

PLANO DE TRABALHO

1 – OBJETO:

Constitui objeto deste documento trazer as informações necessárias para abertura de edital de chamamento, com base na Lei nº 13.303/2016, para **SELEÇÃO DE EMPRESA INDUSTRIAL, POR OPORTUNIDADE DE NEGÓCIO, PARA A ALIENAÇÃO (VENDA) DE LOTES E GALPÕES DA ÁREA INDUSTRIAL DA ZPE PIAUÍ.**

2 – JUSTIFICATIVA E CONTEXTO DA OPORTUNIDADE DE NEGÓCIO:

A Zona de Processamento de Exportação (ZPE) de Parnaíba, localizada no estado do Piauí, é uma área de livre comércio destinada à instalação de empresas voltadas para a produção de bens e serviços destinados ao mercado externo. Essas Zonas são consideradas primárias para efeitos de controle aduaneiro, oferecendo condições especiais para empresas exportadoras.

A ZPE PIAUÍ possui uma área de 311,1582 hectares provida com áreas de ruas pavimentadas, água, energia elétrica, rede de esgoto, segurança, bem como a infraestrutura necessária para operações industriais e logísticas, podendo receber diversas indústrias.

Para que possam se instalar na referida área, as empresas interessadas devem submeter seus projetos industriais ao Conselho Nacional de Zona de Processamento de Exportação (CZPE), que é o órgão competente para aprovar e emitir a autorização de instalação e funcionamento, em conformidade com o art. 35 da Resolução CZPE/ME nº 29 de 04 de agosto de 2021.

Com o intuito de fomentar o interesse de mais empresas, garantindo maior estabilidade ao seu empreendimento, e, ainda, obter recursos para financiar mais investimentos na sua área industrial, a Companhia Administradora da ZPE Piauí, por meio de seu Conselho de Administração, diante da oportunidade de negócio, autorizou, com base no artigo 28, §3º da Lei nº 13.303/2016, a alienação dos lotes às empresas que já possuem projeto aprovado pelo CZPE.

3 – FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1. A alienação de que trata o respectivo Plano de Trabalho será realizada com base na seguinte legislação e atos da Companhia:

- a) Artigo 49 c/c o artigo 28, § 3º da Lei nº 13.303/2016, face às características peculiares do negócio e a vocação da Companhia Administradora;
- b) Lei Estadual nº 6.021, de 05 de outubro de 2010, em seu artigo 9º que prevê a obtenção de receitas para a Companhia por meio da alienação de bens patrimoniais.



c) Resolução CZPE/ME nº 29, de 04 de agosto de 2021, em seu artigo 15, X, c e artigo 53, que dispõe que o domínio de lotes da ZPE só pode ser transferido para empresas titulares de projetos já aprovados pelo CZPE;

d) Ata do Conselho de Administração;

e) Ata do Conselho Fiscal.

4 – DA LOCALIZAÇÃO

4.1. As áreas que serão alienadas, por meio de venda, estão identificadas e delimitadas no Anexo I deste Plano;

5 – VALORES DE REFERÊNCIA DOS LOTES E DA FORMA DE COTAÇÃO:

5.1. A alienação dos lotes, patrimônio da Companhia, tem como valores de referência o preço de mercado apurado mediante avaliação imobiliária constante nos autos do processo em epígrafe;

5.2. A cotação será realizada por m² (metro quadrado);

5.3. Fica estabelecido os seguintes valores, segundo avaliação realizada pela Superintendência de Patrimônio da SEAD – Secretaria de Administração do Estado do Piauí:

5.3.1. Para áreas **URBANIZADAS**: o valor de R\$56,19 (Cinquenta e seis reais e dezenove centavos) por m².

5.3.2. Para áreas **NÃO URBANIZADAS**: o valor de R\$32,27 (Trinta e dois reais e vinte e sete centavos) por m².

5.3.3. Para o **GALPÃO I** (com área construída de aproximadamente 1.500m², atualmente OCUPADO, localizado na Quadra A3, Lotes 03 e 04): o valor de R\$2.480.306,59 (Dois milhões, quatrocentos e oitenta mil, trezentos e seis reais e cinquenta e nove centavos).

5.3.4. Para o **GALPÃO II** (com área aproximada de 1.500m², atualmente DESOCUPADO, localizado na Quadra A3, Lotes 08 e 09): o valor de R\$2.032.993,99 (Dois milhões, trinta e dois mil, novecentos e noventa e três reais e noventa e nove centavos).

5.4. Cada INTERESSADA só poderá adquirir o lote ou a área, ao projeto apresentado e aprovado previamente junto à CZPE;

5.5. Os imóveis a que se referem este Plano serão alienados nas condições físicas e jurídicas em que se encontram, *ad corpus*, sendo as áreas mencionadas meramente enunciativas não se responsabilizando a Companhia pela sua exatidão ou inexatidão, subentendendo-se vistoria prévia, pleno e exposto conhecimento e aceitação de tal situação pela INTERESSADA.

6. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO



6.1. Poderão participar do presente procedimento somente as pessoas jurídicas que:

a) Possuam projeto aprovado pelo Conselho Nacional de ZPES – CZPES;

b) Atenderem a todas as condições e exigências deste Plano de Trabalho, exceto as pessoas jurídicas elencadas no item 6.3.

6.2. As INTERESSADAS arcarão com todos os custos decorrentes da elaboração e apresentação de suas propostas e documentação.

6.3. Não serão admitidos a participação:

a) das INTERESSADAS que, por qualquer motivo, estejam com o direito de licitar e contratar com a COMPANHIA suspenso ou impedido, que tenham sido declaradas inidôneas para licitar ou contratar com a União, pelo Estado, pelo Distrito Federal ou pela unidade federativa a que está vinculada a empresa pública ou sociedade de economia mista, enquanto perdurarem os efeitos da sanção, previsão contida no Art. 38, incisos II e III e Art. 83, inciso III, ambos da Lei 13.303, de 2016;

b) INTERESSADAS que se enquadrem em alguma das vedações previstas no Art. 38 da Lei nº 13.303/2016;

c) INTERESSADAS estrangeiras que não funcionem no País;

d) INTERESSADAS em processo de falência, recuperação judicial, extrajudicial ou de insolvência, ou sob outra forma de concurso de credores, em dissolução ou em liquidação;

e) as INTERESSADAS em recuperação judicial, desde que amparada em certidão emitida pela instância judicial competente, que certifique que a INTERESSADA está apta econômica e financeiramente a participar de procedimento licitatório, nos termos da Lei 13.303, de 2016, serão admitidos neste certame.

f) INTERESSADAS cujo objeto social não seja pertinente e compatível com o objeto deste Plano.

7. DA VISTORIA:

7.1. Os Lotes, objeto deste Plano, ficarão disponíveis à vistoria pública.

7.2. A vistoria poderá ser realizada por qualquer interessado, podendo ser agendada junto à Companhia, pelo telefone (86) 99429 6549, com antecedência mínima de 02 (dois) dias úteis da data de entrega dos envelopes, com acompanhamento das visitas.

7.3. Independentemente da realização ou não da vistoria, a apresentação de proposta implica na aceitação tácita das condições deste Plano e dos itens a serem alienados, não podendo posteriormente alegar desconhecimento da área, condições e quantidades.



8. DAS CONDIÇÕES PARA ALIENAÇÃO

8.1. A empresa adquirente, a contar da data da assinatura da escritura pública de compra e venda, obriga-se a:

- a) apresentar matrícula atualizada do imóvel adquirido, em seu nome e Alvará de Construção no prazo de 90 (noventa) dias, podendo ser prorrogado, desde que devidamente justificado;
- b) iniciar as obras de instalação do projeto industrial no prazo máximo de 90 (noventa) dias, podendo ser prorrogado, desde que devidamente justificado;
- c) apresentar o Alvará de Funcionamento dentro do prazo estabelecido no Cronograma de Implantação do Empreendimento;
- d) caso a empresa adquirente não apresente a matrícula atualizada e o Alvará de Construção, ou não iniciar as obras no prazo estipulado, **resolve-se a obrigação com a devolução de 80% (oitenta por cento) do preço pago, sem correção;**

8.2. A empresa beneficiada obedecerá a um padrão mínimo de construção física estabelecido no Regulamento de Construção da Companhia.

8.3. Manter permanentemente a destinação do imóvel no desenvolvimento da atividade industrial ou empresarial inicialmente prevista;

8.4. Indisponibilidade do bem, que somente poderá ser vendido pela empresa a terceiros **após 20 (vinte) anos de funcionamento**, salvo eventos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não houver responsabilização do adquirente, na forma do art. 393 do Código Civil Brasileiro e **apenas para outra empresa com projeto aprovado pela CZPE;**

8.5. Havendo a paralisação das atividades pelo prazo superior a 06 (seis) meses após a liberação do Alvará de Funcionamento, a empresa adquirente pagará multa equivalente ao valor de 10 (dez) Unidades Fiscais de Referência Municipal – UFRM's – a cada 30 (trinta) dias de paralisação, podendo ser prorrogado tal período por até 2 (dois) anos, mediante requerimento justificado e deferido pela Companhia, por meio de sua Diretoria Comercial, no qual deverá haver a comprovação da impossibilidade de manutenção da atividade econômica;

8.6. A escritura pública de venda e compra conterá, obrigatoriamente, **cláusula resolutória do contrato e do domínio do imóvel**, caso haja descumprimento pelos adquirentes de qualquer das seguintes condições:

- I - Resolubilidade da venda com reaquisição do bem pela Companhia, acrescido das benfeitorias, na hipótese de extinção da indústria ou sociedade ou, ainda, de cessação definitiva das atividades industriais instaladas, mediante prévia avaliação;

II - Possibilidade de oneração do imóvel adquirido, apenas em garantia de financiamento para edificação ou instalação do estabelecimento industrial, em razão da vinculação da destinação do imóvel, conforme Resolução CZPE nº 29 de 04 de agosto de 2021, sob pena de incidência da cláusula resolutória.

III - O atraso sucessivo de 06 (seis) parcelas implicará na resolubilidade da venda, devendo a empresa adquirente ser notificada, retornando o imóvel à posse da Companhia que, em havendo edificação, concluídas ou não, será procedida na forma do item que segue:

a) no caso de resolução da venda com reincorporação do imóvel ao patrimônio da Companhia, nas hipóteses previstas no item 8.6.III, o adquirente não terá direito a qualquer indenização das benfeitorias realizadas, cabendo-lhe apenas o recebimento dos valores pagos com atualização monetária.

b) E, no caso de reversão de lote não edificado, perderá o adquirente, a título de cláusula penal, a importância já paga.

8.7. Fica expressamente proibida a comercialização dos lotes adquiridos, bem como sua locação total ou parcial, sob pena de aplicação de cláusula de resolubilidade, devendo utilizar o imóvel adquirido e os prédios nele edificados exclusivamente para a implantação do projeto aprovado pelo CZPE e pela Companhia, sendo vedadas sua subdivisão, desmembramento ou parcelamento de áreas que não forem edificadas ou a sua destinação para outro fim.

8.8. A empresa adquirente deverá obedecer em seus projetos de instalação e funcionamento, a legislação aplicável além das disposições relativas ao Regulamento de Construção da Companhia.

8.9. Caberá à Diretoria Comercial da Companhia a fiscalização das condições contidas nesta Cláusula.

8.10. A empresa beneficiada prestará contas mediante relatório instruído com comprovação da execução do projeto, na forma do Regulamento de Construção.

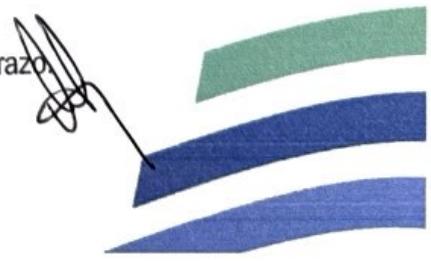
8.11. Fica vedada a concessão e a utilização do imóvel objeto deste Plano para fins habitacionais e à instalação de empreendimentos com finalidade diversa do objetivo das ZPEs.

8.12. Todos os atos decorrentes da presente Lei, no que couber, deverão ser averbados no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Parnaíba - PI.

8.13. Todas as despesas necessárias à alienação dos imóveis objeto deste Plano de Trabalho serão de responsabilidade das empresas adquirentes.

9. DA FORMA E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

9.1. O pagamento do preço dos lotes poderá ser à vista (parcela única) ou à prazo.



9.2. No caso de pagamento à vista, este se dará no ato da assinatura do instrumento de alienação de venda e compra da área adquirida, que poderá ocorrer no prazo de até 30 (trinta) dias corridos. O pagamento deverá ser efetuado por meio de transferência eletrônica identificada, depositado na conta da Companhia a ser informada pelo Setor Financeiro.

9.3. **Para pagamentos à vista**, serão aplicados os seguintes descontos no valor total da alienação, desde que comprovada a efetivação da geração de empregos diretos informada no Plano de Negócio constante do Projeto Industrial apresentado para análise do CZPE e devidamente aprovado através da Resolução do CZPE:

- a) 40% sobre áreas URBANIZADAS e GALPÕES.
- b) 50% sobre áreas NÃO URBANIZADAS.

9.4. A comprovação do requisito da geração de empregos ocorrerá em até **12 (doze) meses** do início da operação da Indústria beneficiada pelo subsídio constante do item 9.3, permitida sua prorrogação por igual período desde que justificado previamente.

9.4.1. Em caso de não comprovação constante do item 9.4, a Indústria beneficiada será obrigada a recolher os valores concedidos a título de desconto, como previsto no item 9.3, com multa de 1% (Um por cento) e juros de 0,5% (Meio por cento) ao mês.

9.4.2. O pagamento dos valores pelo não cumprimento da condicionante do item 9.3., poderá ser realizado na forma do item 9.5.

9.5. No caso de venda à prazo, o valor integral poderá ser pago em até **60 (sessenta) meses dividido em parcelas de igual valor, conforme abaixo:**

- a) entrada, a ser paga no ato da assinatura do instrumento de venda e compra do imóvel;
- b) e o restante do valor será pago em parcelas mensais e sucessivas, aplicando-se o prazo de carência de 30 (trinta) dias após o início das operações da empresa adquirente.

9.6. No caso de atraso do pagamento das parcelas previstas no item 9.4, alínea b, incidirá os juros de mora simples de 1% (um por cento) ao mês.

9.7. Qualquer valor que venha a incidir sobre o objeto deste Plano de Trabalho, correspondente a impostos, taxas de transferência, emissão de laudos, vistorias e regularização, emolumentos, despesas com transporte, seguro, reconhecimento de firma, correrão por conta exclusiva da empresa adquirente.

9.8. O não cumprimento das obrigações financeiras constantes do presente no item 9 e subsequentes sujeita-se à inscrição em dívida ativa do tesouro estadual.

10. DOS DOCUMENTOS PARA HABILITAÇÃO:



10.1. As INTERESSADAS deverão apresentar a seguinte documentação para participarem do procedimento de alienação, como critérios de elegibilidade:

10.1.1. HABILITAÇÃO JURÍDICA:

- a) Registro comercial, no caso de empresa individual;
- b) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais sendo que, no caso de sociedades por ações, deverá se fazer acompanhar da ata de eleição de seus administradores;
- c) Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de ato formal de designação de diretoria em exercício;
- d) Decreto de autorização ou equivalente, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente quando a atividade assim o exigir;
- e) Em qualquer uma das hipóteses descritas acima deverá ser apresentado:
 - e.1) relação nominal atualizada dos dirigentes/sócios da entidade/empresa proponente, com Cadastro de Pessoas Físicas - CPF, certidões negativas cível e criminal junto aos órgãos competentes, negativa conjunta emitida pelo TCU e negativa de improbidade administrativa emitida pelo CNJ; declaração do dirigente da entidade acerca da inexistência de dívida com o Poder Público, bem como de inscrição nos bancos de dados públicos e privados de proteção ao crédito; e informando se a pessoa ou se seus dirigentes se encontram incursos em alguma situação de vedação para contratar com a INVESTE PIAUÍ e/ou ZPE Piauí, prevista no seu Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios – RILCC.

10.1.2. REGULARIDADE FISCAL:

- a) Prova de inscrição da entidade no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ;
- b) prova de regularidade com as Fazendas Federal, Estadual, Distrital e Municipal e com a Seguridade Social (CND) e Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS;
- c) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa;
- d) Comprovante de consulta ao Cadastro de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS/CGU), mantido pela Controladoria Geral da União, e/ou certidão consolidada junto ao TCU.

10.1.3. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

- a) Comprovante de autorização para instalação e funcionamento na ZPE PIAUÍ pelo Conselho Nacional de ZPES - CZPE.



10.2. Havendo dúvidas ou divergências sobre os documentos apresentados, a Companhia poderá realizar diligência para a averiguação ou complementação, não podendo aceitar documentos que deverão ser apresentados na data prevista para recebimento.

10.3. Os documentos necessários à habilitação poderão ser apresentados em original, mediante cópia autenticada por cartório competente ou por membro da Comissão de Chamamento, por publicação em órgão da imprensa oficial ou obtidos pela internet em sítios oficiais do órgão emissor.

11. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

11.1. As interessadas que obedecerem aos critérios de habilitação e estando elegíveis devem apresentar propostas até a data marcada no Edital do procedimento de seleção, conforme condições e informações a seguir:

a) Qualificação completa, que permita a identificação da pessoa jurídica de direito privado e sua localização para eventual envio de notificações, informações, erratas, respostas ou solicitação de esclarecimentos, com:

a.1) nome completo, razão social, endereço completo com CEP;

a.2) inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ.

a.3) cargo, profissão ou ramo de atividade do representante legal da empresa;

a.4) Indicação do responsável técnico;

b) Indicação da área que pretende se instalar e a quantidade de metros quadrados a ser utilizada, obedecendo o projeto previamente aprovado pela CZPE;

c) Valor a ser pago pelo área, em conformidade com a avaliação do metro quadrado constante no Anexo I;

e) Plano de Pagamento do valor do lote, conforme as opções previstas no item 09 deste Termo;

d) Proposta de Layout de ocupação da área;

e) Cronograma das obras de implantação e de início do funcionamento do empreendimento.

12. DOS CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

12.1. Será considerada elegível e classificada a INTERESSADA que apresentar toda a documentação de habilitação em conformidade com o item 10 deste Plano.

12.2. A proposta deverá atender a todas as condições e especificações constantes no item 11 deste Termo



12.3. Se todas as empresas INTERESSADAS estiverem habilitadas e atenderem a todos os requisitos exigidos neste Termo, e houver mais de uma empresa elegível e classificada, ou seja, atenderem a todos os requisitos exigidos neste Termo, apta com interesse em uma mesma área, a seleção/classificação ocorrerá conforme os critérios os critérios abaixo:

- a) aquela que apresentar o maior valor de investimentos em infraestrutura e equipamentos.
- b) persistindo o empate, aquela que apresentar a maior quantidade de empregos diretos gerados pelo empreendimento, preferencialmente mão de obra local, no prazo de até o final do primeiro ano de operação;
- c) persistindo ainda, aquela que apresentar mais iniciativas alinhadas com os conceitos de economia circular e sustentabilidade.

12.4. Os dados citados no item 12.3 serão obtidos em pesquisa nos projetos encaminhados e aprovados no CZPEs, e entregues, quando do seu envio, na Diretoria Comercial da Companhia.

12.5. Na proposta, em havendo erros formais, por serem sanáveis, será permitido a oportunidade em diligência junto à proponente para efetuar sua correção.

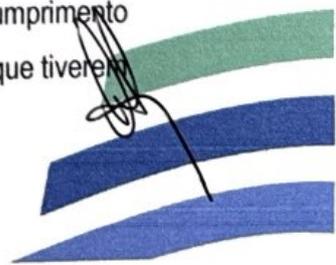
13. CONFIDENCIALIDADE

13.1. A INTERESSADA deve manter a mais absoluta confidencialidade a respeito de quaisquer informações, dados, processos, fórmulas, códigos, cadastros, fluxogramas, diagramas lógicos, dispositivos, modelos, informações de segurança, contatos comerciais, informações de circuitos, do endereçamento lógico, topologias de rede, ou outros materiais de propriedade da INVESTE PIAUÍ ou dos clientes finais, aos quais tiver acesso em decorrência deste Chamamento, ficando terminantemente proibida de fazer uso ou revelar estes, ou comercializá-los ou repassá-los sob qualquer justificativa e ainda que a título gratuito, inclusive após a finalização das tratativas.

13.2. A INTERESSADA deverá, através de seu representante legal, firmar acordo de confidencialidade de informação e dar ciência dele a toda a sua equipe de profissionais, incluindo equipes de terceiros que participarão das tratativas, comprometendo-se perante à Investe Piauí, por meio da assinatura do Termo de Responsabilidade e Sigilo, a observância das obrigações nele descrito.

13.3. É vedada a veiculação de publicidade acerca do contrato, salvo se houver prévia autorização da Investe Piauí.

13.4. As Partes, por si, seus representantes, colaboradores, empregados, prepostos e/ou prestadores de Serviços ("Pessoas Autorizadas") reconhecem e concordam que, no cumprimento das obrigações objeto do Contrato, tratarão como confidenciais todas as informações que tiverem



acesso em função do Contrato ("Informações Confidenciais"), não podendo, sob qualquer pretexto, divulgá-las, revelá-las, reproduzi-las e utilizá-las para fins outros que não aqueles relacionados aos serviços, ou dar conhecimento destas informações a terceiros estranhos a esta contratação, salvo mediante prévia autorização por escrito da autoridade competente da INVESTE PIAUÍ ou nos termos autorizados pelo Contrato.

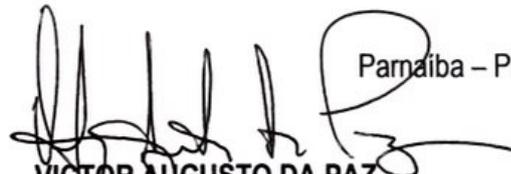
14. DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1. O presente Plano de Trabalho fará parte integrante do instrumento contratual, independentemente da transcrição.

14.2. Os casos omissos serão resolvidos pela Lei nº 13.303/2016, pelo Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios (RILCC) da Investe Piauí e pela legislação civil aplicável.

14.3. O procedimento a ser adotado para alienação dos lotes deverá permanecer aberto e disponível para recebimento de propostas das empresas que possam ter seus projetos aprovados pela CZPE e tenham interesse na aquisição das referidas áreas.

14.4. As eventuais divergências oriundas ou relacionadas com o futuro contrato, incluindo as questões sobre sua existência, validade ou rescisão, deverão ser dirimidas pelo foro da Comarca da cidade de Parnaíba - PI, renunciando as partes expressamente a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.



Parnaíba – PI, 16 de julho de 2025.

VICTOR AUGUSTO DA PAZ
Diretor Comercial
ZPE PIAUÍ

