



GOVERNO DO ESTADO
RIO DE JANEIRO

Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Geração de Emprego e Renda

Companhia de Desenvolvimento Industrial do Estado do Rio de Janeiro

SERVIÇO PÚBLICO ESTADUAL

Processo Nº E-12/169/40/2018

Data da Abertura 21/03/2018

Rubrica _____ Fls. _____

Id. Funcional _____ 5098152-8

ANEXO I **TERMO DE REFERÊNCIA**

1 – DO OBJETO

O presente termo tem por objeto estabelecer diretrizes mínimas para a seleção e posterior contratação de empresa Administradora da Zona de Processamento do Açúcar (AZPE), em área de posse da CODIN - Companhia de Desenvolvimento Industrial do Estado do Rio de Janeiro, localizada no Distrito Industrial de São João da Barra – DISJB, cabendo à empresa implantar e administrar a execução dos serviços e aquisição da área onde será implantada a ZPE do Açúcar.

Trata-se de Zona de Processamento do Açúcar – ZPE criada pelo Decreto Presidencial de 27 de dezembro de 2017, publicado no Diário Oficial da União - DOU de 28/12/2017, com área total de 182.167436 hectares e perímetro de 5.333,10 metros.

2 – DA ÁREA DESTINADA À ZPE DO AÇÚCAR

A área onde se pretende implantar a ZPE do Açúcar é formada por uma superfície de terras com 182,167436 hectares, sendo o seu perímetro total de 5.333,10 metros localizada dentro do DISJB. O polígono se inicia no ponto FG5-P-0093, definido pelas coordenadas UTM E=283.880,87 e N=7.590.834,90 situado no LOTE A-1 do Distrito Industrial de São João da Barra.

Deste ponto, segue com o azimuth de 108°34'28" e a distância de 263,57 metros, até encontrar o ponto FG5-P-0094, definido pelas coordenadas UTM E=284.130,71 e N=7.590.750,93. Deste, segue com o azimuth de 168°19'47" e a distância de 883,34 metros, até encontrar o ponto FG5-P-0095, definido pelas coordenadas UTM E=284.309,39 e N=7.589.285,85.

Deste, segue com o azimuth de 235°18'09" e a distância de 1.527,91 metros, até encontrar o ponto FG5-P-0096, definido pelas coordenadas UTM E=283.053,19 e N=7.589.016,10.

Deste, segue com o azimuth de 244°37'37" e a distância de 11,18 metros, até encontrar o ponto FG5-P-0097, definido pelas coordenadas UTM E=283.043,09 e N=7.589.011,31.

Deste, segue com o azimuth de 313°49'18" e a distância de 484,48 metros, até encontrar o ponto FG5-P-0098, definido pelas coordenadas UTM E=282.693,54 e N=7.589.346,77. Deste, segue



GOVERNO DO ESTADO
RIO DE JANEIRO

Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Geração de Emprego e Renda

Companhia de Desenvolvimento Industrial do Estado do Rio de Janeiro

com o azimute de 347°28'03" e a distância de 188,07 metros, até encontrar o ponto FG5-P-0099, definido pelas coordenadas UTM E=282.652,73 e N=7.589.530,36.

Deste, segue com o azimute de 6°00'05" e a distância de 277,61 metros, até encontrar o ponto FG5-P-0100, definido pelas coordenadas UTM E=282.681,75 e N=7.589.806,44.

Deste, segue com o azimute de 3°28'55" e a distância de 321,33 metros, até encontrar o ponto FG5-P-0101, definido pelas coordenadas UTM E=282.701,27 e N=7.590.127,18.

Deste, segue com o azimute de 59°02'16" e a distância de 1.375,62 metros, até encontrar o ponto FG5-P-0093, vértice inicial da descrição deste perímetro.

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 39° WGr, tendo como o Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM.

3 – DA TITULARIDADE DOS IMÓVEIS E AÇÕES JUDICIAIS

A área destinada à ZPE do Açú corresponde a 14 lotes que estão sendo desapropriados em 11 ações judiciais. Segue abaixo a situação processual de cada ação:

	Área	Processo	Situação Atual
1	T-208 A	000184838.2012.8.19.0053	Imissão provisória na posse realizada em 27.08.14. Processo sentenciado, aguardando expedição de carta de sentença pelo Juízo.
2	T-208 AA, B	0001884-80.2012.8.19.0053	Imissão provisória na posse realizada em 22.07.14. Imóvel com pendências na regularização do RGI e em fase de publicação de edital. Houve interposição de Apelação pelo Expropriado e a CODIN se manifestou em contrarrazões e aguarda a apreciação do recurso.
3	T-208 C	0006176-11.2012.8.19.0053	Imissão provisória na posse realizada em 05.11.15. Réu com histórico de resistência,



GOVERNO DO ESTADO
RIO DE JANEIRO

Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Geração de Emprego e Renda

Companhia de Desenvolvimento Industrial do Estado do Rio de Janeiro

SERVIÇO PÚBLICO ESTADUAL

Processo Nº E-12/169/40/2018

Data da Abertura 21/03/2018

Rubrica _____ Fls. _____

Id. Funcional _____ 5098152-8

			processo não maduro para julgamento, em fase saneadora.
4	T-209	0001883-95.2012.8.19.0053	Imissão provisória na posse realizada em 26.01.16. Com sentença homologatória, foi retirada carta de sentença e está aguardando o registro.
5	T-210 AA	0006074-86.2012.8.19.0053	Imissão provisória na posse realizada em 03.04.13. Processo maduro para julgamento. Aguardando manifestação do juiz.
6	T-210 AB	0006078-26.2012.8.19.0053	Imissão provisória na posse realizada em 17.07.13. Processo maduro para julgamento. A parte ré solicitou a realização de perícia. Aguardando a apreciação do juiz.
7	T-210 B	0006193-47.2012.8.19.0053	Imissão provisória na posse realizada em 29.04.15. Em fase saneadora, não maduro para julgamento. O juiz determinou a realização de perícia. Aguardando manifestação do perito a respeito do valor dos honorários.
8	T-210 C	0006175-26.2012.8.19.0053	Imissão provisória na posse realizada em 17.07.13. processo não maduro para julgamento, em fase saneadora.
9	T-211	0002048-45.2012.8.19.0053	Imissão provisória na posse realizada em 03.04.13. Houve prolação de sentença e a CODIN apresentou embargos de declaração. Aguardando apreciação do recurso pelo juiz.
10	T-212	0006171-86.2012.8.19.0053	Imissão provisória na posse realizada em 17.04.13. Sentença homologatória transitada em julgado, em



GOVERNO DO ESTADO
RIO DE JANEIRO

Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Geração de Emprego e Renda

Companhia de Desenvolvimento Industrial do Estado do Rio de Janeiro

SERVIÇO PÚBLICO ESTADUAL

Processo Nº E-12/169/40/2018

Data da Abertura 21/03/2018

Rubrica _____ Fls. _____

Id. Funcional _____ 5098152-8

			fase de transcrição imobiliária.
11	T-214 A, B, C	0004734-10.2012.8.19.0053	Imissões provisórias na posse realizadas em 10.04.14 (A) e 30.03.15 (B, C). Processo maduro para julgamento.

4 – DA IMPLANTAÇÃO DA ZPE DO AÇU

A estimativa de custo para implantação da infraestrutura da primeira etapa (etapa A da Proposta (Anexo VII do Edital) é de aproximadamente R\$ 41.000.000,00 (quarenta e um milhões de reais). Este valor é apenas uma estimativa.

5 – DAS OBRIGAÇÕES DA ADJUDICATÁRIA E DA AZPE

5.1 A Adjudicatária e, posteriormente a AZPE, se obriga a:

5.1.1 Uma vez concluído e homologado este procedimento, assinar no prazo de 3 (três) dias a Promessa e o Contrato (Anexos IV e V do Edital);

5.1.1.1 Os pagamentos de todos os valores decorrentes do presente Edital deverão ser realizados através de depósito em conta corrente informada pela CODIN;

5.1.2 Prestar Garantia Contratual no valor de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais, em uma das seguintes modalidades, a seu critério, com vistas a assegurar o adequado, integral e fiel cumprimento das obrigações assumidas:

- a) Caução em dinheiro;
- b) Seguro-garantia; ou,
- c) Fiança bancária.

5.1.2.1 A Garantia Contratual poderá ser utilizada:

5.1.2.1.1 Nas hipóteses em que a Adjudicatária/AZPE não realizar as obrigações previstas na Promessa e no Contrato;

5.1.2.1.2 Nas hipóteses em que a Adjudicatária/AZPE não realizar o pagamento adequado das multas que lhe forem aplicadas, previstas na Promessa e no Contrato;



GOVERNO DO ESTADO
RIO DE JANEIRO

Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Geração de Emprego e Renda

Companhia de Desenvolvimento Industrial do Estado do Rio de Janeiro

SERVIÇO PÚBLICO ESTADUAL

Processo Nº E-12/169/40/2018

Data da Abertura 21/03/2018

Rubrica _____ Fls. _____

Id. Funcional _____ 5098152-8

5.1.2.1.3 Nas hipóteses em que a empresa não efetuar, no prazo devido, o pagamento de quaisquer indenizações ou obrigações pecuniárias devidas à CODIN em decorrência da Promessa e do Contrato.

5.1.3 Manter a integralidade da Garantia Contratual durante toda a vigência da Promessa, obrigando-se, ainda, independentemente de notificação, a:

5.1.3.1 Renovar o prazo de validade das modalidades que vencerem na vigência da Promessa, informando à CODIN da referida renovação com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do seu termo final;

5.1.3.2 Reajustar a Garantia Contratual, anualmente, pelo Índice de Preços ao Consumidor IPCA, complementando o valor resultante sobre o montante inicial ou, em caso de reajustes subsequentes, sobre o valor previamente ajustado;

5.1.3.3 Repor os valores utilizados para cobertura de qualquer evento abarcado pela Garantia Contratual em até 30 (trinta) dias a partir da sua utilização, independente de qualquer disputa;

5.1.3.4 Responder pela diferença de valores, na hipótese de a Garantia Contratual não ser suficiente para cobrir o valor de todas as obrigações de pagamento por ela abrangidas, podendo a referida cobrança se dar por todos os meios legais admitidos; e,

5.1.3.5 Submeter à prévia aprovação da CODIN eventual modificação do seguro-garantia ou fiança bancária, bem como eventual substituição da modalidade da Garantia Contratual.

5.1.3.5.1 A caução em dinheiro deverá ser prestada mediante depósito na conta corrente mencionada acima;

5.1.3.5.2 Será de exclusiva responsabilidade da Adjudicatária/AZPE a manutenção de forma ininterrupta, do seguro-garantia ou fiança bancária, cuja vigência não deverá ser inferior a 1 (um) ano, durante toda a vigência do Contrato, devendo promover as renovações e atualizações necessárias para tal;

5.1.3.5.3 Caso seja feita fiança bancária, esta deverá:

(i) nomear a CODIN como beneficiária,



GOVERNO DO ESTADO
RIO DE JANEIRO

Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Geração de Emprego e Renda

Companhia de Desenvolvimento Industrial do Estado do Rio de Janeiro

- (ii) ser assinada pelos administradores da instituição financeira fiadora,
- (iii) prever a renúncia ao benefício de ordem,
- (iv) ser apresentada em sua forma original, e
- (v) ter seu valor expresso em Reais;

5.2 Conforme Anexo VII do Edital, Proposta do Estado do Rio de Janeiro, o projeto será implantado em três etapas, de acordo com a demanda de instalação das empresas. Segue abaixo resumo do item Estimativa de Investimentos para a 1ª etapa da referida Proposta:

- A primeira etapa contempla uma área de 434.421,05 m². No entanto, o projeto de arruamento elaborado permite o acesso e a ocupação adicional de mais 401.790,07 m² que estariam destinados na 2ª etapa do empreendimento, sem implicar em custo adicional de infraestrutura para se incorporar a referida área à primeira etapa, o que irá perfazer um total de 836.211,12 m² de lotes industriais e de serviço.
- Para a implantação da 1ª etapa, estão previstos investimentos de R\$ 40.677.000,00. Desse total cerca de R\$ 1.500.000,00, 3,68%, serão destinados a projetos, gerenciamento e aprovações de licenças.
- Os custos relativos aos projetos, incluídos no subitem infraestrutura institucional, foram orçados em R\$ 15.931.000,00. Este item é o que apresenta maior peso financeiro, 39,16%.
- Nele estão considerados todas as instalações, equipamentos, galpões e pátios destinados à operação da Recita Federal e da Administradora da ZPE, bem como a instalação de cerca em todo o perímetro da área da ZPE.
- Os custos relativos à implantação da infraestrutura interna foram orçados em R\$ 9.488.000,00, o que corresponde a 23,32% do total.

5.3 Abaixo, segue o cronograma atualizado em relação à Proposta (Anexo VII do Edital) até a comprovação de execução de no mínimo 10% do cronograma físico-financeiro apresentado, conforme consta na Resolução CZPE nº 5/2009, art. 3º, alínea “c”:

SERVIÇO PÚBLICO ESTADUAL

Processo Nº E-12/169/40/2018

Data da Abertura 21/03/2018

Rubrica _____ Fls. _____

Id. Funcional _____ 5098152-8



GOVERNO DO ESTADO
RIO DE JANEIRO

Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Geração de Emprego e Renda

Companhia de Desenvolvimento Industrial do Estado do Rio de Janeiro

SERVIÇO PÚBLICO ESTADUAL

Processo Nº E-12/169/40/2018

Data da Abertura 21/03/2018

Rubrica _____ Fls. _____

Id. Funcional _____ 5098152-8

Serviços	Implantação da Primeira Etapa da ZPE - 434.421,05 m ²						
	%		90 dias	180 dias	360 dias	540 dias	720 dias
			set/19				dez/21
Criação da Administradora e Plano de Negócios			100%				
Levantamentos e Projetos de Aprovação	3,69		100%				
Infraestrutura Institucional	39,16				10%		
Infraestrutura Interna	23,33				10%		
Infraestrutura Externa	27,68						
Serviços Complementares e de Apoio	6,14						

Sendo assim, a AZPE deverá:

- I. Apresentar Plano de Negócios com metas físicas e comerciais, demonstrativos de resultados, indicadores de viabilidade e matriz de risco do Projeto de implantação da Zona de Processamento de Exportação, no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da assinatura da Promessa e do Contrato. Este plano não deve ser vinculante à CODIN nem ao Governo do Estado do Rio de Janeiro.
- II. Apresentar o projeto de arquitetura já aprovado pela Prefeitura, incluindo cronograma físico-financeiro, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da assinatura da Promessa e do Contrato.
- III. Apresentar até 26 de junho de 2021 comprovação de execução do cronograma físico-financeiro apresentado para monitoramento e acompanhamento;
- IV. Estar até 26 de dezembro de 2021 com comprovação de execução de no mínimo 10% do cronograma físico-financeiro apresentado, conforme consta na Resolução CZPE nº 5/2009, art. 3º, alínea “c”;
- V. Elaborar, tramitar e aprovar perante os órgãos públicos pertinentes projeto urbanístico e ambiental relativo às obras de infraestrutura exigidas para a implantação da ZPE do Açú, em conformidade com a legislação vigente;



GOVERNO DO ESTADO
RIO DE JANEIRO

Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Geração de Emprego e Renda

Companhia de Desenvolvimento Industrial do Estado do Rio de Janeiro

SERVIÇO PÚBLICO ESTADUAL

Processo Nº E-12/169/40/2018

Data da Abertura 21/03/2018

Rubrica _____ Fls. _____

Id. Funcional _____ 5098152-8

VI. Prover as instalações e os equipamentos necessários para a realização das atividades de fiscalização, vigilância e controle aduaneiros (e demais determinações da Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, especialmente a Instrução Normativa RFB nº 952, de 02/07/2009) e as de interesse da segurança nacional, fitossanitárias e ambientais;

VII. Submeter projeto referente às determinações da Secretaria da Receita Federal do Brasil sobre:

- a) Fechamento da área;
- b) Sistema de vigilância e segurança a ser adotado na área a ser alfandegada;
- c) Instalação e equipamentos adequados ao controle e administração aduaneiros;
- d) Vias de acesso à ZPE; e,
- e) Fluxo de mercadorias, veículos e pessoas;

5.4 Abaixo seguem as obrigações da AZPE após a comprovação de execução de, no mínimo, 10% do cronograma físico-financeiro apresentado conforme item acima:

5.4.1 Estar com toda a obra completamente concluída (100% de cada atividade), conforme cronograma físico-financeiro apresentado junto com o Projeto de arquitetura e aprovado.

5.4.2 Realizar o pagamento do Valor de Outorga, referente ao montante inicial a ser pago pela Adjudicatária e/ou pela AZPE em decorrência da oferta realizada no procedimento de Seleção, bem como do Valor Fixo do Imóvel, referente ao Montante total a ser pago pela Adjudicatária, composto pelo somatório do Valor do Terreno e do Valor de Implantação do DI-SJB, em 10 (dez) dias a contar da assinatura da Promessa e do Contrato.

5.5 O Valor de Outorga será objeto de concorrência entre as Participantes e terá valor mínimo de R\$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais), cuja definição dar-se-á de acordo com a oferta realizada no presente Procedimento de Seleção;

5.6 O Valor Fixo do Imóvel é de R\$ 9.176.498,78 (nove milhões, cento e setenta e seis mil, quatrocentos e noventa e oito reais e setenta e oito centavos), sendo composto pelo Valor do



GOVERNO DO ESTADO
RIO DE JANEIRO

Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Geração de Emprego e Renda

Companhia de Desenvolvimento Industrial do Estado do Rio de Janeiro

SERVIÇO PÚBLICO ESTADUAL

Processo Nº E-12/169/40/2018

Data da Abertura 21/03/2018

Rubrica _____ Fls. _____

Id. Funcional _____ 5098152-8

Terreno de R\$ 7.494.165,34 (sete milhões, quatrocentos e noventa e quatro mil, cento e sessenta e cinco reais e trinta e quatro centavos), conforme Avaliação Administrativa dos Lotes nos autos das respectivas Ações de Desapropriação, e pelo Valor de Implantação do DI-SJB que é de R\$ 1.682.333,44 (um milhão, seiscentos e oitenta e dois mil, trezentos e trinta e três reais e quarenta e quatro centavos) até a data de publicação do presente Edital;

- 5.7** Sem prejuízo das demais sanções cabíveis pelo descumprimento das obrigações assumidas, caso a Adjudicatária e/ou a AZPE não pague o Valor de Outorga ou o Valor Fixo do Imóvel na data de vencimento incorrerá em cobrança de juros de mora de 1% (um por cento) a.m., *pro rata* incidente sobre o valor da parcela devida em atraso, atualizada pela variação anual da UFIR-RJ, acrescida de multa contratual de 10%, aplicáveis até o recebimento integral do valor devido;
- 5.8** Uma vez firmada a Promessa, constituir a AZPE em 60 (sessenta) dias, integralizando o capital, transferindo à AZPE os direitos e obrigações inerentes à Promessa e Contrato, bem como à implantação e administração da ZPE, devendo esta permanecer como Coligada ou Controlada pela Adjudicatária no curso da atividade empresarial a ser desenvolvida, salvo nas hipóteses previstas no presente Edital;
- 5.9** O prazo estipulado no item acima somente poderá ser prorrogado se apresentado requerimento tempestivo e devidamente justificado.
- 5.10** A CODIN autorizará ou não o pedido da Adjudicatária por meio de ato devidamente motivado;
- 5.11** A AZPE deverá apresentar à CODIN declaração contendo o valor do seu capital social bem como sua composição acionária.
- 5.12** Integralizar o capital social, em valores a serem corrigidos pelo IGPM – Índice Geral de Preços de Mercado, no mínimo, R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) na constituição da empresa, bem como, no mínimo, mais de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) a cada ano, até atingir o total de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) no final da primeira etapa do projeto, em moeda corrente nacional, vedada, em qualquer hipótese, a sua redução sem a prévia e expressa autorização da CODIN;



GOVERNO DO ESTADO
RIO DE JANEIRO

Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Geração de Emprego e Renda

Companhia de Desenvolvimento Industrial do Estado do Rio de Janeiro

SERVIÇO PÚBLICO ESTADUAL

Processo Nº E-12/169/40/2018

Data da Abertura 21/03/2018

Rubrica _____ Fls. _____

Id. Funcional _____ 5098152-8

- 5.13** Implementar Programa de Integridade e *Compliance*, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da data de celebração da Promessa e do Contrato, conforme as boas práticas de governança corporativa. Além disso, participar do programa Empresa Pró-Ética do Governo Federal, criado para promover um ambiente corporativo mais íntegro, ético e transparente no Brasil, apresentando os relatórios, se possível, quanto ao atendimento dos requisitos para integrar a lista de Empresas Pró-Ética, podendo, de forma equivalente, substituir a participação no referido programa pela obtenção de certificação pela ISO 37.001 (Sistemas de Gestão Antissuborno).
- 5.14** Pagar mensalmente, até o 5º dia útil, a partir do mês subsequente da assinatura da Promessa e do Contrato entre a CODIN e a Adjudicatária, a Contribuição Fixa Mensal no valor de 12.144 (doze mil cento e quarenta e quatro) UFIR-RJ, referente aos custos e despesas judiciais e extrajudiciais, administrativas e operacionais, diretos e indiretos, incorridos pela CODIN quanto ao acompanhamento das Ações de Desapropriação;
- 5.14.1** A Contribuição Fixa Mensal será paga na proporção de 1/11 (onze avos), relativa à quantidade de Ações de Desapropriação que incidem sobre o Imóvel, devendo o seu valor ser reduzido proporcionalmente à medida em que ocorrer o trânsito em julgado das referidas ações, até o piso de 7/11 (sete onze avos), na forma do disposto na Promessa;
- 5.14.2** A Contribuição Fixa Mensal será devida até a data do trânsito em julgado da última Ação da Desapropriação, oportunidade em que a Adjudicatária e/ou a AZPE fica desincumbida da referida obrigação;
- 5.14.3** Sem prejuízo das demais sanções cabíveis pelo descumprimento das obrigações assumidas, caso a Adjudicatária e/ou a AZPE não pague a Contribuição Fixa Mensal na data do vencimento, incorrerá em cobrança de juros de mora de 1% (um por cento) a.m., *pro rata* incidente sobre o valor da parcela devida em atraso, atualizada pela variação anual da UFIR-RJ, acrescida de multa contratual de 10%, aplicáveis até o recebimento integral do valor devido;
- 5.15** Pagar em até 15 (quinze) dias após comunicação formal da CODIN a parcela devida do Valor Variável do Imóvel, após o trânsito em julgado da respectiva Ação de Desapropriação,



GOVERNO DO ESTADO
RIO DE JANEIRO

Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Geração de Emprego e Renda

Companhia de Desenvolvimento Industrial do Estado do Rio de Janeiro

SERVIÇO PÚBLICO ESTADUAL

Processo Nº E-12/169/40/2018

Data da Abertura 21/03/2018

Rubrica _____ Fls. _____

Id. Funcional _____ 5098152-8

caso haja diferença entre o valor pago de acordo com as Avaliações Administrativas e a indenização ao final fixada pelos juízos;

- 5.15.1** Sem prejuízo das demais sanções cabíveis pelo descumprimento das obrigações assumidas, caso a **OUTORGADA** não pague o **Valor Variável do Imóvel** na data do vencimento, incorrerá em cobrança de juros de mora de 1% (um por cento) a.m., *pro rata* incidente sobre o valor da parcela devida em atraso, atualizada pela variação anual da UFIR-RJ, acrescida de multa contratual de 10%, aplicáveis até o recebimento integral do valor devido;
- 5.16** Assinada a Promessa e Contrato, apresentar à CODIN, CZPE e à Receita Federal, conforme prazos da legislação da ZPE, Anteprojeto e cronograma de realização de investimentos, incluindo prazos para início de operação da ZPE do Açu;
- 5.16.1** Em caso de alteração posterior do Anteprojeto, a Adjudicatária e/ou a AZPE deverá encaminhá-lo a CODIN.
- 5.16.2** Eventual não objeção ao Anteprojeto não supre o atendimento à legislação vigente, nem a exigências de outras entidades da administração pública tendo em vista a observância dos requisitos de licenciamento ambiental, de uso do solo e de zoneamento, nem tampouco da observância de condicionamentos impostos pelos competentes órgãos, não excluindo, ainda, a responsabilização exclusiva da Adjudicatária ou da AZPE nas esferas civil, penal, administrativo e técnica decorrentes da implantação da ZPE do Açu;
- 5.16.3** Outros efeitos derivados da implementação do anteprojeto em relação ao qual não houve objeção, como por exemplo os relacionados a estimativas incorretas, falhas de projeto, despesas e obrigações adicionais para atendimento dos investimentos obrigatórios, bem como quaisquer outros riscos, deveres ou obrigações da Adjudicatária e/ou AZPE, são de sua inteira responsabilidade.
- 5.17** Manter inalterado o objeto da AZPE, estabelecido em seu estatuto social;
- 5.18** Observar padrões de governança corporativa e adotar contabilidade e demonstrações financeiras padronizadas;



GOVERNO DO ESTADO
RIO DE JANEIRO

Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Geração de Emprego e Renda

Companhia de Desenvolvimento Industrial do Estado do Rio de Janeiro

SERVIÇO PÚBLICO ESTADUAL

Processo Nº E-12/169/40/2018

Data da Abertura 21/03/2018

Rubrica _____ Fls. _____

Id. Funcional _____ 5098152-8

- 5.19** Cumprir as atribuições e responsabilidades típicas de empresas administradoras de ZPE, estabelecidas na legislação de regência.
- 5.20** Manter articulação com os diversos órgãos públicos na esfera federal, estadual e municipal, em especial com a Secretaria Executiva do Conselho Nacional das Zonas de Processamento de Exportação (SE/CZPE);
- 5.21** Executar e cuidar da manutenção das obras de implantação da ZPE do Açú;
- 5.22** Manifestar-se à CZPE acerca dos empreendimentos que pleitearem instalação na ZPE do Açú conforme legislação vigente, art. 2º, §5º e art. 3º, II, da Lei nº 11.508, de 20 de julho de 2007;
- 5.23** Supervisionar as atividades das empresas instaladas na ZPE do Açú, de forma a garantir o cumprimento das normas legais aplicáveis e vigentes nas esferas federal, estadual e municipal, em atenção às medidas de conservação de energia e aos requisitos ambientais;
- 5.24** Prestar às empresas instaladas na ZPE do Açú, titulares de projeto industrial aprovado pelo Conselho Nacional de Zonas de Processamento de Exportação (CZPE), os serviços necessários para garantir a sua operação, em consonância com a legislação brasileira e com os padrões internacionais de competitividade;
- 5.25** Supervisionar e garantir a qualidade dos serviços de infraestrutura da ZPE do Açú;
- 5.26** Manter a limpeza das áreas comuns da ZPE do Açú;
- 5.27** Manter em bom estado de funcionamento, conservação e segurança, às suas expensas, os bens necessários à prestação dos serviços e da atividade da ZPE do Açú;
- 5.28** Observar as normas relativas à preservação do meio ambiente, instruindo as empresas instaladas na ZPE do Açú a fazerem o mesmo;
- 5.29** Atuar como depositária das mercadorias que receber sob controle aduaneiro, até a entrega definitiva à empresa instalada na ZPE do Açú;
- 5.30** Cumprir e fazer cumprir integralmente o Contrato, bem como do Regulamento Interno do DISJB, bem como alterações a estes que se façam a qualquer tempo;
- 5.31** Atuar em conjunto com o setor privado, agências governamentais, instituições de fomento e crédito, e associações de classe para a promoção das oportunidades econômicas da ZPE do Açú;



GOVERNO DO ESTADO
RIO DE JANEIRO

Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Geração de Emprego e Renda

Companhia de Desenvolvimento Industrial do Estado do Rio de Janeiro

SERVIÇO PÚBLICO ESTADUAL

Processo Nº E-12/169/40/2018

Data da Abertura 21/03/2018

Rubrica _____ Fls. _____

Id. Funcional _____ 5098152-8

5.32 Transferir o domínio ou a posse de lotes da ZPE do Açú somente para empresas titulares de projetos já aprovados pela CZPE e mediante cláusula resolutiva que preveja a reversão da transferência nos casos de:

- a) Descumprimento do prazo de 90 (noventa) dias para início das obras de instalação do estabelecimento industrial, quando não houver prorrogação autorizada pela CZPE;
- b) Descumprimento do prazo previsto para término das obras de instalação do estabelecimento industrial, quando não autorizada a prorrogação pela CZPE; e,
- c) Cessão de direitos sobre o imóvel ou sobre o projeto, salvo quando expressamente autorizada pela CZPE.

5.33 Realizar estudos, projetos e promover atos de gestão necessários à implantação e desenvolvimento da ZPE do Açú;

5.34 Desenvolver os estudos, projetos, pesquisas e eventos necessários à promoção da ZPE do Açú, tanto no país como no exterior;

5.35 Até 26 de junho 2021, estar com 10% (dez por cento) de toda a infraestrutura concluída, conforme consta na Resolução CZPE nº 5/2009, art. 3º, alínea “c”;

5.36 Assegurar a adequada implantação e manutenção das atividades a serem desenvolvidas, valendo-se de todos os meios e recursos à sua disposição, incluindo, e não se limitando, a todos os investimentos em futuras expansões, necessários para a manutenção dos níveis de serviço prestados às empresas instaladas na ZPE do Açú.

5.37 Executar serviços e programas de gestão, bem como fornecer treinamento a seus empregados, com vistas à melhoria dos serviços executados;

5.38 Executar todos os serviços, controles e atividades relativos ao Contrato, com zelo e diligência, utilizando a melhor técnica aplicável a cada uma das tarefas desempenhadas;

5.39 Dispor de todos os materiais, equipamentos, acessórios e recursos humanos necessários à perfeita operação da ZPE do Açú;

5.40 Criar site onde serão informados, para fins de livre acesso e consulta pública em geral, as Características físicas, institucionais e operacionais da AZPE e da ZPE do Açú, as empresas



GOVERNO DO ESTADO
RIO DE JANEIRO

Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Geração de Emprego e Renda

Companhia de Desenvolvimento Industrial do Estado do Rio de Janeiro

SERVIÇO PÚBLICO ESTADUAL

Processo Nº E-12/169/40/2018

Data da Abertura 21/03/2018

Rubrica _____ Fls. _____

Id. Funcional _____ 5098152-8

instaladas e em instalação, eventuais prestadores de serviços operacionais credenciados, tabelas vigente com os valores das tarifas cobradas, notícias relevantes, e quaisquer outras informações que se fizerem necessárias ou úteis à divulgação e transparência da atividade econômica desenvolvida;

5.41 Arcar com todas as despesas e receitas incidentes sobre o Imóvel, bem como sobre as atividades assumidas e necessárias para a manutenção da ZPE do Açú;

5.42 Exercer outras atividades necessárias ao cumprimento da Gestão da ZPE do Açú.

5.43 Transferir o direito de uso do terreno delimitado no Decreto Presidencial nº 27/12/2017, publicado em 28/12/2017, no Município de São João da Barra, para a Empresa Administradora da Zona de Processamento de Exportação do Açú, no prazo de 90 (noventa) dias a contar da assinatura do Contrato.

5.44 Apresentar à CODIN documento de aceitação da CZPE quanto ao pleito de instalação de empreendimento na ZPE do Açú conforme legislação vigente, art. 2º, §5º e art. 3º, II, da Lei nº 11.508, de 20 de julho de 2007;

5.44.1 A AZPE do Açú pagará um condomínio mensal à CODIN para manutenção do DISJB – Distrito Industrial de São João da Barra, cujo valor será equivalente, no mínimo, ao custeio dos serviços de manutenção da segurança, das vias terrestres e sua conservação, e das áreas verdes nas áreas comuns, bem como das demais despesas que vierem a ser acrescidas para fins de gestão do referido condomínio;

5.44.2 A futura AZPE deverá possuir software (controle informatizado), com os requisitos especificados na Instrução Normativa RFB nº 952, de 02 de julho de 2009 ou qualquer outro Regulamento editado pela Receita Federal.

5.45 A CODIN se obriga a:

5.45.1 Assegurar o cumprimento das obrigações contratuais;

5.45.2 Acompanhamento das Ações de Desapropriação referente aos Lotes que compõe o Imóvel destinado à ZPE;

5.45.3 Regularizar situação fundiária dos Lotes destinados à ZPE;

5.45.4 Autorizar alteração de controle societário da Adjudicatária;

5.45.5 Fazer interlocução com CZPE;



GOVERNO DO ESTADO
RIO DE JANEIRO

Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Geração de Emprego e Renda

Companhia de Desenvolvimento Industrial do Estado do Rio de Janeiro

SERVIÇO PÚBLICO ESTADUAL

Processo Nº E-12/169/40/2018

Data da Abertura 21/03/2018

Rubrica _____ Fls. _____

Id. Funcional _____ 5098152-8

- 5.45.6** Acompanhar e apoiar a Adjudicatária/AZPE nas ações institucionais junto a órgãos competentes;
- 5.45.7** Comunicar à Adjudicatária/AZPE das decisões nas Ações de Desapropriação que justifiquem pagamento do Valor Variável do Imóvel;
- 5.45.8** Comunicar à Adjudicatária/AZPE, imediatamente, quando citada ou intimada de qualquer ação judicial ou procedimento administrativo que possa resultar em responsabilidade ou impacto nas atividades da Adjudicatária/AZPE ou da ZPE do Açú, inclusive dos termos e prazos processuais, bem como envidar os melhores esforços na defesa dos interesses comuns, praticando todos os atos processuais cabíveis com esse objetivo, ficando facultado à Adjudicatária/AZPE valer-se de qualquer instrumento processual de intervenção de terceiros;
- 5.45.9** Colaborar institucionalmente com eventuais entidades financiadoras da Adjudicatária/AZPE, prestando informações e esclarecimentos, para contribuir com a viabilidade de financiamentos a permitirem a integral e adequada instalação da ZPE do Açú;
- 5.45.10** Proporcionar todas as facilidades necessárias à boa execução do projeto oriundo da relação ora firmada;
- 5.45.11** Observar para que, durante a vigência do projeto, sejam cumpridas as obrigações assumidas pela AZPE do Açú, e mantidas todas as condições exigidas para habilitação;
- 5.45.12** Dar consentimento formal para a AZPE do Açú quando alguma empresa se interessar em se instalar na ZPE;
- 5.45.13** Apoiar a AZPE do Açú e as empresas que vierem a se instalar na ZPE na implantação junto às concessionárias e órgãos públicos; e
- 5.45.14** Apoiar na divulgação da ZPE junto ao mercado nacional e internacional.

6 – DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO PELA AZPE DO AÇÚ

Para fins de consolidação, a AZPE deverá pagar à CODIN:



GOVERNO DO ESTADO
RIO DE JANEIRO

Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Geração de Emprego e Renda

Companhia de Desenvolvimento Industrial do Estado do Rio de Janeiro

SERVIÇO PÚBLICO ESTADUAL

Processo Nº E-12/169/40/2018

Data da Abertura 21/03/2018

Rubrica _____ Fls. _____

Id. Funcional _____ 5098152-8

- 6.1** O Valor de Outorga referente à proposta vencedora, cujo valor mínimo será de R\$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais);
- 6.2** O Valor Fixo do Imóvel, que é de R\$ 9.176.498,78 (nove milhões, cento e setenta e seis mil, quatrocentos e noventa e oito reais e setenta e oito centavos), sendo composto pelo Valor do Terreno de R\$ 7.494.165,34 (sete milhões, quatrocentos e noventa e quatro mil, cento e sessenta e cinco reais e trinta e quatro centavos), conforme Avaliação Administrativa dos Lotes nos autos das respectivas Ações de Desapropriação, e pelo Valor de Implantação do DI-SJB que é de R\$ 1.682.333,44 (um milhão, seiscentos e oitenta e dois mil, trezentos e trinta e três reais e quarenta e quatro centavos) até a data de publicação do presente Edital;
- 6.3** O Valor da Contribuição Fixa Mensal, no valor de 12.144 (doze mil cento e quarenta e quatro) UFIR-RJ, nos termos do Edital e Termo de Referência;
- 6.4** O Valor Variável do Imóvel, quando houver, relativo à diferença do “Valor Fixo do Imóvel” e os valores homologados em juízo quando da sentença no âmbito das Ações de Desapropriação dos Lotes, acrescido de honorários advocatícios, juros compensatórios, moratórios e demais valores que destes possam decorrer; e
- 6.5** O valor do condomínio mensal para manutenção do DISJB – Distrito Industrial de São João da Barra, cujo valor será equivalente, no mínimo, ao custeio dos serviços de manutenção da segurança, das vias terrestres e sua conservação, e das áreas verdes nas áreas comuns, bem como das demais despesas que vierem a ser acrescidas para fins de gestão do referido condomínio;

7 – DA QUALIFICAÇÃO - PROPOSTA ECONÔMICA

Será classificada e selecionada, bem como, assim, considerada vencedora, a Adjudicatária que apresentar o Maior Valor de Outorga para demonstrar interesse em se habilitar a administrar e instalar a ZPE no terreno adquirido no Distrito Industrial de São João da Barra - DISJB.

Rio de Janeiro, RJ, em 28 de outubro de 2020.

Fábio Eduardo Galvão Ferreira Costa

Diretor-Presidente

Id. Funcional: 5098796-8