



Concessão de Área - Aeroporto Industrial

Termo de Referência

CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS, MEDINDO 205.813 m² (DUZENTOS E CINCO MIL, OITOCENTOS E TREZE METROS QUADRADOS), LOCALIZADAS NO AEROPORTO INTERNACIONAL TANCREDO NEVES, DESTINADAS À ADMINISTRAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO CONCERNENTE AO AEROPORTO INDUSTRIAL E UM CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO.

Versão 4.0

16 de maio de 2011



Termo de Referência

Versão 4.0

CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS, MEDINDO 205.813 m² (DUZENTOS E CINCO MIL, OITOCENTOS E TREZE METROS QUADRADOS), LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL TANCREDO NEVES, DESTINADAS À ADMINISTRAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO CONCERNENTE AO AEROPORTO INDUSTRIAL E UM CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO.

Última Impressão

16/05/2011

CONTROLE DE REVISÕES

ELABORADO:

CMSE- Flavio Roberto Narvaez

MATRÍCULA:

RÚBRICA:

VALIDADO:

CMSE- Eliana Márcia Santos Abreu

MATRÍCULA:

RÚBRICA:


APROVADO:

SRSE – Mario Jorge Fernandes de Oliveira

MATRÍCULA:


RÚBRICA:

REV.	DESCRIÇÃO	DATA	RESPONSÁVEL	MATRÍCULA	RUBRICA
1.0	Elaboração Inicial	02/05/2011			
2.0	Revisado	16/05/2011			

	Termo de Referência	Versão 4.0
	CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS, MEDINDO 205.813 m ² (DUZENTOS E CINCO MIL, OITOCENTOS E TREZE METROS QUADRADOS), LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL TANCREDO NEVES, DESTINADAS À ADMINISTRAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO CONCERNENTE AO AEROPORTO INDUSTRIAL E UM CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO.	Última Impressão

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	04
1. DEFINIÇÃO	05
2. OBJETO	08
3. DAS ÁREAS E SUA DESTINAÇÃO	09
4. DA VISITA TÉCNICA	12
5. DA PROPOSTA COMERCIAL.....	13
6. DAS INSENÇÕES DE PAGAMENTO.....	14
7. DOS PRAZOS E SUAS ETAPAS	15
8. DO PRAZO DE VIGÊNCIA CONTRATUAL.....	16
9. DA GARANTIA CAUCIONÁRIA	18
10. DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA E DA ORGANIZAÇÃO DAS PROPOSTAS.....	19
11. DAS OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA	20
12. DA APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS	23
13. DAS OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA JUNTO AO BENEFICIÁRIO	27
14. OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA RELATIVAS AO REGIME ADUANEIRO ESPECIAL DE AEROPORTO INDUSTRIAL	29
15. DISPOSIÇÕES FINAIS	31


	Termo de Referência	Versão 4.0
	CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS, MEDINDO 205.813 m ² (DUZENTOS E CINCO MIL, OITOCENTOS E TREZE METROS QUADRADOS), LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL TANCREDO NEVES, DESTINADAS À ADMINISTRAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO CONCERNENTE AO AEROPORTO INDUSTRIAL E UM CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO.	Última Impressão

INTRODUÇÃO

O Aeroporto Industrial tem como objetivo ser um *hub* logístico multimodal no Brasil e na América Latina para empresas voltadas para a exportação, as quais dependem de cadeias de suprimento globais com base no modal aéreo para assegurar rapidez, agilidade, acessibilidade a fornecedores e consumidores desenvolvido em parceria entre a INFRAERO e o GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS.

O conceito de um aeroporto industrial considera que empresas que lá se instalarão trabalhem em uma zona de neutralidade fiscal, sob regime de entreposto aduaneiro especial, sem ter que pagar imposto na importação de componentes. Os insumos importados, após passar pela alfândega, são diretamente transferidos às instalações e encaminhados para a linha de montagem. Os produtos finais são da mesma forma, exportados sem pagamento de impostos. Similarmente, os componentes locais são livres de impostos no momento da compra, incorporados ao produto e então exportados. Somente no caso de produtos acabados serem vendidos no mercado interno, tarifas de importação e impostos locais serão aplicadas, deferidos para a operação de venda.

Este Termo de Referência tem por objetivo especificar a utilização de área localizada na área de Apoio II do Aeroporto Internacional Tancredo Neves, para exploração comercial e industrial. As condições contratuais encontram-se descritas nas Condições Gerais e Especiais do Contrato de Concessão de Uso de Área.

	Termo de Referência	Versão 4.0
	CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS, MEDINDO 205.813 m ² (DUZENTOS E CINCO MIL, OITOCENTOS E TREZE METROS QUADRADOS), LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL TANCREDO NEVES, DESTINADAS À ADMINISTRAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO CONCERNENTE AO AEROPORTO INDUSTRIAL E UM CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO.	Última Impressão


1. DEFINIÇÃO

Para os fins do presente Termo de Referência, do edital e do contrato de concessão, e sem prejuízo de outras definições aqui estabelecidas, aplicam-se às seguintes expressões:

- 1.1. **ADJUDICATÁRIA:** licitante vencedora do certame licitatório;
- 1.2. **AI:** sigla para Aeroporto Industrial;
- 1.3. **AITN:** sigla para Aeroporto Internacional Tancredo Neves / Belo Horizonte – MG;
- 1.4. **ÁREA DE APOIO II** – área situada na parte central do sitio aeroportuário, do lado direito do eixo viário, chegada de Belo Horizonte, destinada às atividades do aeroporto industrial e atividades de apoio logístico de serviços inerentes ao aeroporto.
- 1.5. **BENEFICIÁRIO:** pessoa jurídica que desenvolverá a atividade industrial na área sob concessão destinada para esse fim, cabendo necessidade de habilitação perante a Secretaria da Receita Federal do Brasil para operação;
- 1.6. **BUILT TO SUIT:** é um termo imobiliário usado para identificar contratos de locação no qual o imóvel é construído para atender os interesses do locatário, já pré-determinado. Deste modo é possível viabilizar projetos de empreendimentos imobiliários que atendam as rígidas normas estabelecidas pelos futuros usuários da construção e os prazos curtos para execução;
- 1.7. **CADERNO ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA:** visa normatizar e orientar na elaboração de projetos para apresentação a INFRAERO para execução das obras;
- 1.8. **CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO:** São áreas destinadas a salas para escritórios e atividades comerciais de apoio, incluindo estacionamentos, para atender o complexo industrial logístico e o terminal de carga aérea.
- 1.9. **MEIO DE HOSPEDAGEM:** Os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo de hospede, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominados de serviço de hospedagem mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária.


	Termo de Referência	Versão 4.0
	CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS, MEDINDO 205.813 m ² (DUZENTOS E CINCO MIL, OITOCENTOS E TREZE METROS QUADRADOS), LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL TANCREDO NEVES, DESTINADAS À ADMINISTRAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO CONCERNENTE AO AEROPORTO INDUSTRIAL E UM CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO.	Última Impressão

- 1.10. **CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO:** condomínios logísticos com áreas e galpões de tamanhos variados, alugados a diferentes empresas e com a infra-estrutura de energia, manutenção das instalações, segurança, limpeza e todo tipo de serviços necessários para a operação de um complexo logístico e a montagem e/ou industrialização de bens;
- 1.11. **CONCEDENTE:** INFRAERO, titular da área, signatária do instrumento contratual;
- 1.12. **CONCESSIONÁRIA:** pessoa jurídica signatária de contrato com a INFRAERO;
- 1.13. **CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO DE ÁREA:** contrato comercial pelo qual a INFRAERO concede à pessoa jurídica de direito público ou privada o uso de uma área, de facilidades e/ou de equipamentos, para que explore segundo sua destinação específica;
- 1.14. **ENTREPOSTO ADUANEIRO:** área autorizada para operação do um regime fiscal especial que permite, nas operações de importação e exportação, o depósito de mercadorias com suspensão do pagamento de tributos e sob o controle fiscal;
- 1.15. **EXECUÇÃO:** atividade em que o profissional, por conta própria ou a serviço de terceiros, realiza trabalho técnico ou científico visando à materialização do que é previsto nos projetos de uma concessão, serviço e/ou obra;
- 1.16. **FISCALIZAÇÃO:** atividade que envolve a inspeção e o controle sistemáticos da concessão, obra e/ou serviço, com a finalidade de examinar ou verificar se sua execução obedece ao projeto e às especificações e prazos estabelecidos;
- 1.17. **INFRAERO:** Empresa Brasileira de Infra-Estrutura Aeroportuária, empresa pública de natureza jurídica, que tem por finalidade implantar, administrar, operar e explorar, industrial e comercialmente, a infraestrutura aeroportuária e de apoio à navegação aérea que lhe for atribuída, prestar consultoria e assessoramento em suas áreas de atuação e na construção de aeroportos, bem como realizar quaisquer atividades correlatas ou afins;
- 1.18. **LICITANTE:** pessoa jurídica a ser habilitada como CONCESSIONÁRIA para a exploração comercial da atividade;

	Termo de Referência	Versão 4.0
	CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS, MEDINDO 205.813 m ² (DUZENTOS E CINCO MIL, OITOCENTOS E TREZE METROS QUADRADOS), LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL TANCREDO NEVES, DESTINADAS À ADMINISTRAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO CONCERNENTE AO AEROPORTO INDUSTRIAL E UM CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO.	Última Impressão

1.19. **RLCI**: sigla para Regulamento de Licitações e Contratos da Infraero;


1.20. **SBCF**: sigla do Aeroporto Internacional Tancredo Neves / Belo Horizonte – MG.

	Termo de Referência	Versão 4.0
	CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS, MEDINDO 205.813 m ² (DUZENTOS E CINCO MIL, OITOCENTOS E TREZE METROS QUADRADOS), LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL TANCREDO NEVES, DESTINADAS À ADMINISTRAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO CONCERNENTE AO AEROPORTO INDUSTRIAL E UM CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO.	Última Impressão

2. OBJETO

CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS, MEDINDO 205.813 m² (DUZENTOS E CINCO MIL, OITOCENTOS E TREZE METROS QUADRADOS), LOCALIZADAS NO AEROPORTO INTERNACIONAL TANCREDO NEVES, DESTINADAS À ADMINISTRAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO CONCERNENTE AO AEROPORTO INDUSTRIAL E UM CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO.

- 2.1 O objeto descrito é uma área com a finalidade de prover infraestrutura necessária para a operação de um CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO, na formatação de “*built to suit*”, com a finalidade de instalação de plantas industriais (beneficiários) voltadas, preferencialmente, para produção de bens e serviços destinados ao mercado externo e um CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO, bem como a projeção e construção de um MEIO DE HOSPEDAGEM, com a finalidade de oferecer facilidades e serviços às indústrias ali instaladas e ao Terminal de Cargas do AITN e ao público frequentador.
- 2.2 Os Beneficiários previamente aprovados pela INFRAERO e o Governo do Estado de Minas Gerais, que utilizarão as edificações industriais construídas pela CONCESSIONÁRIA, serão prospectados, identificados e sua implantação conduzida por responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, incluindo-se ainda a esse escopo o CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO e o MEIO DE HOSPEDAGEM.
- 2.3 A área destinada ao ENTREPÓSITO ADUANEIRO construída pelo GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS E ADMINISTRADA PELA INFRAERO, será entregue devidamente alfandegada pela INFRAERO.

	Termo de Referência	Versão 4.0
	CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS, MEDINDO 205.813 m ² (DUZENTOS E CINCO MIL, OITOCENTOS E TREZE METROS QUADRADOS), LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL TANCREDO NEVES, DESTINADAS À ADMINISTRAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO CONCERNENTE AO AEROPORTO INDUSTRIAL E UM CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO.	Última Impressão

3. DAS ÁREAS E SUA DESTINAÇÃO


3.1. As áreas de propriedade da União, medindo 205.813 m² (DUZENTOS E CINCO MIL, OITOCENTOS E TREZE METROS QUADRADOS), serão destinadas à instalação do **CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO, DO CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO** e de **MEIO DE HOSPEDAGEM**, estão assim distribuídas:

3.1.1. **CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO: 199.334 m²** (cento e noventa e nove mil, trezentos e trinta e quatro metros quadrados) destinados à implantação das indústrias e demais infraestruturas para a operacionalização em regime de **CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO**, localizada na área de Apoio II no Aeroporto Internacional Tancredo Neves – Belo Horizonte - MG, a ser construído, explorado e administrado pela CONCESSIONÁRIA, cuja implantação **ocorrerá em 02 FASES:**

3.1.1.1. **FASE 1 (IMPLANTACÃO IMEDIATA): 31.149 m²** (trinta e um mil, cento e quarenta e nove metros quadrados), destinados à implantação das indústrias e demais infraestruturas para a operacionalização em regime de **CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO**.

3.1.1.2. **FASE 2 (IMPLANTACÃO FUTURA): 168.185 m²** (cento e sessenta e oito mil, cento e oitenta e cinco metros quadrados), destinados à implantação das indústrias e demais infraestruturas para a operacionalização em regime de **CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO**.

3.1.2. Consta ainda, dentro do **COMPLEXO INDUSTRIAL LOGÍSTICO**, uma área edificada medindo **8.166 m²** (oito mil, cento e sessenta e seis metros quadrados), destinada ao **ENTREPOSTO ADUANEIRO** que será


	Termo de Referência	Versão 4.0
	CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS, MEDINDO 205.813 m ² (DUZENTOS E CINCO MIL, OITOCENTOS E TREZE METROS QUADRADOS), LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL TANCREDO NEVES, DESTINADAS À ADMINISTRAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO CONCERNENTE AO AEROPORTO INDUSTRIAL E UM CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO.	Última Impressão

operado e mantido pela INFRAERO e não será parte integrante do objeto e nem do Contrato de Concessão de Uso de Área.

3.1.3. **(IMPLANTAÇÃO IMEDIATA): 6.479 m²** (seis mil, quatrocentos e setenta e nove metros quadrados), destinadas à implantação do **CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO** e de **MEIO DE HOSPEDAGEM**, localizados na área de Apoio II do Aeroporto Internacional Tancredo Neves – Belo Horizonte – MG, a serem construídos, explorados e administrados pela CONCESSIONÁRIA.

3.1.3.1. O CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO deverá ter uso exclusivamente comercial, onde nelas deverão estar previstas a instalação de salas comerciais com áreas moduladas adaptáveis conforme a demanda física por metro quadrado verificada quando da apresentação do projeto arquitetônico, possibilitando a oferta de metragens variáveis de no mínimo 15m² até o limite da área útil do andar corrido, de áreas específicas para salas de reunião, auditório, bancos, correios, farmácia, revistaria, restaurante e lanchonete popular, além de meio de um MEIO DE HOSPEDAGEM para atender exclusivamente o público frequentador do COMDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO e do CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO.

3.1.3.1.1. O MEIO DE HOSPEDAGEM deverá ser inicialmente projetado e construído para atender a capacidade MÁXIMA de 50 unidades habitacionais e deverá ter os requisitos exigidos pela portaria nº 100 de 16.06.2011, expedida pelo Ministério do Turismo.

	Termo de Referência	Versão 4.0
	CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS, MEDINDO 205.813 m ² (DUZENTOS E CINCO MIL, OITOCENTOS E TREZE METROS QUADRADOS), LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL TANCREDO NEVES, DESTINADAS À ADMINISTRAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO CONCERNENTE AO AEROPORTO INDUSTRIAL E UM CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO.	Última Impressão

- 3.1.3.1.2. Poderão ser oferecidas aos usuários as opções de hospedagem de curta permanência, Day Use e Fast Sleep, além de outros serviços como: Café da manhã incluído na Diária, Room Service 24 horas; Sauna; Fitness Center; Lavanderia 24 horas; Business Center; Sala de Reuniões; Translado do MEIO DE HOSPEDAGEM para o Aeroporto; Internet Wireless gratuita e TV a cabo.
- 3.1.3.1.3. A CONCESSIONÁRIA deverá prever ainda, estacionamento de veículos para atender ao público frequentador dos empreendimentos objeto dessa concessão.
- 3.2. Considerando a possibilidade futura de aumento de demanda relativa aos empreendimentos objetos dessa concessão, visando à melhor prestação de serviço ao público frequentador, poderá ser necessária a mudança na dimensão da área concedida ou o ajuste da execução do objeto contratado. Nesse caso, a CONCEDENTE fará uma análise técnica, financeira e jurídica, atendendo o disposto no art. 119, inciso I, alínea “d” e inciso II, alínea “f”, do RLCI, ficando a seu critério autorizar ou não a alteração no contrato de concessão de uso de área.
- 3.3. A altura máxima permitida para os empreendimentos relativos ao **CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO** e do MEIO DE HOSPEDAGEM será de até 45 metros em relação ao PPD (pista de pousos e decolagens do AITN).
- 3.4. A área descrita no subitem **3.1.1.1 (31.149m²)** será entregue dotada de infraestrutura básica, totalmente livre, desembaraçada de quaisquer ônus, gravames e desimpedida para uso, devendo a CONCESSIONÁRIA, as suas expensas, providenciar a interligação da infraestrutura básica existente, às suas instalações, bem como providenciar a obtenção das licenças ambientais para cada empreendimento dos BENEFICIÁRIOS.


	Termo de Referência	Versão 4.0
	CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS, MEDINDO 205.813 m ² (DUZENTOS E CINCO MIL, OITOCENTOS E TREZE METROS QUADRADOS), LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL TANCREDO NEVES, DESTINADAS À ADMINISTRAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO CONCERNENTE AO AEROPORTO INDUSTRIAL E UM CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO.	Última Impressão

- 3.5. As áreas descritas nos subitens **3.1.1.2 e 3.1.3 (168.185m² e 6.479m²)**, serão entregue sem nenhuma infraestrutura (água, esgoto, energia, telefonia, etc), devendo a **CONCESSIONÁRIA** providenciar as suas expensas, todas as adequações necessárias para o desenvolvimento das atividades, bem como o licenciamento ambiental.
- 3.6. As benfeitorias permanentes serão revertidas ao patrimônio da União ao término do contrato, independente de qualquer indenização por parte da INFRAERO. Os equipamentos móveis estão excluídos dessa transferência ao patrimônio da União.

4. DA VISITA TÉCNICA

- 4.1. A VISITA TÉCNICA tem por finalidade permitir que os LICITANTES realizem avaliação própria da quantidade e da natureza dos trabalhos, materiais e equipamentos necessários à realização do OBJETO da CONCESSÃO, formas e condições de suprimento, meios de acesso ao local e para a obtenção de quaisquer outros dados que julgarem necessários à preparação da suas propostas e documentos de habilitação, bem como para a realização das obras, serviços e atividades.
- 4.2. As visitas técnicas serão acompanhadas pela INFRAERO e os interessados deverão manifestar interesse em participar da visita, mediante requerimento por escrito, a ser encaminhado à **COORDENAÇÃO DE LOGÍSTICA DE CARGA** da Regional Sudeste, pelo fone nº (031) 3689-2156 e/ou fax nº (31) 3689-2253, conforme modelo abaixo:

<p style="text-align: center;">CONCORRÊNCIA Nº __/2011 – INFRAERO/MG – VISITA TÉCNICA</p> <p>Denominação Social:</p> <p>Endereço:</p> <p>Fone/Fax:</p> <p>E-mail:</p> <p>Responsáveis pela visita técnica:</p>

	Termo de Referência	Versão 4.0
	CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS, MEDINDO 205.813 m ² (DUZENTOS E CINCO MIL, OITOCENTOS E TREZE METROS QUADRADOS), LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL TANCREDO NEVES, DESTINADAS À ADMINISTRAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO CONCERNENTE AO AEROPORTO INDUSTRIAL E UM CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO.	Última Impressão


- 4.3. A visita técnica poderá ser realizada das 08:00 às 11:30 horas e das 13:30 às 16:30 horas, até o quinto dia útil imediatamente anterior a data de abertura dos documentos de habilitação;
- 4.4. O representante indicado por meio do requerimento acima deverá comparecer ao local da visita portando o documento de identidade.

5. DA PROPOSTA COMERCIAL E DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO

- 5.1. O critério de julgamento das propostas comerciais será constituído pelo **SOMATÓRIO** dos preços mínimos mensais referentes aos itens 5.1.1 e 5.1.3, destinadas ao **CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO, do MEIO DE HOSPEDAGEM** e ao **CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO**, no valor de **R\$ 116.760,60 (CENTO E DEZESSEIS MIL, SETECENTOS E SESSENTA REAIS E SESSENTA CENTAVOS)**, assim distribuídos:

CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO:

- 5.1.1. **PREÇO MÍNIMO MENSAL** corresponderá ao valor ofertado na proposta pela área descrita no item 3.1.1 (199.334m² - Fases 1 e 2), deste termo e que **NÃO PODERÁ SER INFERIOR** a R\$ 109.633,70 (cento e nove mil, seiscentos e trinta e três reais e setenta centavos).
- 5.1.2. **REMUNERAÇÃO VARIÁVEL**, que corresponderá a 1% (um por cento) do faturamento bruto mensal apurado na exploração da atividade comercial da licitante adjudicatária, não podendo ser ofertado outro percentual pela área descrita no item 3.1.1 (199.334m² - Fases 1 e 2), deste termo, cabendo a obrigatoriedade do seu pagamento a INFRAERO independentemente da liquidez financeira e do cumprimento de quaisquer condições contratuais firmadas entre a CONCESSIONÁRIA e o CONDÔMINO instalado na área descrita, durante o prazo contratual.

	Termo de Referência	Versão 4.0
	CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS, MEDINDO 205.813 m ² (DUZENTOS E CINCO MIL, OITOCENTOS E TREZE METROS QUADRADOS), LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL TANCREDO NEVES, DESTINADAS À ADMINISTRAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO CONCERNENTE AO AEROPORTO INDUSTRIAL E UM CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO.	Última Impressão

5.1.2.1. Prevalecerão para efeito de cálculo do valor a ser pago mensalmente pela CONCESSIONÁRIA, o maior entre os dois valores estabelecidos nos subitens 5.1.1 e 5.1.2, deste termo.

CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO E DO MEIO DE HOSPEDAGEM:


5.1.3. PREÇO MÍNIMO MENSAL, que corresponderá ao valor ofertado na proposta pela área descrita no item 3.1.3 (6.479m²) deste termo e que NÃO PODERÁ SER INFERIOR a R\$ 7.126,90 (sete mil cento e vinte e seis reais e noventa centavos).

5.1.4. REMUNERAÇÃO VARIÁVEL ADICIONAL, que corresponderá a 2% (dois por cento) do faturamento bruto mensal apurado na exploração da atividade comercial da licitante adjudicatária, não podendo ser ofertado outro percentual pela área descrita no item 3.1.3 deste termo, cabendo à obrigatoriedade do seu pagamento a CONCEDENTE, independentemente da liquidez financeira e do cumprimento de quaisquer condições contratuais firmadas entre a CONCESSIONÁRIA e o CONDÔMINO instalado na área descrita, durante o prazo contratual.

5.1.4.1. Prevalecerão para efeito de cálculo do valor a ser pago mensalmente pela CONCESSIONÁRIA, o maior entre os dois valores estabelecidos nos subitens 5.1.3 e 5.1.4, deste termo;

6. DAS INSENÇÕES DE PAGAMENTO

6.1. FASE 1 - A CONCESSIONÁRIA FICARÁ ISENTA DE PAGAMENTO MENSAL, REFERENTE AO PREÇO MÍNIMO MENSAL E A REMUNERAÇÃO VARIÁVEL ADICIONAL da área constante no item 3.1.1.1, durante o período estabelecido nas etapas do item 8.2, ou seja, 24 meses, ou até o início de suas atividades, considerando-se o evento que primeiro ocorrer.

	Termo de Referência	Versão 4.0
	CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS, MEDINDO 205.813 m ² (DUZENTOS E CINCO MIL, OITOCENTOS E TREZE METROS QUADRADOS), LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL TANCREDO NEVES, DESTINADAS À ADMINISTRAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO CONCERNENTE AO AEROPORTO INDUSTRIAL E UM CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO.	Última Impressão

6.2. FASE 2 - A CONCESSIONÁRIA FICARÁ ISENTA DE PAGAMENTO MENSAL, REFERENTE AO PREÇO MÍNIMO MENSAL E A REMUNERAÇÃO VARIÁVEL ADICIONAL da área constante no item 3.1.1.2 (168.185m²), durante o período de 60(sessenta) meses para a prospecção de NOVOS beneficiários, apresentação e aprovação dos projetos e construção das edificações industriais.

6.2.1 A cada 12 meses, contados a partir do início do contrato, a CONCESSIONÁRIA deverá informar à INFRAERO o estágio da captação de potenciais beneficiários na área referente à FASE 2.


6.2.2. Findo o período estabelecido no **item 6.2**, ou seja, **60 (sessenta) meses**, e caso a CONCESSIONÁRIA não ocupe a área referente à FASE 2, a CONCEDENTE entrará de imediato e de pleno direito na posse da área, sem que assista a CONCESSIONÁRIA direito a indenização ou compensação por qualquer despesas que por ventura tenha realizada.

7. DOS PRAZOS E SUAS ETAPAS

7.1. AMORTIZAÇÃO DOS INVESTIMENTOS:

7.1.1. Caberá a CONCESSIONÁRIA todos os investimentos relativos à construção do CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO, CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO e do MEIO DE HOSPEDAGEM ;

7.1.2. O prazo determinado pela INFRAERO para a amortização dos investimentos referentes aos empreendimentos será de até 144 (cento e quarenta e quatro) meses, a contar da data da aprovação dos projetos executivo pela INFRAERO.

	Termo de Referência	Versão 4.0
	CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS, MEDINDO 205.813 m ² (DUZENTOS E CINCO MIL, OITOCENTOS E TREZE METROS QUADRADOS), LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL TANCREDO NEVES, DESTINADAS À ADMINISTRAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO CONCERNENTE AO AEROPORTO INDUSTRIAL E UM CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO.	Última Impressão

8. PRAZO DE VIGÊNCIA CONTRATUAL:

8.1. O prazo de vigência contratual será de **300 (trezentos) meses**, improrrogável, contado da data de assinatura do contrato de concessão de uso de área.

8.1.1 DA ASSINATURA DO CONTRATO:

8.1.1.1. Até 10 (dez) dias corridos, para assinatura do CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO DE ÁREA, contados a partir da data de recebimento pela ADJUDICATÁRIA da comunicação formal pela INFRAERO;

8.1.1.2. Até 10 (dez) dias corridos, contados a partir do início da vigência do CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO DE ÁREA, para agendamento e realização de reunião com a INFRAERO para esclarecimentos gerais referentes ao empreendimento.

8.2. DAS ETAPAS (FASE 1):


8.2.1. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar em até 24 (vinte e quatro) meses, na seguinte ordem:

a) Etapa 01 – Com duração de até 06 (seis) meses – DOS ESTUDOS

a.1) Identificação e prospecção dos beneficiários interessados na exploração das edificações industriais, de acordo com os critérios estabelecidos pela NI SRF 241 da Receita Federal, que depois de concluído, deverá ser apresentado para aprovação por parte da INFRAERO e do GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS;

b) Etapa 02 – Com duração de até 06 (seis) meses – DOS PROJETOS

b.1) Uma vez identificados os BENEFICIÁRIOS, deverá ser apresentado para a aprovação da INFRAERO, o programa de necessidades, o estudo preliminar, o projeto básico e o projeto executivo do empreendimento,

	Termo de Referência	Versão 4.0
	CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS, MEDINDO 205.813 m ² (DUZENTOS E CINCO MIL, OITOCENTOS E TREZE METROS QUADRADOS), LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL TANCREDO NEVES, DESTINADAS À ADMINISTRAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO CONCERNENTE AO AEROPORTO INDUSTRIAL E UM CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO.	Última Impressão

relativo a toda a área descrita **nos itens 3.1.1.1 e 3.1.3 desse termo**, contemplando ainda os dados sobre a taxa de ocupação dos lotes, afastamentos mínimos obrigatórios das divisas e gabaritos.

b.2) Os projetos descritos acima deverão seguir os padrões determinados nas Normas Brasileiras da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e os Requisitos Técnicos para Apresentação de Projetos.

b.3) A INFRAERO deverá aprovar no prazo máximo de 30 (trinta) dias, cada etapa acima, sendo que o recebimento final do Projeto Executivo somente ocorrerá mediante apresentação das Licenças Ambientais pertinentes ao empreendimento, obtidas pelo CONCESSIONÁRIA junto aos órgãos competentes.

c) Etapa 03 – Com duração de até 12 (doze) meses - DAS OBRAS.


c.1) A partir da aprovação de todos os projetos executivos pela INFRAERO, a obra deverá ser iniciada e concluída em até 12 (doze) meses, nas áreas descritas nos **subitens 3.1.1.1 e 3.1.3, deste termo**.

c.2) Será admitida a subcontratação de empresas de engenharia para a execução das obras descritas **nos itens 3.1.1.1 e 3.1.3 deste termo**.

c.3) Para fins de comprovação da qualificação técnica da empresa subcontratada para executar as obras objeto da licitação, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar:

c.3.1) Prova de inscrição ou registro junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), da região da sede da licitante individual ou das consorciadas.

c.3.2) Comprovação da subcontratada de possuir em seu quadro permanente, profissional(is) de nível superior ou outro(s) reconhecido(s) pelo CREA, detentor(es) de atestado(s) de responsabilidade técnica, devidamente registrado(s) no CREA da


	Termo de Referência	Versão 4.0
	CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS, MEDINDO 205.813 m ² (DUZENTOS E CINCO MIL, OITOCENTOS E TREZE METROS QUADRADOS), LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL TANCREDO NEVES, DESTINADAS À ADMINISTRAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO CONCERNENTE AO AEROPORTO INDUSTRIAL E UM CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO.	Última Impressão

região onde os serviços foram executados, acompanhados(s) da(s) respectiva(s) Certidão(ões) de Acervo Técnico CAT, expedidas por esses Conselhos, que comprove(m) ter o(s) profissional(is) executado, para órgão ou entidade da administração pública direta ou indireta, federal, estadual, municipal ou do Distrito Federal, ou ainda, para empresa privada, obras / serviços de características técnicas similares às do objeto da presente licitação.

- 8.1.1. Os prazos relativos às etapas descritas acima, poderão ser prorrogados desde que justificados e aprovado pela INFRAERO e GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS e em conformidade com os parágrafos 4º e 5º do artigo 14º do Regulamento de Licitações e Contratos da INFRAERO.

9. DA GARANTIA CAUCIONÁRIA

- 9.1. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar comprovante de “Garantia de Cumprimento do Contrato”, correspondente a 5% (cinco por cento) do valor do Contrato de Concessão de Uso de Área.
- 9.2. Acrescido o valor inicial deste Instrumento, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar garantia complementar, no mesmo percentual, no ato da assinatura do correspondente Termo Aditivo.
- 9.3. A garantia prestada visa a garantir o pleno cumprimento, pela CONCESSIONÁRIA, das obrigações estipuladas neste Instrumento Contratual tais como: ressarcir a INFRAERO de quaisquer prejuízos decorrentes de sua rescisão unilateral e injustificada; cobrir multas que vierem a ser aplicadas em decorrência de rescisão contratual ou aplicado por descumprimento de quaisquer outras obrigações contratuais ou, ainda, cobrir perdas e danos causados à INFRAERO.
- 9.4. Quando for oferecido pela CONCESSIONÁRIA, seguro na forma de seguro garantia, e, atos praticados pela CONCESSIONÁRIA admitirem a

	Termo de Referência	Versão 4.0
	CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS, MEDINDO 205.813 m ² (DUZENTOS E CINCO MIL, OITOCENTOS E TREZE METROS QUADRADOS), LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL TANCREDO NEVES, DESTINADAS À ADMINISTRAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO CONCERNENTE AO AEROPORTO INDUSTRIAL E UM CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO.	Última Impressão

execução do mesmo, a FISCALIZAÇÃO deverá providenciar a notificação extrajudicial da CONCESSIONÁRIA, para cumprimento de suas obrigações, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, e, em caso de não comparecimento da CONCESSIONÁRIA para cumprimento de suas obrigações, a notificação extrajudicial deverá ser enviada à seguradora, juntamente com o pedido de pagamento da apólice.

9.4.1. O seguro garantia deverá ser contratado pela CONCESSIONÁRIA à instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil.

10. DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA E DA ORGANIZAÇÃO DA PROPOSTA COMERCIAL

10.1. Para fins de comprovação de qualificação técnica, a licitante individual e no caso de consórcio, pelo menos uma das empresas participantes deverá apresentar atestados de capacidade técnica na administração de condomínios industriais e ou comerciais, com área similar de no mínimo 30% da metragem da área licitada, podendo ser comprovado através de cópia do contrato de locação ou prestação de serviços firmados com terceiros, declarações ou outro instrumento equivalente.

10.2. Apresentar no momento da licitação (dentro do INVÓLUCRO II), estudo de viabilidade econômico-financeiro do empreendimento que comprove a viabilidade do negócio, baseado na Proposta Comercial ofertada e dentro do prazo estabelecido no subitem 8.1 desse Termo, contendo, no mínimo, as seguintes informações:


10.2.1. Valor do investimento, indicando separadamente os valores relativos à edificação, equipamentos e móveis;

10.2.2. Cronograma de desembolso do investimento;

10.2.3. Premissas econômicas globais e regionais que embasaram as projeções;

10.2.4. Projeção detalhada, por natureza, das diversas fontes de receita do empreendimento, sendo:

10.2.4.1. De exploração comercial própria ou participação em

	Termo de Referência	Versão 4.0
	CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS, MEDINDO 205.813 m ² (DUZENTOS E CINCO MIL, OITOCENTOS E TREZE METROS QUADRADOS), LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL TANCREDO NEVES, DESTINADAS À ADMINISTRAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO CONCERNENTE AO AEROPORTO INDUSTRIAL E UM CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO.	Última Impressão

receitas de terceiros;

10.2.4.2 Outras receitas decorrentes do empreendimento.

10.2.7. Projeção detalhada dos itens de custos, por natureza, com indicação clara dos valores a serem repassados à INFRAERO durante a vigência do Contrato de Concessão de Uso de Área, conforme modelo predefinido;

10.2.8. Fluxo de Caixa do Empreendimento durante a vigência do Contrato de Concessão de área (anexo VII);

10.2.9 Deverão ser calculados os seguintes indicadores econômicos:

10.2.9.1 Valor Presente Líquido – VPL;

10.2.9.2. Taxa Interna de Retorno – TIR;


10.2.9.3. Payback Econômico – PBE

10.2.9.4. O estudo deverá ser apresentado por todos os Licitantes e somente serão admitidos aqueles cujo VPL apresentar valor positivo e o tempo necessário à recuperação do investimento, representado pelo Payback, até o prazo de amortização estipulado no Edital (144 meses).

11. DAS OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

11.1. Viabilizar e diminuir a taxa de vacância do empreendimento utilizando para isso, dentre outras ferramentas comerciais, a elaboração de estudos técnicos com argumentos comparativos entre a operação do AI e os demais regimes aduaneiros especiais, como *Drawback* e RECOF destacando as principais vantagens logísticas deste empreendimento;

11.2. Elaborar Plano de Negócios, relativo ao CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO, para cada proposição de instalação de Beneficiários contemplando no mínimo: descrição dos produtos a serem fabricados no AI; o volume de produção mensal, composto por valores e tonelagem; a qual mercado atenderá; quais e quantidade de insumos que serão importados; a quantidade de empregos diretos promovido pela implantação do

	Termo de Referência	Versão 4.0
	CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS, MEDINDO 205.813 m ² (DUZENTOS E CINCO MIL, OITOCENTOS E TREZE METROS QUADRADOS), LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL TANCREDO NEVES, DESTINADAS À ADMINISTRAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO CONCERNENTE AO AEROPORTO INDUSTRIAL E UM CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO.	Última Impressão

empreendimento; previsão de crescimento para os próximos anos; visão empresarial; compromisso e responsabilidade da empresa com o processo de produção, seus clientes, sociedade e meio ambiente;

11.3. Elaborar programa de implantação e administração do CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO, contendo:

11.3.1 Quantidades das unidades de escritórios, assim como o mix comercial de apoio ao empreendimento;

11.3.2 Estratégia de comercialização das áreas;

11.3.3 Estratégia de divulgação e promoção do empreendimento;

11.3.4 Estrutura do quadro de pessoal a ser mantido pelo CONCESSIONÁRIA a fim de garantir a perfeita manutenção do empreendimento;

11.3.5 Planos operacionais de manutenção, limpeza e vigilância da área objeto da concessão.

11.4. A CONCESSIONÁRIA deverá manter, durante a vigência do contrato, as mesmas condições que propiciaram a sua habilitação e classificação no processo licitatório.

11.5. A CONCESSIONÁRIA deverá manter em perfeitas condições a sinalização horizontal e vertical e de comunicação visual da área concedida, arcando com as despesas necessárias.

11.6. A CONCESSIONÁRIA, durante a vigência da concessão, será a única responsável, perante terceiros, pelos atos praticados, pelo seu pessoal e pelo uso dos equipamentos, excluindo a INFRAERO de quaisquer reclamações e indenizações civis, criminais ou trabalhistas;

11.7. A CONCESSIONÁRIA deverá propiciar à fiscalização da INFRAERO os necessários meios, facilidades e instrumentos para que a mesma possa realizar a fiscalização local e contábil que lhe compete;

	Termo de Referência	Versão 4.0
	CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS, MEDINDO 205.813 m ² (DUZENTOS E CINCO MIL, OITOCENTOS E TREZE METROS QUADRADOS), LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL TANCREDO NEVES, DESTINADAS À ADMINISTRAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO CONCERNENTE AO AEROPORTO INDUSTRIAL E UM CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO.	Última Impressão

11.8. Correrão também, por conta da CONCESSIONÁRIA as despesas relativas:

11.8.1 Ao Licenciamento Ambiental da instalação de cada BENEFICIÁRIO de acordo com o processo de produção, ou quaisquer outros documentos exigidos pelos órgãos ambientais, inclusive das áreas destinadas ao CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO e do MEIO DE HOSPEDAGEM.

11.8.2 À compatibilização e à adequação de suas instalações às exigências dos órgãos ambientais e da INFRAERO.


11.9. Em condições excepcionais, devidamente justificadas, a destinação das atividades industriais poderá ser modificada, desde que haja acordo entre a INFRAERO, o GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS e a CONCESSIONÁRIA, e que estejam previsto na legislação em vigor.

11.10 Caso a CONCESSIONÁRIA, desde que autorizado previamente pela INFRAERO, celebre contrato com empresas cujo objetivo seja transformação, no caso de preparo de alimentos para consumo a bordo de aeronaves e embarcações utilizadas no transporte comercial internacional ou destinados a exportação, a INFRAERO poderá solicitar, periodicamente, que as Autoridades Federais, Estaduais e Municipais, ligadas aos Órgãos de Saúde Pública, efetuem fiscalização na área, instalações e equipamentos utilizados, independentemente das inspeções de rotina realizadas por aqueles Órgãos.

12. DA APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS

12.1. Os projetos serão elaborados em quatro etapas sucessivas:

- 12.1.1. Programa de Necessidades,
- 12.1.2. Estudo Preliminar,
- 12.1.3. Projeto Básico e
- 12.1.4. Projeto Executivo

	Termo de Referência	Versão 4.0
	CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS, MEDINDO 205.813 m ² (DUZENTOS E CINCO MIL, OITOCENTOS E TREZE METROS QUADRADOS), LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL TANCREDO NEVES, DESTINADAS À ADMINISTRAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO CONCERNENTE AO AEROPORTO INDUSTRIAL E UM CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO.	Última Impressão

12.2. O desenvolvimento de todas as etapas dos projetos é de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, desde a consulta preliminar à aprovação final e deverá seguir além das especificações gerais abaixo, todas as orientações emanadas pelo MANUAL DE REQUISITOS PARA APRESENTAÇÃO DE PROJETOS E EXECUÇÃO DE OBRAS (anexo III).

12.2.1. A altura mínima das edificações das indústrias deverá ser de 12 (doze) metros, respeitando o limite máximo em relação à PPD (Pista de Pouso e Decolagens);

12.2.2 O piso das edificações industriais, deverá ter a capacidade mínima de 6 (seis) toneladas por metro quadrado.


12.3. Programa de Necessidades

12.3.1. O Programa de Necessidades definirá as características de todos os espaços necessários à realização das atividades previstas para os empreendimentos.

12.3.2. Os autores do projeto deverão vistoriar o local de execução da obra para levantar os dados e elaborar o Programa de Necessidades, que terá a participação, a análise e aprovação formal da INFRAERO.

12.3.3. A CONCESSIONÁRIA poderá contratar empresa especializada para a realização dos projetos e obras necessárias, ficando, perante a INFRAERO, como única responsável pelos serviços realizados.

12.3.4. O Programa de Necessidades será constituído por um relatório contendo a sistematização das informações coletadas e a definição dos ambientes a serem projetados.

	Termo de Referência	Versão 4.0
	CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS, MEDINDO 205.813 m ² (DUZENTOS E CINCO MIL, OITOCENTOS E TREZE METROS QUADRADOS), LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL TANCREDO NEVES, DESTINADAS À ADMINISTRAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO CONCERNENTE AO AEROPORTO INDUSTRIAL E UM CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO.	Última Impressão

12.3.5. Os dados coletados citados acima e outros que a CONCESSIONÁRIA considerar relevantes deverá constar no relatório de entrega desta primeira etapa.

12.3.6. A CONCESSIONÁRIA deverá levantar junto aos órgãos de aprovação do município, as informações necessárias para o desenvolvimento adequado dos serviços. O desconhecimento da legislação ou de condicionantes pela CONCESSIONÁRIA não será justificativa para aditivos ou incorreções de projeto.


12.4. Estudo Preliminar

12.4.1 O Estudo Preliminar visa à análise e escolha da solução que melhor responda ao Programa de Necessidades, sob os aspectos legal, técnico, econômico e ambiental do empreendimento.

12.4.2 Além de estudos e desenhos que assegurem a viabilidade técnica e o adequado tratamento do impacto ambiental, o Estudo Preliminar será constituído por um relatório justificativo, contendo a descrição e avaliação da alternativa selecionada, as suas características principais, os critérios, índices e parâmetros utilizados, as demandas a serem atendidas e o pré-dimensionamento dos sistemas previstos. Serão consideradas as interferências entre estes sistemas e apresentada a estimativa de custo do empreendimento.

12.5. Projeto Básico

12.5.1 O Projeto Básico deverá demonstrar a viabilidade técnica e o adequado tratamento do impacto ambiental, possibilitar a avaliação do custo dos serviços e da obra objeto da licitação, bem como permitir a definição dos métodos construtivos e prazos de execução do empreendimento. Serão solucionadas as interferências entre os sistemas e componentes da edificação. Além dos documentos gráficos do Projeto de Arquitetura que representem todos os elementos necessários à compreensão da proposta de intervenção aprovada na fase de Estudo Preliminar, o Projeto Básico

	Termo de Referência	Versão 4.0
	CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS, MEDINDO 205.813 m ² (DUZENTOS E CINCO MIL, OITOCENTOS E TREZE METROS QUADRADOS), LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL TANCREDO NEVES, DESTINADAS À ADMINISTRAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO CONCERNENTE AO AEROPORTO INDUSTRIAL E UM CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO.	Última Impressão

será constituído por um relatório técnico, contendo o Memorial Descritivo dos sistemas e componentes. O Projeto Básico conterà ainda a Planilha Orçamentária e o Cronograma Físico-Financeiro de execução dos serviços, fundamentados em especificações técnicas e quantidades de materiais, equipamentos e serviços, bem como em métodos construtivos e prazos de execução corretamente definidos.

12.6 Projeto Executivo

12.6.1 O Projeto Executivo deverá apresentar todos os elementos necessários à realização do empreendimento, detalhando todas as interfaces dos sistemas e seus componentes.

12.6.2 Além dos documentos gráficos dos Projetos Complementares, que representem todos os detalhes construtivos elaborados com base no Projeto Básico aprovado, o Projeto Executivo será constituído por um relatório técnico, contendo a revisão e complementação do Memorial Descritivo apresentado naquela etapa de desenvolvimento do projeto.


12.6.3 O Projeto Executivo conterà ainda a revisão da Planilha Orçamentária e do Cronograma Físico-Financeiro da execução da obra, elaborados na etapa anterior, fundamentados nos detalhamentos e nos eventuais ajustes realizados no Projeto Básico.

12.7 Memorial Descritivo

12.7.1 O Memorial Descritivo deve apresentar todas as características da edificação proposta no Projeto, com as especificações técnicas dos materiais e equipamentos empregados em cada serviço e seus respectivos locais de aplicação, além das referências às Normas Técnicas a serem consultadas para a metodologia de execução dos serviços da obra.

12.7.1. Deverão ser observadas as seguintes condições gerais:

12.7.1.1. As especificações técnicas deverão ser elaboradas em conformidade com o MANUAL DE REQUISITOS PARA

	Termo de Referência	Versão 4.0
	CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS, MEDINDO 205.813 m ² (DUZENTOS E CINCO MIL, OITOCENTOS E TREZE METROS QUADRADOS), LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL TANCREDO NEVES, DESTINADAS À ADMINISTRAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO CONCERNENTE AO AEROPORTO INDUSTRIAL E UM CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO.	Última Impressão

APRESENTAÇÃO DE PROJETOS E EXECUÇÃO DE OBRAS (anexo IV).

12.7.1.2. As especificações técnicas deverão estabelecer as características necessárias e suficientes ao desempenho técnico requerido pelo Projeto, bem como para a contratação da obra.

12.7.1.3. As especificações técnicas de soluções inéditas deverão se apoiar em justificativa e comprovação do desempenho requerido pelo Projeto, através de testes, ensaios ou experiências bem sucedidas, a juízo da INFRAERO.

12.8. Planilha Orçamentária


12.8.1 A Planilha Orçamentária deverá pautar-se nos preços do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, banco de dados mantido pela Caixa Econômica Federal.

12.8.2 A Planilha Orçamentária deverá apresentar as seguintes informações:

- a. discriminação dos serviços
- b. quantitativo de cada serviço
- c. custo unitário dos serviços
- d. custo total de cada serviço

12.9. Cronograma Físico-Financeiro

12.9.1. O Cronograma Físico-Financeiro deve apresentar a previsão de gastos mensais com cada uma das etapas da obra, de forma a possibilitar uma análise da evolução física e financeira da mesma. Este Cronograma deve conter o percentual mensal de execução dos serviços, e a aplicação dos recursos de cada item relativos ao valor total da obra, de forma compatível com a Planilha Orçamentária apresentada.

	Termo de Referência	Versão 4.0
	CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS, MEDINDO 205.813 m ² (DUZENTOS E CINCO MIL, OITOCENTOS E TREZE METROS QUADRADOS), LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL TANCREDO NEVES, DESTINADAS À ADMINISTRAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO CONCERNENTE AO AEROPORTO INDUSTRIAL E UM CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO.	Última Impressão

12.9.2. Para a elaboração do Cronograma Físico Financeiro é importante realizar um estudo do processo de implantação do Programa proposto para definição do tempo disponível para a realização da obra.

13. DAS OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA JUNTO AO BENEFICIÁRIO

13.1. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar à INFRAERO, minuta do contrato a ser firmado com terceiros pela ocupação **das áreas** objeto do contrato, para aprovação, devendo constar obrigatoriamente os termos abaixo:


“A área objeto da contratação é de propriedade da União Federal, cujo uso foi cedido à CONCESSIONÁRIA nos termos do Contrato n.º___ (a ser firmado entre a CONCESSIONÁRIA e BENEFICIÁRIO, sendo VEDADO os efeitos das disposições da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato) e demais legislações concernentes às locações urbanas, sendo regido pelo Decreto – Lei n.º 9.760, de 5 de setembro de 1946 e regulado pela Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993 e alterações posteriores”;

“Em caso de rescisão ou rescisão (distrato) do contrato firmado entre a INFRAERO e a CONCESSIONÁRIA, fica o BENEFICIÁRIO ciente de que as bases contratuais poderão ser revistas pela CONCESSIONÁRIA indicado pela INFRAERO, podendo ou não administrar os contratos vigentes e o recebimento dos valores pagos pela ocupação das áreas”;


“As benfeitorias efetuadas na área pelo BENEFICIÁRIO, identificadas nos projetos como fixas, reverterão, ao término do prazo contratual ou na ocorrência da rescisão do contrato, por justa causa ou ainda, na sua rescisão, ao patrimônio da União, não cabendo qualquer tipo de indenização pela INFRAERO. Os equipamentos móveis estão excluídos dessa transferência ao patrimônio da União”.

13.1. A CONCESSIONÁRIA deverá encaminhar à INFRAERO, cópia dos contratos e/ou aditivos contratuais firmados pela ocupação das áreas disponibilizadas ao BENEFICIÁRIO, no prazo máximo de 10 (dez) dias da assinatura.

13.2. A CONCESSIONÁRIA e o BENEFICIÁRIO deverão desenvolver e apresentar, antes do início da operação do empreendimento, para aprovação da INFRAERO, plano operacional para emergência.

	Termo de Referência	Versão 4.0
	CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS, MEDINDO 205.813 m ² (DUZENTOS E CINCO MIL, OITOCENTOS E TREZE METROS QUADRADOS), LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL TANCREDO NEVES, DESTINADAS À ADMINISTRAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO CONCERNENTE AO AEROPORTO INDUSTRIAL E UM CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO.	Última Impressão

- 13.3. A CONCESSIONÁRIA e o BENEFICIÁRIO, antes do início da operação do empreendimento, deverão obter a aprovação junto ao Corpo de Bombeiros do Estado, do projeto e plano de combate contra incêndio, apresentando cópia aprovada à INFRAERO.
- 13.4. A CONCESSIONÁRIA e o BENEFICIÁRIO deverão prover todos os seus empregados de seguro contra acidente de trabalho e obedecer à legislação vigente sobre Prevenção de Acidentes, Segurança e Higiene do Trabalho;
- 13.5. A CONCESSIONÁRIA e o BENEFICIÁRIO deverão manter seus empregados uniformizados, calçados e identificados por meio de cédula de identificação aeroportuária, a ser fornecida pela Infraero, mediante solicitação oficial e cumpridos os requisitos da Infraero, dotando-os dos necessários complementos para cada atividade específica.
- 13.6. A CONCESSIONÁRIA e o BENEFICIÁRIO deverão responsabilizar-se pelo fornecimento e manutenção dos equipamentos de comunicação interna, mobiliário e todos os demais materiais e equipamentos necessários à administração e operação dos empreendimentos.
- 13.7. A CONCESSIONÁRIA e o BENEFICIÁRIO deverão obter, junto aos órgãos competentes, todas as licenças para implantação dos empreendimentos e desenvolvimento das atividades.
- 13.8. A CONCESSIONÁRIA deverá exigir, para a assinatura de contrato ou renovação com terceiros, interessados em ocupar as áreas disponibilizadas no empreendimento objeto da presente licitação, a comprovação da respectiva regularidade jurídica e fiscal.
- 13.9. A CONCESSIONÁRIA deverá exercer permanente fiscalização sobre seus empregados, tanto no que diz respeito à sua atuação junto ao público, quanto a sua aparência pessoal.

	Termo de Referência	Versão 4.0
	CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS, MEDINDO 205.813 m ² (DUZENTOS E CINCO MIL, OITOCENTOS E TREZE METROS QUADRADOS), LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL TANCREDO NEVES, DESTINADAS À ADMINISTRAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO CONCERNENTE AO AEROPORTO INDUSTRIAL E UM CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO.	Última Impressão

13.10. O BENEFICIÁRIO deverá manter seguro de responsabilidade geral contra roubo, furto, incêndio, perda total, avarias ocasionadas por danos involuntários e danos decorrentes da movimentação da carga. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar cópia da Apólice de Seguro à INFRAERO. O seguro de responsabilidade geral deverá ser contratado junto à Instituição Financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil.

13.11. A CONCESSIONÁRIA deverá formalizar à INFRAERO, o horário de funcionamento, de forma que, o ENTREPÓSITO ADUANEIRO tenha sua operação condizente com o horário proposto.

14. OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA RELATIVAS AO REGIME ADUANEIRO ESPECIAL DE AEROPORTO INDUSTRIAL.


14.1. A CONCESSIONÁRIA e o respectivo BENEFICIÁRIO, no desenvolvimento de suas atividades na área objeto de CONCESSÃO, deverão atentar para o cumprimento do previsto na legislação específica que regulamenta o regime aduaneiro especial de Aeroporto Industrial, em destaque para as seguintes situações:

14.1.1. ENTREPÓSITO INDUSTRIAL - Zona primária delimitada para atender a entrepostagem de cargas importadas, destinadas ao beneficiamento em Indústrias localizadas no Aeroporto Industrial, com suspensão do pagamento dos impostos incidentes e na Exportação podendo ainda o produto acabado ser destinado ao mercado interno, desde que atendidos ao que preconiza a legislação pertinente.

14.1.2. A área do entreposto está condicionada ao alfandegamento previsto na Portaria da Receita Federal do Brasil – RFB N° 2.438, de 21 de dezembro de 2010.

	Termo de Referência	Versão 4.0
	CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS, MEDINDO 205.813 m ² (DUZENTOS E CINCO MIL, OITOCENTOS E TREZE METROS QUADRADOS), LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL TANCREDO NEVES, DESTINADAS À ADMINISTRAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO CONCERNENTE AO AEROPORTO INDUSTRIAL E UM CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO.	Última Impressão

- 14.1.3. A industrialização dos produtos e demais serviços deverá atender todos os critérios descritos na IN SRF 241 de 06 DE NOVEMBRO DE 2002, suas alterações, legislações correlatas ou documento que venha a substituí-la e ainda obedecer às normas da aviação civil relativas à segurança aeroportuária, bem como a Norma da Infraero – NI 19.12/A (LOG) de 11.08.2011.
- 14.1.4. Na área isolada dada em concessão ao beneficiário não será admitida a realização de atividades não previstas pela legislação pertinente, exceto as de caráter administrativo.
- 14.1.5. As atividades deverão ser desenvolvidas em estrita conformidade com as normas da INFRAERO e com a Legislação que regulamenta as atividades dos seguintes órgãos:
- 14.1.5.1. Secretaria da Receita Federal, no tocante aos aspectos fiscais e aduaneiros;
- 14.1.5.2. Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA), no tocante aos cuidados com manuseio, conservação e armazenamento correto de produtos controlados pelo Ministério da Saúde, inclusive o contido na Resolução da Diretoria Colegiada – RDC nº 346, de 16 de dezembro de 2002 e na Resolução nº 495 do Conselho Federal de Farmácia, de 27 de novembro de 2008;
- 14.1.5.3. Serviço de Vigilância Agropecuária, no tocante ao trato de mercadorias de origem animal e vegetal, controladas pelo Ministério da Agricultura, Pecuária e do Abastecimento (MAPA) e do convênio deste para cargas nacionais com a Comissão Executiva de Defesa Sanitária Animal e Vegetal - CODESAV;
- 14.1.5.4. Agência Nacional de Aviação Civil – ANAC, no tocante à prevenção de atos de interferência ilícita contra a aviação

	Termo de Referência	Versão 4.0
	CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS, MEDINDO 205.813 m ² (DUZENTOS E CINCO MIL, OITOCENTOS E TREZE METROS QUADRADOS), LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL TANCREDO NEVES, DESTINADAS À ADMINISTRAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO CONCERNENTE AO AEROPORTO INDUSTRIAL E UM CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO.	Última Impressão

civil, ao manuseio, armazenamento, segregação e controle de produtos perigosos e operação em pátios de aeronaves;

14.1.5.5. Ministério da Defesa, no tocante ao manuseio, armazenamento e segregação de produtos controlados do Exército;


14.1.5.6. Comissão Nacional de Energia Nuclear (CNEN), no tocante ao manuseio, controle e armazenamento de produtos radioativos;

14.1.5.7. As recomendações da “International Air Transport Association” (IATA), em todos os aspectos relacionados ao armazenamento e manuseio da carga aérea, tendo em vista garantir o controle e a integridade física absoluta das mercadorias, bem como a eficácia operacional, a segurança do pessoal e a preservação do meio-ambiente no âmbito do Aeroporto Internacional Tancredo Neves.

14.1.6. As áreas destinadas ao CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO e do MEIO DE HOSPEDAGEM, NÃO FAZEM PARTE DO **REGIME ADUANEIRO ESPECIAL DE AEROPORTO INDUSTRIAL**, ou seja, não serão áreas alfandegadas.

15. DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1. A CONCESSIONÁRIA deverá submeter à aprovação da INFRAERO e ao GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS as empresas interessadas em se instalar na área do Aeroporto Industrial, mediante Plano de Negócios, com informações relativas à natureza de suas atividades, mercadorias que serão produzidas, previsão de volume/peso mensal e valor médio do produto, desde que tenham cumprido os critérios estabelecidos na IN SRF 241 de 06.11.2002 e para aprovação somente da

	Termo de Referência	Versão 4.0
	CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS, MEDINDO 205.813 m ² (DUZENTOS E CINCO MIL, OITOCENTOS E TREZE METROS QUADRADOS), LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL TANCREDO NEVES, DESTINADAS À ADMINISTRAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO CONCERNENTE AO AEROPORTO INDUSTRIAL E UM CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO.	Última Impressão

INFRAERO as atividades que serão instaladas na área do CENTRO EMPRESARIAL LOGÍSTICO.