



**CONDIÇÕES ESPECIAIS ANEXAS AO TC Nº
COM INVESTIMENTO
- COMERCIAL -**

1. DO OBJETO CONTRATUAL

- 1.1. Concessão de uso de áreas destinadas à implantação das atividades comerciais vinculadas ao ramo de hotelaria, sendo uma área (área 1 – Lote 1) medindo 5,58m² (cinco metros e cinquenta e oito decímetros quadrados) destinada a balcão de recepção e reserva de hóspedes e outra (área 2 – Lote 1) medindo 5.000m² (cinco mil metros quadrados) destinada à construção e exploração comercial de HOTEL, no Aeroporto de Vitória – Eurico de Aguiar Salles/ES, conforme especificações detalhadas pela INFRAERO.
- 1.2. O empreendimento deverá, obrigatoriamente, ser construído de forma que os ambientes, sistemas, componentes e serviços de atendimento aos clientes atendam a todos os requisitos exigidos para sua classificação na categoria **mínima de 03 (***) estrelas**, conforme Sistema de Classificação de Meios de Hospedagem expedido pelo Ministério do Turismo.
- 1.3. Poderão ser oferecidas aos usuários as opções de hospedagem de curta permanência, Day Use e Fast Sleep.
- 1.4. Em complemento ao objeto deste termo, o CONCESSIONÁRIO poderá contemplar, dentre outros inerentes a atividade de HOTELARIA, os seguintes serviços no HOTEL:
 - 1.4.1 Café da manhã incluído na Diária;
 - 1.4.2 Room Service 24 horas;
 - 1.4.3 Sauna;
 - 1.4.4 Fitness Center;
 - 1.4.5 Lavanderia 24 horas;
 - 1.4.6 Business Center;
 - 1.4.7 Sala de Reuniões;
 - 1.4.8 Estacionamento para clientes;
 - 1.4.9 Translado do HOTEL para o Aeroporto;
 - 1.4.10 Internet Wireless gratuita;
 - 1.4.11 TV a cabo.
- 1.5. O empreendimento poderá ainda oferecer as seguintes atividades comerciais complementares ao objeto deste contrato:
 - 1.5.1 Loja de conveniência/souvenir;
 - 1.5.2 Banca de revista;
 - 1.5.3 Lan house;
 - 1.5.4 Joalheria;
 - 1.5.5 Agência de viagens;
 - 1.5.6 Agência de câmbio;
 - 1.5.7 Restaurante(s), Bar(es), Lanchonete(s).



**CONDIÇÕES ESPECIAIS ANEXAS AO TC Nº
COM INVESTIMENTO
- COMERCIAL -**

- 1.6. Para fins de atendimento ao item 1.5, o CONCESSIONÁRIO poderá utilizar até 10% (dez por cento) do total da área do HOTEL – edificada, para desenvolvimento das atividades comerciais complementares.
- 1.7. Considerando a possibilidade de modificação dos serviços prestados pela atividade HOTELEIRA, o item 1.5 poderá ser agregado de novas atividades desde que previamente autorizado pela INFRAERO, mediante Termo Aditivo. O empreendimento será de grande porte e de longo período, portanto poderá haver a necessidade de avaliar novas opções de serviços e produtos para fins de atender a evolução do mercado de HOTELARIA, bem como proporcionar o atendimento aos hóspedes/usuários do HOTEL.
 - 1.7.1 A fim de comprovação ao atendimento da categoria mínima de 03 (***) estrelas, a empresa deverá apresentar o Certificado de Classificação emitida pelo Ministério do Turismo por meio do Cadastur (programa do Ministério do Turismo que visa promover o ordenamento, a formalização e a legalização dos prestadores de serviços turísticos no Brasil, por meio do cadastro de empresas e profissionais do setor).

2. DA LOCALIZAÇÃO E DESTINAÇÃO DAS ÁREAS

- 2.1 As áreas identificadas pela INFRAERO, delimitadas conforme croqui em anexo, estão dispostas da seguinte forma:
 - 2.1.1 **Área 1 – Balcão – Lote 1 - 5,58m²** (cinco metros e cinquenta e oito décimos quadrados), destinada única e exclusivamente à atividade de recepção e reserva dos hóspedes do HOTEL, através de balcão, localizada em área pública do Saguão do Desembarque do Terminal de Passageiros do Aeroporto de Vitória – Eurico de Aguiar Salles/ES;
 - 2.1.2 **Área 2 – Hotel - Lote 01 - 5.000m²** (cinco mil metros quadrados) de área externa não edificada, destinada única e exclusivamente, à construção e exploração comercial de HOTEL, localizada na Avenida Dante Micheline com Avenida Adalberto Simão Nader, no sítio aeroportuário do Aeroporto de Vitória – Eurico de Aguiar Salles/ES.

3. PRAZO CONTRATUAL

- 3.1. O prazo de vigência contratual será de **240 (duzentos e quarenta)** meses, improrrogáveis.
- 3.2. O prazo de amortização dos investimentos será de **120 (cento e vinte)** meses.

4. DO PREÇO ESPECÍFICO MENSAL

4.1. O preço específico mensal será constituído pelo **SOMATÓRIO** do preço fixo mensal e preço mínimo mensal, assim distribuído:

4.1.1 **Área 1 – Balcão - Lote 1 - PREÇO FIXO**

4.1.2 **Área 2 – Hotel - Lote 1 - PREÇO MÍNIMO MENSAL**

4.1.3 VARIÁVEL corresponderá a **5% (cinco por cento)** do **faturamento** bruto mensal apurado na exploração da atividade comercial do CONCESSIONÁRIO, pela área descrita no item 2.1.2 e pelas atividades descritas no item 1.5 destas Condições Especiais anexa às Condições Gerais do Termo de Contrato, **durante o período de amortização** (120 meses), contados a partir do início do contrato de concessão de área.

4.1.3.1 O percentual da variável adicional sobre o faturamento bruto mensal apurado na exploração da atividade será automaticamente alterado para **7% (sete por cento)** findo o prazo de amortização do investimento;

4.1.3.2 Prevalecerão para efeito de cálculo do valor a ser pago mensalmente pelo CONCESSIONÁRIO, o maior entre os dois valores **estabelecidos nos subitens 4.1.2. e 4.1.3, destas Condições Especiais.**

5. DO INVESTIMENTO

5.1. O valor estimado do investimento a ser realizado pelo **CONCESSIONÁRIO** no total de R\$, com benfeitorias permanentes, será revertido ao Patrimônio da União ao término da vigência do contrato, independente de qualquer indenização. Os equipamentos móveis estão excluídos dessa transferência ao patrimônio da União.

5.2. Caberá ao **CONCESSIONÁRIO** todos os investimentos relativos à construção do **HOTEL**, não cabendo imputação à **CONCEDENTE** de qualquer tipo de ressarcimento/amortização em relação a tal ação, sob qualquer tipo de alegação.

5.3. O prazo de amortização dos investimentos referente ao empreendimento será de até **120 (cento e vinte) meses.**



**CONDIÇÕES ESPECIAIS ANEXAS AO TC Nº
COM INVESTIMENTO
- COMERCIAL -**

- 5.4. O valor do investimento, após apresentado e aprovado pela INFRAERO, fará parte do Contrato, por meio de Termo Aditivo.

6. DA APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS

- 6.1 Os projetos deverão seguir os prazos abaixo estipulados:

- 6.1.1. **Até 10 (dez) dias** contados a partir do recebimento do contrato de concessão de uso, para assinatura e devolução do mesmo, juntamente com a Garantia de Cumprimento de Contrato;
- 6.1.2. **Até 30 (trinta) dias** contados a partir da vigência contratual para realizar a demarcação da área concedida através de estudo topográfico planoaltimétrico, bem como a limpeza do terreno;
- 6.1.3. **Até 30 (trinta) dias** após a demarcação da área para que o **CONCESSIONÁRIO** apresente o **ANTEPROJETO** para análise e/ou aprovação da INFRAERO;
- 6.1.4. **Até 20 (vinte) dias** contados a partir da entrega do **ANTEPROJETO** para que a INFRAERO analise e/ou aprove;
- 6.1.5. **Até 20 (vinte) dias** (se for o caso) contados a partir do recebimento para que o **CONCESSIONÁRIO** realize as correções apontadas e reenvie o **ANTEPROJETO** para análise e/ou aprovação da INFRAERO;
- 6.1.6. **Até 30 (trinta) dias** contados a partir da aprovação do **ANTEPROJETO** para que o **CONCESSIONÁRIO** apresente os **PROJETOS** para análise e/ou aprovação da INFRAERO;
- 6.1.7. **Até 40 (quarenta) dias** contados a partir da apresentação dos **PROJETOS** para análise e/ou aprovação da INFRAERO;
- 6.1.8. **Até 20 (vinte) dias** (se for o caso) contados a partir do recebimento para que o **CONCESSIONÁRIO** realize as correções apontadas e reenvie os **PROJETOS** para análise e/ou aprovação da INFRAERO;
- 6.1.9. **Até 40 (quarenta) dias** contados a partir do recebimento para que a INFRAERO analise e aprove os **PROJETOS** apresentados;
- 6.1.10. **Até 08 (oito) meses** para o **INÍCIO DA OBRA** contados a partir do início do Contrato, incluindo ainda, a lista contendo nome e o número do registro geral de cada profissional que atuará na área, visando, inclusive, a confecção e o fornecimento do crachá de



CONDIÇÕES ESPECIAIS ANEXAS AO TC Nº COM INVESTIMENTO - COMERCIAL -

autorização para permanência do profissional na área;

- 6.1.11. **Até 20 (vinte) meses** para o **TÉRMINO DA OBRA** contados a partir do início do Contrato, já computados os prazos de aprovação dos projetos e a apresentação de todas as licenças;
- 6.2 O não cumprimento dos prazos acima estabelecidos para apresentação de projetos e execução de obras, o **CONCESSIONÁRIO** incorrerá nas cominações previstas no Capítulo VII – DAS COMINAÇÕES das condições gerais do contrato.
- 6.3 A apresentação dos projetos deverá ser feita, mediante protocolo, à Gerência Comercial e Logística de Carga da Regional Sudeste localizada no Aeroporto Internacional Tancredo Neves – Confins/MG e deverá seguir os prazos acima estipulados.

7. DA REDUÇÃO DO PREÇO MÍNIMO MENSAL

- 7.1 Em concordância com o subitem 16.1.2 da NI 13.03/E (COM), durante o período de obras ou no prazo de 20 (vinte) meses, o evento que ocorrer primeiro, o **CONCESSIONÁRIO** pagará à INFRAERO o equivalente a **40%** (quarenta por cento) do valor do preço mínimo mensal, descrito no item **4.1.2** desse termo, e estará isento do pagamento da Variável Adicional.
- 7.2 Caso o **CONCESSIONÁRIO** inicie a atividade antes do prazo previsto para o término das obras de instalação e construção do **HOTEL** será cobrado o preço mínimo mensal integral ofertado, a partir do início das atividades;
- 7.3 Por motivo de força maior ou caso fortuito, devidamente comprovado e aceito pela INFRAERO, as obras de instalação e construção do **HOTEL** não sejam finalizadas dentro do prazo estabelecido, ou seja, nos 20 (vinte) primeiros meses, o **CONCESSIONÁRIO não terá direito a redução do valor e passará a pagar o Preço Mínimo Mensal integral ofertado**, sendo o Contrato aditado somente para estabelecer o último prazo para término da obra;
- 7.4 Não será concedida redução de valor do preço fixo mensal da área descrita no **item 4.1.1** deste termo

8 APROVAÇÃO JUNTO À ANAC

- 8.1 Considerando que o empreendimento só poderá entrar em atividade após a devida homologação, o **CONCESSIONÁRIO** deverá elaborar um conjunto de desenhos específicos para aprovação junto a Agência Nacional de Aviação Civil – ANAC. Todo o trâmite da aprovação ficará a cargo da **CONCEDENTE**, que fará o encaminhamento e acompanhamento do processo, cabendo ao **CONCESSIONÁRIO** o pagamento de taxas e/ou



**CONDIÇÕES ESPECIAIS ANEXAS AO TC Nº
COM INVESTIMENTO
- COMERCIAL -**

emolumentos eventualmente necessário.

8.2 Esses desenhos deverão seguir as seguintes instruções:

8.2.1 Implantação – configurada em planta geral onde contemple todo o sítio aeroportuário, em escala 1:1000 ou menor, com indicação da pista de pouso e cotas perpendiculares a ela.

8.2.2 Planta baixa – escala 1:1000.

8.2.3 Cortes – escala 1:1000, com indicação de cotas de piso e de topo referenciada à cota da pista, considerando o ponto mais alto da edificação, incluindo equipamentos como antenas ou outras interferências projetadas acima da cobertura.

8.2.4 Corte esquemático da rampa (gabarito de altura), tendo como base na Portaria que aprova o Plano Específico de Zona de Proteção do Aeroporto Internacional Tancredo Neves.

9 DAS OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO

9.1 O **CONCESSIONÁRIO** deverá agendar reunião inicial referente ao empreendimento junto à Gerência Comercial e Logística de Carga da Regional.

9.2 O **CONCESSIONÁRIO** deverá, antes do início das obras, apresentar à INFRAERO, a apólice do seguro de riscos de engenharia e responsabilidade civil por valor e prazo iguais ao do investimento e execução das obras, respectivamente;

9.3 Dar início ao exercício das atividades na área, no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da data de conclusão da obra, e mantê-la sem interrupção, salvo por motivo de força maior ou caso fortuito reconhecido pela INFRAERO, ou quando autorizado por esta;

9.4 O **CONCESSIONÁRIO** deverá avisar formalmente à Superintendência do Aeroporto, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, o dia e hora da inauguração do Empreendimento;

9.5 O **CONCESSIONÁRIO** fica submetido ao cumprimento incondicional dos códigos de posturas dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais, isentando a **CONCEDENTE** de qualquer sanção decorrente de qualquer infração perante àqueles;

9.6 A **LICITANTE** vencedora deverá atender, ainda, a Lei 4.821/98 (Código de Edificações do Município de Vitória), e Lei Municipal 6705/06 – Plano Diretor Urbano;

- 9.7 O desenvolvimento das atividades do CONCESSIONÁRIO ficará restrito ao perímetro estabelecido para as áreas objeto deste Contrato, independente da natureza da atividade ou constituição legal do mesmo, desobrigando a CONCEDENTE de proceder qualquer tipo de exceção, sob qualquer pretexto.
- 9.8 Obtenção de todas as licenças necessárias junto aos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais, no que couber, para realização de suas atividades.
- 9.9 Obtenção do licenciamento junto ao Órgão de Meio Ambiente (INEA) de todas as atividades potencialmente poluidoras dentro de sua área, conforme Licença de Operação do Aeroporto de Vitória e Resolução CONAMA Nº 237, de 19 de Dezembro de 1997.
- 9.10 A altura máxima permitida para a implantação do hotel é de aproximadamente 35 metros (considerando a área mais próxima à pista - PPD 01/19) e aproximadamente 45 metros (na região mais distante em relação à pista – PPD 01/19). Como não foram consideradas as diferenças de nível entre o terreno da área a ser concedida e o piso acabado da pista 01/19 (a ser construída), para a correta definição da altura máxima permitida para a edificação, de tal modo que nenhuma superfície de proteção seja violada de acordo com a Portaria nº 256 de 13/05/2011 do Ministério da Defesa e o RBAC (Regulamento Brasileiro de Aviação Civil) nº 154 da ANAC, a LICITANTE vencedora deverá em conjunto com a administração aeroportuária definir os exatos referenciais de nível do sistema de pátios e pistas do aeroporto. Para tal, poderá ser necessária a realização por parte da LICITANTE vencedora de um levantamento planialtimétrico para conferência.

10 QUADRO DE ALOCAÇÃO DE RISCOS

Os riscos decorrentes da execução da concessão de área serão alocados ao Poder CONCEDENTE e ao CONCESSIONÁRIO, consoante as seguintes disposições:

Dos riscos do Poder Concedente:

- 10.1 Constituem riscos suportados exclusivamente pelo poder Concedente, que poderão ensejar equilíbrio econômico-financeiro, nos termos deste contrato:
- 10.1.1 Mudanças significativas nas características básicas da concessão (dimensão e limites da área e objeto contratual) e outras mudanças de especificações por solicitação expressa da INFRAERO ou decorrentes de nova legislação/regulamentação públicas brasileiras, ambas não existentes à época da licitação. Este subitem não se aplica se tais mudanças decorrerem do descumprimento da legislação em vigor;



**CONDIÇÕES ESPECIAIS ANEXAS AO TC Nº
COM INVESTIMENTO
- COMERCIAL -**

- 10.1.2 Restrição operacional decorrente de decisão ou omissão da INFRAERO, exceto decorrente do fato imputável ao CONCESSIONÁRIO;
- 10.1.3 Atrasos na liberação do acesso ao local das obras ou impossibilidade de imissão na posse por fatos não imputáveis ao CONCESSIONÁRIO e que gerem prejuízos a ela;
- 10.1.4 Mudança na legislação tributária que aumente o custo total da obra, em benfeitorias fixas/permanentes, para além do investimento mínimo previsto no Edital de Licitação.

Dos Riscos do Concessionário

- 10.2 Observado o disposto no item 10.3, constituem riscos suportados exclusivamente pelo CONCESSIONÁRIO:
 - 10.2.1 Aumento de preços nos insumos para a execução das obras, salvo aqueles que decorram diretamente de mudanças tributárias, nos termos do subitem 10.1.4;
 - 10.2.2 Investimentos, custos ou despesas adicionais decorrentes da elevação dos custos operacionais e de compra ou manutenção dos equipamentos;
 - 10.2.3 Não efetivação da demanda projetada ou sua redução por qualquer motivo com exceção apenas do disposto no subitem 10.1.1;
 - 10.2.4 Estimativa incorreta do custo dos investimentos a serem realizados pelo CONCESSIONÁRIO;
 - 10.2.5 Estimativa incorreta do cronograma de execução dos investimentos;
 - 10.2.6 Prejuízos decorrentes de falha de segurança no local da realização das obras;
 - 10.2.7 Aumento do custo de capital, inclusive os resultantes de aumento das taxas de juros;
 - 10.2.8 Variação da taxa de câmbio;
 - 10.2.9 Variação da demanda pelos serviços prestados no Aeroporto;
 - 10.2.10 Inadimplência dos clientes pelo pagamento dos serviços prestados pelo CONCESSIONÁRIO;
 - 10.2.11 Prejuízos a terceiros, causados direta ou indiretamente pelo CONCESSIONÁRIO ou por qualquer outra pessoa física ou jurídica a ela vinculada, em decorrência de obras ou prestação de serviços;



**CONDIÇÕES ESPECIAIS ANEXAS AO TC Nº
COM INVESTIMENTO
- COMERCIAL -**

- 10.2.12 Prejuízos decorrentes de erros na realização das obras que ensejem a necessidade de refazer parte ou a totalidade das obras;
- 10.2.13 Atrasos decorrentes da não obtenção de autorizações, licenças e permissões da Administração Pública Federal exigidas para construção ou operação das novas instalações, exceto se decorrente de fato imputável à Administração Pública Federal;
- 10.2.14 Mudanças dos projetos apresentados pelo CONCESSIONÁRIO que não tenham sido solicitadas pela INFRAERO. É de responsabilidade do CONCESSIONÁRIO as correções de inconformidades advindas da fase de aprovação de projetos;
- 10.2.15 Mudanças tecnológicas implantadas pelo CONCESSIONÁRIO e que não tenham sido solicitadas pela INFRAERO, em função das correções de inconformidades advindas da fase de aprovação de projetos;
- 10.2.16 Greves realizadas por empregados contratados pelo CONCESSIONÁRIO ou pelas subcontratadas e prestadoras de serviços ao CONCESSIONÁRIO;
- 10.2.17 Custos de ações judiciais de terceiros contra o CONCESSIONÁRIO ou subcontratadas decorrentes da execução da concessão de área;
- 10.2.18 Responsabilidade civil, administrativa e criminal por danos ambientais;
- 10.2.19 Ocorrência de eventos de força maior ou caso fortuito quando a sua cobertura seja aceita por instituições seguradoras, no mercado brasileiro;
- 10.2.20 Quaisquer outros riscos afetos à execução do objeto da concessão de área, que não estejam expressamente previstos no subitem 10.1.

O CONCESSIONÁRIO Declara:

- 10.3 Ter pleno conhecimento da natureza e extensão dos riscos por ele assumidos no Contrato; e
- 10.4 Ter levado tais riscos em consideração na formulação de sua proposta e assinatura do Contrato de Concessão de Uso de Área.
- 10.5 O CONCESSIONÁRIO não fará jus à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro caso quaisquer dos riscos não alocados expressamente ao Poder Concedente, em especial a não realização da demanda projetada pelo CONCESSIONÁRIO, venha a se materializar.



**CONDIÇÕES ESPECIAIS ANEXAS AO TC Nº
COM INVESTIMENTO
- COMERCIAL -**

11 DIPOSIÇÕES FINAIS

11.1 Não será concedida prorrogação de prazo contratual em função de atrasos na obtenção de licenciamento ambiental ou para cumprimento de quaisquer tipos de exigências legais;

11.2 Todas as despesas, diretas ou indiretas, para elaboração dos estudos e projetos, execução das obras, remanejamento das interferências, acesso, operação, manutenção e exploração, decorrentes da concessão, serão de responsabilidade exclusiva do CONCESSIONÁRIO;

11.3 Independente de transcrição, todo o disposto no Edital Nº _____/2012 faz parte integrante deste Contrato.

Confins/MG, _____ de _____ de 2012

CONCEDENTE

CONCESSIONÁRIO

CONCEDENTE

CONCESSIONÁRIO

TESTEMUNHAS :

NOME:
C.IDENT:

NOME:
C.IDENT: