

**COMPANHIA ADMINISTRADORA DA ZONA DE PROCESSAMENTO
DE EXPORTAÇÃO DE BACABEIRA S.A. — ZPE MARANHÃO**

**POLÍTICA DE ALOCAÇÃO DE ÁREAS
E DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO**

Versão revisada – preservação das competências estatutárias do Conselho de Administração

São Luís/MA — 2026

PREÂMBULO

O Conselho de Administração da COMPANHIA ADMINISTRADORA DA ZONA DE PROCESSAMENTO DE EXPORTAÇÃO DE BACABEIRA S.A. — ZPE MARANHÃO, no uso de suas atribuições estatutárias e legais,

CONSIDERANDO que a Companhia é titular de concessão de direito real de uso sobre as áreas do perímetro da ZPE Maranhão, outorgada pelo Estado do Maranhão por prazo indeterminado e com autorização expressa para conceder a terceiros direitos de uso sobre lotes integrantes do perímetro;

CONSIDERANDO que a CDRU outorgada pelo Estado constitui o título matriz da Companhia e que as concessões derivadas não podem conferir aos terceiros direitos mais extensos do que aqueles recebidos pela ZPE Maranhão;

CONSIDERANDO que o art. 7º do Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, disciplina a concessão de direito real de uso para fins específicos, inclusive de industrialização;

CONSIDERANDO que a alocação de áreas integra a atividade-fim da Companhia, sem prejuízo da observância da Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016, da legislação específica das Zonas de Processamento de Exportação e do Estatuto Social;

CONSIDERANDO que a política interna não pode delegar, suprimir, restringir, substituir ou ampliar competências atribuídas pelo Estatuto Social à Assembleia Geral, ao Conselho de Administração da Controladora ou à Diretoria Executiva;

CONSIDERANDO que a instrução técnica e a padronização contratual têm por finalidade conferir objetividade, segurança e celeridade ao procedimento, sem afastar as instâncias de deliberação e oitiva previstas no Estatuto Social;

RESOLVE aprovar a presente POLÍTICA DE ALOCAÇÃO DE ÁREAS E DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO.

CAPÍTULO I — OBJETO E DEFINIÇÕES

Art. 1º Esta Política disciplina a outorga de Concessão de Direito Real de Uso sobre áreas integrantes do perímetro da ZPE Maranhão, definindo pressupostos, condições econômicas, parâmetros de preenchimento do Contrato-Padrão, fluxo de instrução, instâncias de deliberação e forma de assinatura, sempre em conformidade com a repartição de competências prevista no Estatuto Social.

Parágrafo único. Esta Política não substitui o procedimento de análise e aprovação do projeto industrial, regido por normativo próprio e pela legislação aplicável.

Art. 2º Para os fins desta Política, considera-se:

- I — CDRU: a Concessão de Direito Real de Uso, remunerada e resolúvel, outorgada pela Companhia ao investidor sobre lote determinado do perímetro, na forma do Contrato-Padrão;
- II — CDRU-Matriz: a concessão de direito real de uso outorgada pelo Estado do Maranhão à Companhia sobre o território da ZPE Maranhão, por prazo indeterminado e com autorização para concessões derivadas a terceiros;
- III — Cláusulas Essenciais: as disposições do Contrato-Padrão relacionadas no art. 14;
- IV — Concessionária: a empresa em favor de quem se outorga a CDRU;
- V — Contrato-Padrão: o instrumento constante do Anexo II;
- VI — Financiador: a instituição financeira, agência de fomento, seguradora, fundo ou investidor em favor de quem sejam onerados os direitos emergentes da CDRU ou que figure como garantidor da execução;
- VII — Prazo Padrão e Prazo Estendido: os prazos definidos no art. 15;
- VIII — Projeto Aprovado: o projeto industrial que tenha obtido decisão favorável da Diretoria Executiva e do CZPE;
- IX — Tabela de Preços: o instrumento constante do Anexo I;
- X — Zona: cada unidade territorial definida no Plano Diretor da ZPE Maranhão, com destinação específica, parâmetros urbanísticos, infraestrutura prevista e diretrizes técnicas para implantação dos empreendimentos.

Art. 3º As remissões desta Política a cláusulas numeradas referem-se ao Contrato-Padrão constante do Anexo II.

CAPÍTULO II — DO CONTRATO-PADRÃO

Art. 4º Toda outorga de CDRU observará o Contrato-Padrão aprovado na forma desta Política, vedada a celebração de instrumento com estrutura substancialmente diversa sem a observância das instâncias competentes.

§ 1º O Contrato-Padrão contém Cláusulas Essenciais e Campos Variáveis, cujo preenchimento se vincula aos parâmetros desta Política.

§ 2º A alteração de cláusula não essencial será submetida à Diretoria Executiva; a alteração de Cláusula Essencial dependerá de alteração do Contrato-Padrão e da Política, com observância das competências estatutárias pertinentes.

CAPÍTULO III — DO TÍTULO DA COMPANHIA E DOS LIMITES DO DIREITO OUTORGADO

Art. 5º A Companhia exerce sobre o território da ZPE Maranhão o direito real de uso que lhe foi outorgado pelo Estado do Maranhão, e não o direito de propriedade.

Parágrafo único. É vedado à Companhia, em documento contratual, comercial, promocional ou institucional, apresentar-se como proprietária das áreas do perímetro, devendo declarar-se concessionária de direito real de uso com autorização para concessões derivadas.

Art. 6º O Contrato-Padrão identificará expressamente a CDRU-Matriz, com indicação do respectivo registro na matrícula do imóvel, de modo que a cadeia de títulos seja verificável pela Concessionária, pelo Financiador e pelo Registro de Imóveis.

Art. 7º A CDRU outorgada é título derivado e submete-se, por natureza, aos seguintes limites, que independem de pactuação e prevalecem sobre cláusula em contrário:

I — não pode conferir à Concessionária direito mais extenso do que aquele de que a Companhia é titular;

II — observará necessariamente a destinação vinculada imposta pela CDRU-Matriz;

III — as obrigações, restrições e condicionantes impostas à Companhia pela CDRU-Matriz serão transpostas ao instrumento, no que couber, vinculando a Concessionária;

IV — a resolução da CDRU-Matriz importa a extinção das CDRU dela derivadas, sem prejuízo das regras de transição e continuidade que decorram do título matriz ou de ato do poder concedente.

CAPÍTULO IV — DOS PRESSUPOSTOS DA OUTORGA

Art. 8º A outorga da CDRU pressupõe, cumulativamente:

I — decisão da Diretoria Executiva de aceitação do projeto industrial, precedida dos pareceres técnicos e jurídicos exigidos no procedimento interno;

II — decisão do CZPE de aprovação do projeto industrial, na forma da legislação aplicável;

III — aprovação técnica da área pela Diretoria competente, compreendendo memorial descritivo, levantamento, planta de situação, zoneamento, infraestrutura, acessos, interferências e compatibilidade com o planejamento territorial da ZPE Maranhão;

IV — verificação da regularidade jurídica, fiscal e cadastral do interessado e da inexistência de impedimento para contratar com a Administração Pública.

§ 1º A aprovação do projeto industrial não dispensa a análise da operação imobiliária e da CDRU pelas instâncias estatutariamente competentes.

§ 2º O lote a ser outorgado deverá corresponder à área tecnicamente indicada no processo e compatível com o Projeto Aprovado, ressalvadas alterações posteriormente aprovadas na forma desta Política.

Art. 9º A outorga observará o zoneamento aprovado e a compatibilidade da implantação do empreendimento com o planejamento territorial, a infraestrutura existente ou planejada, as utilidades compartilhadas, os acessos, as servidões, as interferências e as condicionantes ambientais e operacionais.

Art. 10. A destinação declarada no instrumento corresponderá à atividade descrita no Projeto Aprovado e no ato do CZPE, vedada a outorga com destinação genérica ou incompatível com a autorização recebida.

Art. 11. O instrumento declarará, de forma expressa, a infraestrutura efetivamente existente e disponibilizada pela Companhia à área na data da imissão na posse, delimitando o alcance das obrigações assumidas.

§ 1º A declaração discriminará, quando existentes, sistema viário, energia elétrica, abastecimento de água, drenagem, telecomunicações, esgotamento sanitário, cercamento, iluminação pública e demais utilidades compartilhadas.

§ 2º A disponibilização de infraestrutura adicional dependerá de previsão contratual específica, da conclusão das obras correspondentes ou de instrumento próprio.

Art. 12. É vedada a outorga em favor de pessoa jurídica declarada inidônea, suspensa ou impedida de contratar com a Administração Pública, em falência, ou cuja CDRU anterior tenha sido extinta por inadimplemento grave nos 5 (cinco) anos precedentes.

CAPÍTULO V — DAS CLÁUSULAS ESSENCIAIS

Art. 13. Este Capítulo estabelece as Cláusulas Essenciais do Contrato-Padrão.

Art. 14. São Cláusulas Essenciais:

- I — o objeto e a destinação vinculada, e a vedação de uso diverso;
- II — as regras de cessão, transferência, locação e subconcessão;
- III — a obrigação de registro e as consequências de sua omissão;
- IV — a vinculação ao cronograma físico-financeiro e ao projeto aprovado;
- V — a vedação de retenção especulativa;
- VI — a cláusula de reajuste e a revisão periódica;
- VII — a reversibilidade dos bens, quando aplicável;
- VIII — a prerrogativa permanente de fiscalização e de intervenção;
- IX — as cláusulas de integridade, anticorrupção e proteção de dados;
- X — a assunção de tributos e encargos;
- XI — a solução de controvérsias, a arbitragem quando cabível e o foro.

CAPÍTULO VI — DO PRAZO E DA RENOVAÇÃO

Art. 15. A CDRU será outorgada por prazo determinado, nas seguintes modalidades:

- I — Prazo Padrão: 20 (vinte) anos, aplicável como regra geral;
- II — Prazo Estendido: até 50 (cinquenta) anos, admissível quando o Projeto Aprovado envolver investimento de grande vulto cujo ciclo de amortização, documentalmente demonstrado, exceda o Prazo Padrão.

§ 1º A fixação do prazo observará a legislação aplicável à ZPE e os limites do título matriz.

§ 2º É vedada a outorga derivada por prazo indeterminado.

Art. 16. A renovação não será automática e dependerá de nova análise administrativa, do adimplemento integral das obrigações, da manutenção da destinação, da inexistência de sanção pendente e da revisão das condições econômicas, observadas as mesmas competências estatutárias aplicáveis à outorga originária.

Parágrafo único. Nenhuma cláusula poderá conferir direito à renovação automática ou compulsória.

CAPÍTULO VII — DAS CONDIÇÕES ECONÔMICAS

Art. 17. O valor da contraprestação constará da Tabela de Preços (Anexo I), sem prejuízo de avaliação individualizada quando tecnicamente recomendável ou exigida pela instância competente.

Art. 18. É vedada a outorga de CDRU sem cláusula de reajuste.

Parágrafo único. O valor será reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou por índice que o substitua, contada da assinatura do instrumento.

Art. 19. A remuneração pela ocupação e utilização das áreas da ZPE observará escalonamento por fase do empreendimento, calculada sobre o valor integral da contraprestação contratada:

I — Reserva: 20% (vinte por cento), quando houver reserva regularmente aprovada;

II — Implantação: 30% (trinta por cento), pelo prazo de até 36 (trinta e seis) meses contados da imissão na posse;

III — Operação: 100% (cem por cento), a partir do início da operação comercial ou do término da fase de implantação, o que ocorrer primeiro.

Parágrafo único. Eventual carência contratual deverá ser expressamente motivada e observar os limites definidos no Contrato-Padrão e nas deliberações das instâncias competentes.

Art. 20. A precificação das áreas, instalações e ativos disponibilizados pela ZPE observará estudos técnicos e econômico-financeiros aptos a demonstrar sustentabilidade, equilíbrio, competitividade e aderência ao interesse da Companhia.

Parágrafo único. A revisão da Tabela de Preços será instruída pela Diretoria Executiva e submetida ao Conselho de Administração sempre que sua aprovação ou alteração decorrer das competências estatutárias ou de deliberação anterior do próprio Conselho.

Art. 21. Condições econômicas diferenciadas, descontos, cobranças adicionais, incentivos ou contrapartidas especiais somente poderão ser adotados mediante justificativa técnico-econômica expressa e deliberação da Diretoria Executiva, sem prejuízo da submissão ao Conselho de Administração quando a operação se enquadrar em hipótese de sua competência estatutária.

Art. 22. Aceito o projeto pela Diretoria Executiva e antes da decisão do CZPE, poderá ser instituída reserva temporária de lote, por instrumento de natureza obrigacional, com prazo máximo de 12 (doze) meses, prorrogável uma única vez por igual período, mediante deliberação colegiada da Diretoria Executiva.

§ 1º A reserva não constitui CDRU, não confere direito real, não gera direito adquirido à outorga e extingue-se de pleno direito com a decisão do CZPE ou com o decurso do prazo.

§ 2º A reserva de área que, por sua dimensão ou circunstâncias, caracterize hipótese de competência do Conselho de Administração segundo o Estatuto Social somente poderá ser formalizada após a correspondente deliberação ou oitiva estatutária.

§ 3º As condições de restituição ou retenção de valores pagos pela reserva serão expressamente previstas no instrumento, observada a legislação aplicável.

CAPÍTULO VIII — DA COMPETÊNCIA DECISÓRIA E DO FLUXO DE APROVAÇÃO

Art. 23. A aprovação desta Política, do Contrato-Padrão e da Tabela de Preços não constitui autorização prévia, genérica ou permanente para afastar deliberação, oitiva, aprovação ou assinatura exigida pelo Estatuto Social em relação a cada operação.

§ 1º Nenhuma disposição desta Política poderá ser interpretada como delegação, renúncia, supressão, ampliação ou transferência de competência de órgão estatutário.

§ 2º Em caso de divergência entre esta Política e o Estatuto Social, prevalecerá o Estatuto Social.

Art. 24. Toda outorga individual de CDRU observará, obrigatoriamente, o seguinte fluxo:

I — instrução do processo administrativo com os pareceres e documentos previstos nesta Política;

II — deliberação da Diretoria Executiva quanto à aceitação do projeto e, após a aprovação do CZPE, quanto à proposta de outorga da CDRU;

III — oitiva do Conselho de Administração da Controladora nas operações abrangidas pelo art. 18, § 2º, inciso V, do Estatuto Social;

IV — deliberação do Conselho de Administração da Controladora quando a operação configurar a hipótese prevista no art. 13, inciso XVI, do Estatuto Social, inclusive a alocação de lote de terreno superior a 5 (cinco) hectares, ressalvada a exceção estatutária relativa à alocação expressamente prevista no Plano de Negócios;

V — assinatura do instrumento pelo Diretor-Presidente conjuntamente com outro Diretor, na forma dos arts. 20 e 21, inciso X, do Estatuto Social, após o cumprimento das etapas anteriores.

§ 1º Para fins do inciso IV, a mera previsão genérica de expansão, ocupação futura ou disponibilização de áreas no Plano de Negócios não será considerada suficiente para afastar a deliberação específica do Conselho; a exceção somente se aplica quando a alocação estiver individualizada de modo compatível com o ato concreto.

§ 2º A extensão da área permanece critério de competência nos exatos termos do Estatuto Social, não podendo esta Política afastá-lo.

§ 3º A manifestação do Conselho, quando exigida, integrará o processo administrativo antes da formalização da CDRU.

Art. 25. As seguintes matérias dependerão de deliberação colegiada da Diretoria Executiva e seguirão, conforme o caso, as mesmas instâncias estatutárias de oitiva ou deliberação aplicáveis à CDRU originária:

I — outorga em Prazo Estendido;

II — concessão de desconto sobre a Tabela de Preços ou condição econômica excepcional;

III — alteração do lote, permuta, remembramento, desmembramento ou redimensionamento;

IV — renovação da CDRU;

V — cessão ou transferência da posição contratual, quando juridicamente admitida;

VI — extinção do instrumento, reversão de bens e retomada da área;

VII — atribuição de lote disputado por mais de um Projeto Aprovado;

VIII — avaliação individualizada de lote quando necessária;

IX — demais alterações substanciais do objeto, prazo, preço, área ou destinação.

§ 1º A Diretoria Executiva não poderá, por deliberação própria, dispensar manifestação ou deliberação do Conselho de Administração exigida pelo Estatuto Social.

§ 2º É vedado o fracionamento de área, prazo, preço, desconto ou operação com o propósito de modificar a instância competente.

§ 3º Em caso de empate na Diretoria Executiva, aplicar-se-á exclusivamente a regra de deliberação prevista no Estatuto Social e no Regimento Interno vigente, vedada a criação, por esta Política, de voto de qualidade não previsto nesses instrumentos.

Art. 26. Compete ao Diretor-Presidente promover a execução das deliberações regularmente adotadas pelos órgãos competentes e praticar os atos de gestão e representação que lhe sejam atribuídos pelo Estatuto Social.

Parágrafo único. A assinatura do instrumento de CDRU observará a forma de representação prevista no Estatuto Social, não podendo esta Política criar assinatura singular ou combinação diversa da estatutariamente exigida.

Art. 27. Para fins de aplicação desta Política, ficam preservadas integralmente as competências do Conselho de Administração previstas no Estatuto Social, especialmente:

I — ser ouvido nas hipóteses em que o Estatuto Social determine sua manifestação prévia sobre operações imobiliárias ou patrimoniais;

II — deliberar sobre a alocação de lote de terreno superior a 5 (cinco) hectares, ressalvada a exceção expressamente prevista no Estatuto Social;

III — exercer as demais competências que o Estatuto Social ou a legislação lhe atribuam em razão da matéria, do valor, da natureza ou das características da operação.

§ 1º O presente artigo não cria novas competências para o Conselho de Administração nem reduz as já existentes; limita-se a reconhecer sua incidência sobre as CDRUs sempre que a operação se enquadrar nas hipóteses estatutárias correspondentes.

§ 2º Nenhum ato da Diretoria, cláusula contratual, despacho, regulamento, manual ou procedimento interno poderá afastar a competência estatutária do Conselho de Administração.

CAPÍTULO IX — DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 28. A Tabela de Preços será revista periodicamente mediante estudos técnicos e econômico-financeiros e seguirá o fluxo de aprovação definido no Estatuto Social e nesta Política.

§ 1º Esta Política e o Contrato-Padrão serão revistos sempre que houver alteração relevante da CDRU-Matriz, do Estatuto Social, da legislação aplicável ou do modelo de ocupação da ZPE Maranhão.

§ 2º As alterações desta Política não poderão produzir efeito sobre competência estatutária sem prévia alteração do próprio Estatuto Social.

Art. 29. Esta Política entra em vigor na data de sua aprovação pelo órgão competente, aplicando-se aos processos em curso que ainda não tenham resultado em instrumento assinado, respeitados os atos jurídicos regularmente praticados.

ANEXO III — MATRIZ DE COMPETÊNCIA E FLUXO DECISÓRIO

A matriz abaixo é parte integrante desta Política e não substitui o Estatuto Social. Sua finalidade é impedir interpretações que concentrem a decisão exclusivamente na Diretoria ou dispensem a atuação do Conselho quando estatutariamente exigida.

Situação	Diretoria Executiva	Conselho de Administração	Formalização
CDRU de lote até 5 ha	Delibera colegiadamente sobre a proposta de outorga.	Oitiva quando incidente o art. 18, §2º, V, do Estatuto.	Diretor-Presidente + outro Diretor, após cumprimento do fluxo.
CDRU de lote superior a 5 ha	Delibera colegiadamente sobre a proposta de outorga.	Deliberação obrigatória nos termos do art. 13, XVI, ressalvada a exceção estatutária do Plano de Negócios; sem prejuízo da oitiva do art. 18, §2º, V.	Diretor-Presidente + outro Diretor, após a deliberação competente.
CDRU > 5 ha expressamente prevista no Plano de Negócios	Delibera colegiadamente e demonstra no processo a correspondência exata com a previsão aprovada.	Aplica-se a exceção do art. 13, XVI, sem afastar eventual oitiva ou outra competência estatutária incidente.	Diretor-Presidente + outro Diretor.
Prazo estendido, desconto, alteração relevante de lote ou condição econômica	Deliberação colegiada motivada.	Submissão quando a matéria se enquadrar nas competências estatutárias do Conselho.	Somente após a conclusão das instâncias competentes.
Renovação, cessão, transferência, extinção, reversão ou retomada	Deliberação colegiada, com instrução técnica e jurídica.	Atuação do Conselho nos mesmos casos em que o Estatuto exigir manifestação ou deliberação para a operação.	Ato formal pela representação estatutária.
Reserva temporária	Deliberação colegiada; não gera direito real nem direito adquirido à CDRU.	Submissão se a reserva, pelas suas características, configurar hipótese estatutária de competência do Conselho.	Instrumento obrigacional temporário.

São Luís (MA), ____ de _____ de 2026.

Presidente do Conselho de Administração