Autarquia.

Art. 40. Desde que a ocupação tenha sido autorizada com o fim do desenvolvimento de atividades agropecuárias ou agroindustriais e que essa venha sendo exercida de forma regular, os lotes situados na área descrita no anexo V desta Resolução poderão ser transferidos a interessados na implantação ou ampliação de empreendimentos industriais desde que haja aprovação pela Suframa e sejam respeitadas as demais disposições desta Resolução.

Parágrafo único. A Suframa só poderá autorizar a transferência, nos termos deste artigo, de lote que não se encontrar abandonado e onde não se desenvolva atividade diversa do projeto aprovado.

Art. 41. Autorizada a transferência de benfeitorias, o interessado deverá encaminhar à Suframa o recibo de quitação, com firmas reconhecidas em cartório, acompanhado de escritura pública de renúncia de direitos possessórios assinada pelo antigo possuidor da área e respectivo cônjuge, e do levantamento topográfico planialtimétrico do lote para efeito da expedição da CDRU, devendo ainda o interessado recolher o valor da concessão fixado pela Suframa, conforme definido no artigo 15.

Art. 42. Os lotes situados na área descrita no anexo V desta Resolução e que estejam sendo ocupados sem autorização da Suframa poderão ser disponibilizados nos processos licitatórios, sob a condição de que a desocupação e os custos administrativos e operacionais com eventual ação judicial correrão integral e exclusivamente às expensas e sob a responsabilidade do interessado.

CAPÍTULO V

DA EXECUÇÃO DOS PROJETOS DE ENGENHARIA

Art. 43. Após o registro da concessão de direito real de uso - 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:

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 projetos de arquitetura aprovados pela Prefeitura	180 dias	Data de aprovação da PSL pela SUFRAMA
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	20 dias	Da data de conclusão
-----------	---------	----------------------

§ 1º Nos prazos referidos neste artigo, o interessado deverá comprovar os fatos correspondentes junto à Suframa.

§ 2º A planta de situação e locação - PSL deverá atender aos critérios consignados no anexo III.

§ 3º O interessado deve apresentar à Suframa a planta de situação e locação - PSL atualizada, sempre que houver alteração do projeto original.

§ 4º Cabe à Suframa recusar a planta de situação e locação - PSL considerada inadequada ou inconveniente.

§ 5º 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.

§ 6º Nos casos em que os prazos estabelecidos no art. 44 forem insuficientes, por exclusiva responsabilidade dos órgãos e concessionárias competentes, uma nova análise pode ser realizada, mediante apresentação, no prazo de 15 (quinze) dias, do histórico de tramitação dos projetos nos órgãos/concessionárias responsáveis pela análise e/ou expedição do alvará e da licença ambiental.

§ 7º Casos excepcionais em que as obras de implantação estejam em avançado estágio de execução poderão ser analisados individualmente pela administração.

Art. 44. O interessado deverá observar as condições e os prazos determinados na norma específica da Suframa que trate da apresentação, análise, aprovação e acompanhamento de projetos, em relação ao início e ao desenvolvimento de suas atividades após a conclusão de suas instalações.

Art. 45. Os projetos afetos aos serviços públicos e de relevante interesse público deverão ser instalados de acordo com os prazos nele consignados, sob pena de resolução por iniciativa da Autarquia.

CAPÍTULO VI

DO USO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

Seção I

Dos limites dos lotes e das áreas não edificáveis

Art. 46. 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. 47. A nomenclatura dos lotes será atribuída pela Suframa.

Art. 48. Os afastamentos mínimos obrigatórios para as edificações são os seguintes:

TIPO DE USO	AFASTAMENTO (m)		
		LATERAL	FUNDOS
	FRONTAL		
Industrial	10	5	5
Comércio e Serviços			
Institucional			
Habitacional	De acordo como com o Plano Diretor da Cidade de Manaus		

§ 1º. Na área de afastamento frontal será permitida a edificação apenas de portaria ou guarita, ou seu uso como área verde ou de estacionamento.

§ 2º No caso de portaria ou guarita com área superior a 25 (vinte e cinco) metros quadrados, deverá ser respeitado o afastamento frontal de 10 metros referido no caput deste artigo.

Art. 49. No caso de prédios com corpos salientes, a projeção mais avançada deverá ser utilizada para efeito do cálculo dos afastamentos.

Art. 50. No caso dos lotes com área inferior a 2.500 (dois mil e quinhentos) metros quadrados, os afastamentos das edificações deverão observar as distâncias mínimas estabelecidas na legislação do Município de Manaus.

Art. 51. No Distrito Industrial de Manaus não será autorizada, permitida nem tolerada a utilização de lote ou a construção de edificações para usos distintos daqueles previstos nesta Resolução.

Art. 52. O uso de áreas externas ao lote como estacionamento somente será permitido mediante autorização do poder público municipal.

Art. 53. No Distrito Industrial de Manaus, nenhum parcelamento, desmembramento ou remembramento pode ser feito sem prévio conhecimento e aprovação da Suframa.

Seção II

Das taxas de ocupação

Art. 54. Nos lotes situados no Distrito Industrial de Manaus deverá ser observada taxa de ocupação mínima de 30% (trinta por cento) e máxima de 70% (setenta por cento), na correlação entre a área construída e a área total do terreno.

Parágrafo único. Considera-se área construída o somatório das áreas de projeção das paredes das construções.

Art. 55. Não serão consideradas como áreas construídas, para efeito de cálculo da taxa de ocupação, as seguintes áreas:

I - estacionamentos;

II - vias internas;

III - pérgulas;

IV - varandas, passarelas abertas, beirais e estruturas em balanço;

V - ajardinados; e

VI - áreas destinadas à recreação, à prática de esportes, ou associadas à cultura e à arte, exceto as cobertas ou quando necessárias para o desenvolvimento das atividades fins da empresa ou entidade.

Art. 56. Observadas as características topográficas dos lotes, poderão ser desconsiderados para efeito do cálculo da taxa de ocupação as áreas sujeitas à preservação permanente.

Art. 57. As faixas de terreno ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica, dutos, polidutos, gasodutos e microdutos são consideradas como de utilidade pública para fins de servidão administrativa e, portanto, como áreas não edificáveis, sendo desconsideradas para efeito de cálculo da taxa de ocupação.

Art. 58. No caso de projetos que necessitem de área de armazenamento ao ar livre e de pátio pavimentado para manobras, as áreas correspondentes serão computadas para efeito de cálculo da taxa de ocupação.

Art. 59. As edificações destinadas a estações de tratamento de efluentes industriais, reservatórios de acumulação de água, estações elevatórias e outros equipamentos congêneres, serão considerados como área construída para efeito de cálculo de taxa de ocupação.

Seção III

Das edificações

Art. 60. Toda construção, reforma, modificação ou demolição de edificações nos lotes situados no Distrito Industrial de Manaus disponibilizados pela Suframa para o desenvolvimento dos projetos por ela aprovados, deverão observar especialmente o plano diretor, as normas sobre o uso e ocupação do solo e o código de edificações do Município de Manaus, com os complementos estabelecidos nesta Resolução.

Art. 61. A planta de situação e locação - PSL, o alvará de construção e os licenciamentos ambientais exigidos deverão ser mantidos na obra durante sua realização.

§ 1º Durante a construção devem ser mantidas na obra as placas referentes à responsabilidade técnica, conforme normas do Município de Manaus.

§ 2º A Suframa poderá solicitar providências dos órgãos competentes quando constatar que alguma obra esteja sendo executada ou serviço esteja sendo realizado em desacordo com a planta de situação e locação - PSL, sem o alvará de construção ou licenciamento ambiental, ou se esses estiverem fora dos prazos de validade, bem assim quando não possuírem as placas referentes à responsabilidade técnica.

Art. 62. É proibida a edificação em madeira e vinil ou materiais congêneres para abrigar atividades produtivas.

Art. 63. As áreas de manobra, carga, descarga e armazenamento ao ar livre e estacionamento de veículos, localizadas no interior do lote, devem ser executadas com pavimentos rígidos ou flexíveis.

Art. 64. As construções temporárias, indispensáveis à guarda de materiais e vigilância do terreno, devem ser demolidas quando do término das construções definitivas.

Seção IV

Do cercamento dos terrenos

Art. 65. Na testada dos lotes, a vedação deve ser feita com cerca de tela ou malha, em gradil ou em alvenaria, devidamente estruturada, respeitada sempre a altura mínima de 2,50 metros.

Art. 66. A vedação das divisas dos terrenos deve ser feita com cerca de mourões de concreto armado e arame, tela ou malha, em gradil ou em alvenaria, com altura mínima de 2,50 metros.

Parágrafo único. A vedação das divisas dos terrenos não poderá ser feita com madeira, telha, fibra de vidro ou material similar, salvo no caso de tapumes.

Art. 67. É vedada a abertura de portões de edificações diretamente para o passeio público, devendo ser realizadas as adaptações necessárias para que o acesso ao imóvel não interfira nem seja obstáculo para a circulação de veículos ou de pessoas, mesmo que temporariamente.

Seção V

Das calçadas e arborização

Art. 68. A empresa, entidade ou instituição que ocupar lote no Distrito Industrial de Manaus deverá construir calçada na extensão da testada do respectivo lote, alinhada ao meio fio e às calçadas já existentes.

§ 1º Entende-se por calçada a parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos mas reservada ao trânsito de pedestres e, eventualmente, à implantação de mobiliário urbano, sinalização de tráfego, vegetação e outros fins análogos.

§ 2º As calçadas deverão observar os parâmetros estabelecidos nas normas municipais e estar de acordo com a norma específica da Associação Brasileira de Normas Técnica - ABNT quanto aos critérios de circulação, atendendo a todos os parâmetros de acessibilidade universal e de mobilidade inclusiva para todas as pessoas.

Seção VI

Das placas indicativas dos incentivos fiscais

Art. 69. É obrigatória a colocação de placa de incentivos administrados pela Suframa na testada do terreno, em conformidade com o Anexo IV.

Seção VII

Das instalações hidráulicas, elétricas e de dados

Art. 70. As instalações de água potável, esgotamento sanitário, recolhimento e tratamento de efluentes, escoamento de águas pluviais, de energia elétrica e demais equipamentos necessários ao funcionamento do empreendimento deverão respeitar a regulamentação definida pelos órgãos públicos competentes e pelas concessionárias dos serviços públicos.

Seção VIII

Das áreas verdes e de preservação permanente

Art. 71. Constituem áreas verdes e de preservação permanente aquelas definidas pela legislação ambiental federal, estadual ou municipal, conforme disposição dos órgãos integrantes do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA.

Art. 72. A empresa, entidade ou instituição que ocupar lote no Distrito Industrial de Manaus deverá observar as regras da legislação ambiental quanto às áreas de preservação permanente e ao patrimônio histórico, devendo requerer o respectivo licenciamento junto aos órgãos competentes.

Seção IX

Da manutenção

Art. 73. Os lotes e edificações neles construídos devem ser mantidos em bom estado de uso e conservação por seus respectivos ocupantes, de acordo com os fins a que se destinam.

Seção X

Da fiscalização e do acompanhamento das obras

Art. 74. Todo e qualquer ocupante de lote situado no Distrito Industrial de Manaus está obrigado a 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.

Seção XI

Condições para locações de instalações no Distrito Industrial

Art. 75. O lote sujeito à concessão de direito real de uso - CDRU, as construções a ele acedidas e as benfeitorias nele realizadas não poderão ser locados pela empresa outorgada.

Art. 76. Sem prejuízo da comunicação para fins de registro, fica dispensada de autorização da Suframa a locação ajustada entre particulares, desde que o lote tenha sido transferido ao locador mediante escritura de compra e venda - ECV, seja respeitado o zoneamento do Distrito Industrial de Manaus, e que a locatária, se for empresa, possua cadastro habilitado e projeto técnico-econômico aprovado e, sendo instituição, tenha o seu estatuto social devidamente registrado.

Art. 77. Sob pena de aplicação do disposto no parágrafo único do artigo 35 desta Resolução, nos casos de lotes outorgados mediante Termos de Reserva de Área (TRA), Escrituras de Promessa de Compra e Venda (EPCV) ou Comunicações de Assuntos Gerais (CAG), as locações dependerão de anuência prévia e expressa da Suframa, atendidos os seguintes requisitos:

I - as obras de implantação das edificações devem ter sido concluídas até 31/12/2018;

II - o locador deverá possuir projeto técnico-econômico para a atividade de locação;

III - o locatário deverá possuir projeto técnico-econômico aprovado para a atividade a ser desenvolvida, além de cadastro habilitado junto à Suframa;

IV - deverá constar no contrato de locação cláusula que determine o cumprimento das Normas Técnicas do Distrito industrial de Manaus pela empresa locatária;

V - a atividade a ser desenvolvida no lote deverá respeitar o zonamento do Distrito Industrial de Manaus; e

VI - o atendimento por ambas as partes do disposto nos artigos 18 e 19 desta Resolução.

CAPÍTULO VII

DAS SANÇÕES

Art. 78. Sem prejuízo das cominações legais cabíveis, o não atendimento do disposto nesta Resolução ensejará a aplicação das seguintes sanções:

I - 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 saneada em menos de 60 (sessenta) dias;

II - 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;

III - resolução do contrato de compra e venda e o consequente cancelamento do registro, no caso de descumprimento das cláusulas resolutivas ou do direito de prelação consignado na escritura de compra e venda.

§ 1º A aplicação de 3 (três) advertências seguidas ao concessionário importará a resolução da concessão de direito real de uso - CDRU.

§ 2º A aplicação das sanções previstas nos incisos I e II será determinada pelo Superintendente Adjunto de Projetos e a sanção prevista no inciso III será aplicada pelo Superintendente da Suframa.

Art. 79. Qualquer irregularidade identificada será notificada ao concessionário ou adquirente para correção da falha, assegurados o exercício do contraditório e a ampla defesa no prazo de 30 (trinta) dias, após o que a Administração decidirá pela aplicação ou não de sanção, segundo a gravidade da falta cometida.

Parágrafo único. A Administração poderá rever a sanção aplicada caso seja apresentado recurso escrito, podendo ainda conceder prazo adicional para regularização da falta, desde que esse não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) do prazo da respectiva etapa, implicando efeito suspensivo da sanção imposta.

Art. 80. 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 por construções acedidas ou benfeitorias realizadas, as quais serão incorporadas ao lote, como compensação financeira pelo seu uso, cuja posse reverterá à Suframa.

Parágrafo único. Aplica-se o disposto neste artigo à resolução da concessão de direito real de uso - CDRU por iniciativa do concessionário.

Art. 81. Na retomada de lote em poder de terceiro, qualquer que seja o fundamento da posse, as construções a ele acedidas e as benfeitorias nele realizadas não poderão ser incorporadas ao valor do lote para efeito de nova disponibilização.

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 82. Os Termos de Reserva de Área (TRA), as Escrituras de Promessa de Compra e Venda (EPCV) e as Comunicações de Assuntos Gerais (CAG) expedidos pela Suframa em conformidade com outras normas anteriormente vigentes ficarão mantidos para efeito de outorga de Escritura de Compra e Venda, desde que sejam cumpridas as condições e prazos correspondentes, inclusive o pagamento do preço.

§ 1º Nos empreendimentos em que as obras e serviços estejam em curso ou cujas edificações tenham sido totalmente concluídas, nos quais sejam constatadas pendências relativas a Projeto Técnico-Econômico - PTE ou a Projetos de Engenharia e Arquitetura - PEA poderão ser concedidos os prazos estabelecidos no art. 43 desta Resolução.

§ 2º No caso específico de pendências relativas ao Projeto Técnico-Econômico - PTE, poderá ser concedido o prazo de 90 (noventa) dias para regularização.

§ 3º O descumprimento do disposto neste artigo implicará a revogação do respectivo documento por ato administrativo, sem que caiba ao interessado direito à retenção ou indenização por construções acedidas e pelas benfeitorias realizadas, cabendo à Suframa a adoção das providências administrativas e judiciais necessárias à retomada do lote.

Art. 83. Ficam mantidas e ratificadas as taxas de ocupação estabelecidas em normas anteriores para os empreendimentos instalados em lotes do Distrito Industrial de Manaus que estejam consolidados.

Art. 84. Os Termos de Reserva de Área (TRA), as Escrituras de Promessa de Compra e Venda (EPCV) e as Comunicações de Assuntos Gerais (CAG) expedidos pela Suframa serão cancelados quando o respectivo lote se encontrar abandonado, quando nele estiver sendo desenvolvida atividade diversa do projeto aprovado ou quando as atividades previstas no projeto não forem implantadas.

Art. 85. Os requerimentos de autorização para cercamento de lote a fim de coibir invasões de áreas que possam prejudicar ou interferir o regular funcionamento de empreendimento instalado no Distrito Industrial de Manaus, só serão atendidos em situações excepcionais, mediante a expedição de Termo de Autorização de Uso de Área - TAUA.

Parágrafo único. O Termo de Autorização de Uso de Área - TAUA será expedido com a finalidade única e exclusiva de preservação e conservação da área, não conferindo ao requerente qualquer prerrogativa, privilégio ou direito de preferência perante a Suframa.

Art. 86. Os casos omissos serão dirimidos pelo Superintendente da Suframa.

Art. 87. Fica revogada a Resolução nº 132, de 21 de junho de 2007 e a Resolução nº 100, de 28 de fevereiro de 2013.

Art. 88. Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Os anexos desta Resolução estão disponíveis no sítio da Suframa no seguinte endereço:
<http://www.suframa.gov.br>

ALFREDO ALEXANDRE DE MENEZES JÚNIOR
Superintendente

Este conteúdo não substitui o publicado na versão certificada.