



# Termo de Referência

002/SRSE/CMSE/2012

**Lote 1**

**OBJETO: CONCESSÃO DE USO DE ÁREA DESTINADA À CONSTRUÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE HOTEL NO AEROPORTO DE VITÓRIA – EURICO DE AGUIAR SALLES.**



## 1. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

O presente Termo de Referência segue e tem por referência a Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, Portaria Normativa nº 935/MD, de 26 de junho de 2009, que aprova Regulamento de Licitações e Contratos da INFRAERO (RLCI), alterada pela Portaria Normativa nº 357/MD, de 05 de março de 2010, a NI 13.03/E (COM), de 27 de janeiro de 2011, e o Ato Administrativo n.º 3659/PR/2010, de 21 de dezembro de 2010.

## 2. DA FINALIDADE

- 2.1. Destina-se este Termo de Referência à descrição de requisitos mínimos para a concessão de uso de área, objeto da licitação em pauta, não cabendo ao LICITANTE alegar desconhecimento sobre este documento sob nenhuma hipótese.
- 2.2. Este Termo de Referência é anexo e parte inseparável do respectivo edital de licitação, independentemente de transcrição total ou parcial de seu conteúdo.

## 3. DO OBJETO E DA UTILIZAÇÃO DA ÁREA

- 3.1 Concessão de uso de áreas destinadas à implantação das atividades comerciais vinculadas ao ramo de hotelaria, sendo uma área (área 1 – Lote 1) medindo 5,58m<sup>2</sup> (cinco metros e cinquenta e oito decímetros quadrados) destinada a balcão de recepção e reserva de hóspedes e outra (área 2 – Lote 1) medindo 5.000m<sup>2</sup> (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.
- 3.2 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.
- 3.3 Poderão ser oferecidas aos usuários as opções de hospedagem de curta permanência, Day Use e Fast Sleep.
- 3.4 Em complemento ao objeto deste termo, o LICITANTE poderá contemplar, dentre outros inerentes à atividade de HOTELARIA, os seguintes serviços no HOTEL:
  - 3.4.1 Café da manhã incluído na Diária;
  - 3.4.2 Room Service 24 horas;
  - 3.4.3 Sauna;
  - 3.4.4 Fitness Center;
  - 3.4.5 Lavanderia 24 horas;
  - 3.4.6 Business Center;

- 3.4.7 Sala de Reuniões;
  - 3.4.8 Estacionamento para clientes;
  - 3.4.9 Translado do HOTEL para o Aeroporto;
  - 3.4.10 Internet Wireless gratuita;
  - 3.4.11 TV a cabo.
- 3.5 O empreendimento poderá ainda oferecer as seguintes atividades comerciais complementares ao objeto deste contrato:
- 3.5.1 Loja de conveniência/souvenir;
  - 3.5.2 Banca de revista;
  - 3.5.3 Lan house;
  - 3.5.4 Joalheria;
  - 3.5.5 Agência de viagens;
  - 3.5.6 Agência de câmbio;
  - 3.5.7 Restaurante(s), Bar(es), Lanchonete(s).
- 3.6. Para fins de atendimento ao item 3.5, a LICITANTE vencedora poderá utilizar até 10% (dez por cento) do total da área do HOTEL – edificada, para desenvolvimento das atividades comerciais complementares.
- 3.7. Considerando a possibilidade de modificação dos serviços prestados pela atividade HOTELEIRA, o item 3.5 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.
- 3.7.1. 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).
- 3.8. O limite de ocupação do lote destinado à implantação do HOTEL deverá ser no máximo **70% (setenta por cento)** do terreno.

#### 4. DA LOCALIZAÇÃO DAS ÁREAS E SITUAÇÃO FÍSICA

- 4.1. As áreas identificadas pela INFRAERO, delimitadas conforme croqui em anexo, apenso ao Edital de Concorrência, estão dispostas da seguinte forma:
- 4.1.1 **Área 1 – Balcão – Lote 1 - 5,58m<sup>2</sup>** (cinco metros e cinquenta e oito decímetros 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;
    - 4.1.1.1 A LICITANTE vencedora deverá confeccionar o balcão de acordo com modelo a ser apresentado pela Concedente.

- 4.1.2 **Área 2 – Lote 01 - 5.000m<sup>2</sup>** (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.
- 4.1.2.1. A área licitada encontra-se desprovida de qualquer tipo de benfeitorias e infraestrutura, cabendo à LICITANTE vencedora toda a responsabilidade da execução, às suas expensas, da elaboração e execução de projetos destinados à operacionalidade de suas atividades na área de que trata o presente Instrumento;
- 4.1.2.2. Não existe infraestrutura de água, esgoto e energia elétrica no local. O concessionário deve tratar o seu fornecimento diretamente com as companhias de energia elétrica e saneamento básico do estado do Espírito Santo;
- 4.1.2.3. Caberá ainda à LICITANTE vencedora, a obrigação de instalar os equipamentos necessários ao funcionamento das atividades objeto da presente licitação;
- 4.1.2.4. A LICITANTE vencedora se obriga a submeter o projeto à aprovação da INFRAERO, dentro do seu padrão de desenhos, os quais deverão ser entregues em originais, logo após a respectiva aprovação, devidamente assinados pelos respectivos técnicos com seus registros do CREA e ART;
- 4.1.2.5. A guarda e a segurança da área serão de responsabilidade da LICITANTE vencedora, não cabendo à LICITANTE vencedora qualquer ressarcimento por furtos ou danos.
- 4.2. 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;
- 4.3. 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.

## 5. DO PRAZO CONTRATUAL

- 5.1. O prazo total de vigência contratual será de **240 (duzentos e quarenta) meses**, improrrogáveis, considerando inclusive o prazo de **120 (cento e vinte) meses** relativo à amortização dos investimentos necessários à viabilidade do empreendimento;
- 5.2. O valor do investimento, após apresentado e aprovado pela INFRAERO, fará parte do Contrato, por meio de Termo Aditivo.

## 6. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA COMERCIAL

- 6.1. O julgamento se dará pelo critério de MAIOR OFERTA;
- 6.2. No julgamento das propostas, considerar vencedora a LICITANTE que oferecer a Proposta mais vantajosa pela Concessão de Uso da Área;
- 6.3. O critério de julgamento das propostas comerciais será constituído pelo **SOMATÓRIO** dos preços mínimos mensais referentes às áreas descritas 4.1.1 e 4.1.2, assim distribuídos:
  - 6.3.1. **Área 1 – Balcão - Lote 1** - PREÇO FIXO MENSAL corresponderá ao valor ofertado na proposta pela área descrita no item 4.1.1, deste termo e **NÃO PODERÁ SER INFERIOR** a R\$ 1.000,00 (um mil reais);
  - 6.3.2. **Área 2 – Lote 1** - PREÇO MÍNIMO MENSAL corresponderá ao valor ofertado na proposta pela área descrita no item 4.1.2, deste termo e **NÃO PODERÁ SER INFERIOR** a R\$ 29.000,00 (vinte e nove mil reais);
  - 6.3.3. REMUNERAÇÃO VARIÁVEL corresponderá a **5% (cinco por cento)** do **faturamento** bruto mensal apurado na exploração da atividade comercial da LICITANTE vencedora, pela área descrita no item 4.1.2 e pelas atividades descritas no item 3.5 deste termo, **durante o período de amortização** (120 meses), contados a partir do início do contrato de concessão de área. **NÃO PODENDO SER OFERTADO OUTRO PERCENTUAL.**
    - 6.3.3.1. 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;
    - 6.3.3.2. Prevalecerão para efeito de cálculo do valor a ser pago mensalmente pela LICITANTE vencedora, o maior entre os dois valores **estabelecidos nos subitens 6.3.2. e 6.3.3, deste termo.**
- 6.4. 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 5.1 deste Termo, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
  - Valor do investimento, indicando separadamente os valores relativos à edificação, equipamentos e móveis;
  - Cronograma de desembolso do investimento;
  - Premissas econômicas globais e regionais que embasaram as projeções;
  - Projeção detalhada, por natureza, das diversas fontes de receita do empreendimento, sendo:
    - De exploração comercial própria ou participação em receitas de

- terceiros;
- Outras receitas decorrentes do empreendimento.
  - 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;
  - Fluxo de Caixa do Empreendimento durante a vigência do Contrato de Concessão de área;
  - Deverão ser calculados os seguintes indicadores econômicos:
    - Valor Presente Líquido – VPL;
    - Taxa Interna de Retorno – TIR;
    - Payback Econômico – PBE.
  - 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 nesse termo (120 meses).
- 6.5. Cópia do recibo firmado pela Tesouraria da Superintendência Regional do Sudeste, localizada no aeroporto Internacional Tancredo Neves – Confins\MG, comprovando o recolhimento pela LICITANTE, da garantia de manutenção da proposta, no valor de R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais), conforme prevê o inciso III do artigo 44, concomitante com o artigo 104 do Regulamento de Licitações e Contratos da INFRAERO - RLCI, até o último dia útil anterior à data de abertura da licitação, em uma das modalidades estabelecidas no artigo 102 do RLCI;
- 6.6. A garantia de manutenção da proposta terá o prazo de validade de no mínimo 120 (cento e vinte) dias, contado da data de entrega dos DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO e da PROPOSTA;
- 6.7. Na hipótese de não conclusão do processo licitatório dentro do prazo de validade da proposta sem prévia manifestação da LICITANTE, fica considerado revalidada a Proposta;
- 6.8. A LICITANTE deverá apresentar endosso para a garantia de manutenção da proposta, quando apresentada na modalidade de fiança bancária ou seguro garantia;
- 6.9. A garantia de manutenção da proposta na forma de carta de fiança bancária deverá obedecer ao modelo padrão da INFRAERO;
- 6.10. No caso de seguro garantia, a LICITANTE deverá apresentar a apólice e seus anexos, contendo cláusulas gerais e especiais;
- 6.11. Cópia de comprovante de pagamento do prêmio tarifário total ou parcelado;

- 6.12. A garantia de manutenção da proposta será liberada no prazo de até 5 (cinco) dias úteis depois de esgotada a fase administrativa de habilitação para empresas inabilitadas ou após adjudicação, exceto a da vencedora da licitação, que será liberada no mesmo prazo, após assinatura do Contrato.

## 7. DA PARTICIPAÇÃO E QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DA LICITANTE

### Empresas Nacionais

- 7.1. Poderá participar da CONCORRÊNCIA qualquer empresa legalmente estabelecida no País, e que comprove ser o ramo de atividade compatível com o objeto da licitação, cuja comprovação será feita por meio da apresentação do Contrato Social ou Estatuto Social, devidamente registrado, ou SICAF;
- 7.2. Deverá ser comprovada através dos Índices de Liquidez Geral (LG), Solvência Geral (SG) E Liquidez Corrente (LC), que deverão ser maiores que 1,00 (um inteiro). Caso os referidos índices sejam iguais ou inferiores a 1,00 (um inteiro), a LICITANTE deverá possuir capital igual ou superior a R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais). No caso de consórcio, será admitido o somatório dos valores de cada consorciado, na proporção de sua respectiva participação;
- 7.3. Apresentar registro comercial, no caso de empresa individual;
- 7.4. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleições de seus administradores;
- 7.5. Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de documentos de prova da diretoria em exercício;
- 7.6. Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente;
- 7.7. Apresentar Atestado(s) Técnico(s) que comprove(m) ter a LICITANTE ou uma das consorciadas, construído, administrado ou explorado pelo menos um estabelecimento de hospedagem, na categoria mínima de **03 (\*\*\*) estrelas** ou estar autorizada ao uso de marca e experiência de administração de HOTELEIRA reconhecida, que atenda a todos os requisitos exigidos neste edital, por meio de franquia;

### Empresas Estrangeiras

- 7.8. As empresas estrangeiras com subsidiária, filial, agência, escritório, estabelecimento ou agente no Brasil deverão apresentar autorização,

mediante decreto ou ato expedido pelo Ministro de Estado Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior para funcionar no Brasil, ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, se a atividade assim o exigir, e os documentos exigidos neste Edital;

- 7.9. As empresas estrangeiras que não funcionam no País deverão comprovar que têm representação legal no Brasil com poderes expressos para receber citação e responder administrativamente e judicialmente e apresentar os documentos equivalentes e os complementares exigidos neste Edital;
- 7.10. A empresa ou entidade estrangeira, isolada ou consorciada, não estabelecida no País, deverá atender aos requisitos para a habilitação mediante apresentação dos documentos equivalentes aos indicados nas condições para habilitação de empresa brasileira, devidamente notariados, autenticados pela respectiva autoridade diplomática (embaixada ou consulado) e traduzidos para a língua pátria por tradutor público juramentado. O mesmo vale para a apresentação dos atestados comprobatórios de experiências anteriores. A empresa também deverá ter representante legal no Brasil, com poderes expressos para receber notificação, intimação ou citação e responder administrativa e judicialmente.

## **8. CONSÓRCIO DE EMPRESAS**

- 8.1. Será permitido o consórcio de empresas, observadas as disposições legais aplicáveis que atendam as condições previstas do Art. 33 da Lei nº 8.666/93, de 21/06/1993, Art. 52 do Regulamento de Licitações e Contratos da IINFRAERO - RCLI e aquelas estabelecidas neste Edital e seus Anexos;
- 8.2. A empresa ou consórcio deverá assumir inteira responsabilidade pela existência de fatos que possam impedir sua habilitação na presente licitação e, ainda, pela autenticidade de todos os documentos que forem apresentados;
- 8.3. As consorciadas deverão apresentar além dos demais documentos exigidos neste Edital, termo de compromisso de constituição do consórcio por escritura pública ou documento particular registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos, discriminando a empresa líder, o que obrigatoriamente caberá à empresa brasileira, consoante prevê o § 1º do Art. 52 do RLCI, estabelecendo responsabilidade solidária dos integrantes pelos atos praticados nas fases de licitação e de execução do contrato, conforme prevê o inciso V do dispositivo supracitado;
- 8.4. O prazo de duração do consórcio deve, no mínimo, coincidir com o prazo de vigência do contrato;
- 8.5. As consorciadas deverão apresentar compromisso de que não alterarão a constituição ou a composição do consórcio, visando manter válidas as premissas que asseguram a sua habilitação;
- 8.6. As consorciadas deverão apresentar compromisso de que não se constituem



nem se constituirão, para fins de consórcio, em pessoa jurídica e de que o consórcio não adotará denominação própria, diferente de seus integrantes;

- 8.7. As consorciadas deverão comprometer-se a apresentar, antes da assinatura do contrato decorrente desta licitação, o Instrumento de Constituição do Consórcio, aprovado por quem tenha competência em cada uma das empresas, para autorizar a alienação de bens do ativo fixo e registrado nos órgãos competentes. O contrato de consórcio deverá observar, além dos dispositivos legais, as cláusulas do Edital;
- 8.8. Fica vedada a participação de empresa consorciada em mais de um consórcio ou isoladamente de profissional em mais de uma empresa, ou mais de um consórcio.

### **Sociedade de Propósito Específico:**

- 8.9. O Consórcio vencedor da licitação deverá se constituir em pessoa jurídica sob a forma de SPE – Sociedade de Propósito Específico, em prazo que não ultrapasse a vigência do contrato, mantido no quadro societário de sua constituição as mesmas empresas componentes do consórcio e respeitadas as mesmas atribuições e competências estabelecidas no Termo de Compromisso de Constituição do consórcio, tendo como atividades exclusivas, as do objeto desta licitação, ficando vedada a sua participação em qualquer outro ramo de atividade;
  - 8.9.1 Qualquer alteração no Estatuto ou Contrato Social da SPE – Sociedade de Propósito Específico, só será permitida com anuência prévia da INFRAERO.
- 8.10. As consorciadas deverão comprometer-se a apresentar, antes da assinatura do contrato decorrente desta licitação, o Instrumento de Constituição do Consórcio na forma de SPE – Sociedade de Propósito Específico, aprovado por quem tenha competência em cada uma das empresas para autorizar a alienação de bens do ativo fixo e registrado nos órgãos competentes. O contrato de consórcio deverá observar, além dos dispositivos legais, as cláusulas deste Edital, especialmente as constantes do item 7.

### **9. DA ADMINISTRAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

- 9.1. Após a construção do HOTEL, das benfeitorias a ele anexas e das obras de urbanização, paisagismo e de lazer, os serviços previstos no item 3.5 poderão ser explorados comercialmente pela LICITANTE vencedora;
  - 9.1.1. Os contratos firmados com terceiros para as atividades previstas no item 3.5 deverão ter a prévia anuência da INFRAERO, que também participará da receita bruta do contrato proveniente daquelas atividades, conforme estabelecido no subitem 6.3.3 deste termo.
- 9.2. A LICITANTE vencedora poderá operar nas áreas em concessão de uso sob o

regime de franqueamento. A LICITANTE vencedora fica obrigada a apresentar à INFRAERO cópia do Acordo Operacional, assim como o franqueado deverá se submeter incondicionalmente ao cumprimento de todas as condições previstas no Contrato, inclusive no que se refere ao uso de marca, nome fantasia, produtos, padrão de atendimento e outros;

- 9.3. A LICITANTE vencedora, se não detentor da bandeira poderá firmar Acordo Operacional apenas para uso da marca com a opção de substituí-la a seu critério, sem perder o direito de explorar diretamente a área, respeitado, no entanto, o objeto do Contrato firmado com a INFRAERO;
- 9.4. A INFRAERO, ao seu critério, vedará a comercialização de produtos e/ou prestação de serviços considerados inadequados ou não condizentes com o objeto da licitação.

## 10. DOS PRAZOS PARA APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS

10.1. Os projetos deverão seguir os prazos abaixo estipulados:

- 10.1.1. **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 descrita no item 13 desse Termo;
- 10.1.2. **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;
- 10.1.3. **Até 30 (trinta) dias** após a demarcação da área para que a LICITANTE vencedora apresente o **ANTEPROJETO** para análise e/ou aprovação da INFRAERO;
- 10.1.4. **Até 20 (vinte) dias** contados a partir da entrega do **ANTEPROJETO** para que a INFRAERO analise e/ou aprove;
- 10.1.5. **Até 20 (vinte) dias** (se for o caso) contados a partir do recebimento para que a LICITANTE vencedora realize as correções apontadas e reenvie o **ANTEPROJETO** para análise e/ou aprovação da INFRAERO;
- 10.1.6. **Até 30 (trinta) dias** contados a partir da aprovação do **ANTEPROJETO** para que a LICITANTE vencedora apresente os **PROJETOS** para análise e/ou aprovação da INFRAERO;
- 10.1.7. **Até 40 (quarenta) dias** contados a partir da apresentação dos **PROJETOS** para análise e/ou aprovação da INFRAERO;
- 10.1.8. **Até 20 (vinte) dias** (se for o caso) contados a partir do recebimento para que a LICITANTE vencedora realize as correções apontadas e reenvie os **PROJETOS** para análise e/ou aprovação da INFRAERO;

- 10.1.9. **Até 40 (quarenta) dias** contados a partir do recebimento para que a INFRAERO analise e aprove os **PROJETOS** apresentados;
- 10.1.10. **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 autorização para permanência do profissional na área;
- 10.1.11. **Até 20 (vinte) meses** para o **TÉRMINO DA OBRA** contados a partir do início do Contrato, já computados os prazo de aprovação dos projetos e a apresentação de todas as licenças;
- 10.1.12. 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 **6.3.2** desse termo, e estará isento do pagamento da Variável Adicional.
- 10.2. Caso a LICITANTE vencedora 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;
- 10.3. 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, a LICITANTE vencedora **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;
- 10.4. 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;
- 10.5. 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;
- 10.6. Não será concedida redução de valor do preço fixo mensal da área descrita no item 6.3.1 deste termo;
- 10.7. 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 LICITANTE vencedora;
- 10.8. O não cumprimento dos prazos acima estabelecidos para apresentação de

projetos e execução de obras, a LICITANTE vencedora incorrerá nas cominações previstas no Capítulo VII – DAS COMINAÇÕES das condições gerais do contrato em anexo.

## **11. DA APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS**

- 11.1. 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;
- 11.2. Os projetos deverão seguir o contido no MANUAL DE REQUISITOS PARA APRESENTAÇÃO DE PROJETOS E EXECUÇÃO DE OBRAS em anexo;
- 11.3. O CONCESSIONÁRIO deverá, antes do início das obras, apresentar à INFRAERO, qualificação dos responsáveis técnicos para a execução das obras;
- 11.4. O CONCESSIONÁRIO deverá entregar uma apresentação prévia do planejamento das obras, sob a forma de cronograma detalhado de atividades e sua atualização mensal;
- 11.5. A área será liberada ao CONCESSIONÁRIO, para construção, de acordo com as etapas de aprovação dos projetos;
- 11.6. 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;
- 11.7. O CONCESSIONÁRIO poderá contratar empresas especializadas para a realização dos projetos e obras necessárias, ficando, perante a INFRAERO, como única responsável pelos serviços realizados;
- 11.8. O CONCESSIONÁRIO deverá providenciar o adequado isolamento em torno da área objeto das obras e/ou serviços, restringindo-se ao seu interior a descarga e estocagem de materiais necessários e os operários que nela trabalhem;
- 11.9. Fica assegurado à INFRAERO o direito de inspeção e fiscalização, a quaisquer obras, instalações ou outras benfeitorias, a qualquer tempo do seu desenvolvimento, vetando total ou parcialmente aquelas que não estejam sendo executadas de conformidade com os projetos previamente aprovados.

## **12. DO LICENCIAMENTO AMBIENTAL E OUTRAS DESPESAS**

- 12.1. A LICITANTE vencedora deverá providenciar antes do início das obras, o Licenciamento Ambiental das suas atividades, incluindo o ônus da elaboração de Estudos de Impacto Ambiental e respectivos Relatórios – EIA/RIMA, ou quaisquer outros documentos exigidos pelos órgãos ambientais e pela INFRAERO;
- 12.2. O alvará de funcionamento requerido pela LICITANTE vencedora às autoridades públicas deverá conter somente as atividades constantes do objeto do instrumento contratual, mesmo quando os objetivos previstos no respectivo contrato social (ou estatuto) sejam mais amplos;
- 12.3. Havendo necessidade de autorização em algum outro órgão, a LICITANTE vencedora deverá providenciar sua legalização antes do início de suas atividades;
- 12.4. Correrão por conta da LICITANTE vencedora quaisquer ônus que recaiam ou venham a recair sobre a área dada em concessão de uso e os serviços nela explorados, inclusive Tributos Federais, Estaduais e Municipais, e os encargos sociais e trabalhistas de seus empregados. Obriga-se, ainda, a LICITANTE vencedora a atender às exigências de posturas Estaduais e/ou Municipais, inclusive as inerentes à regularização fiscal.

## **13. DA GARANTIA CAUCIONÁRIA**

- 13.1. A LICITANTE vencedora deverá apresentar Garantia do Cumprimento do Contrato, conforme modelo “B” do anexo “VI” do Edital de Licitações, correspondente a 5% (cinco por cento) do valor global do Contrato; considerando que se trata de processo de grande complexidade e prazo de vigência contratual;
- 13.2. Acrescido o valor inicial deste Instrumento, a LICITANTE vencedora deverá apresentar garantia complementar, no mesmo percentual, no ato da assinatura do correspondente Termo Aditivo;
- 13.3. A garantia prestada visa a garantir o pleno cumprimento, pela LICITANTE vencedora, 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 aplicadas por descumprimento de quaisquer outras obrigações contratuais ou, ainda, cobrir perdas e danos causados à INFRAERO;
- 13.4. Quando for oferecido pela LICITANTE vencedora, seguro na forma de seguro garantia, e, atos praticados pela LICITANTE vencedora admitirem a execução do mesmo, a FISCALIZAÇÃO deverá providenciar a notificação extrajudicial da LICITANTE vencedora, para cumprimento de suas obrigações, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, e, em caso de não comparecimento da LICITANTE vencedora para cumprimento de suas obrigações, a notificação extrajudicial

deverá ser enviada à seguradora, juntamente com o pedido de pagamento da apólice;

13.4.1. O seguro garantia deverá ser contratado pela LICITANTE vencedora à instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil.

#### **14. APROVAÇÃO JUNTO À ANAC**

14.1. Considerando que o empreendimento só poderá entrar em atividade após a devida homologação, a LICITANTE vencedora 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 INFRAERO, que fará o encaminhamento e acompanhamento do processo, cabendo a LICITANTE vencedora o pagamento de taxas e/ou emolumentos eventualmente necessário;

14.2. Esses desenhos deverão seguir as seguintes instruções:

14.2.1. 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;

14.2.2. Planta baixa – escala 1:1000;

14.2.3. 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;

14.2.4. Corte esquemático da rampa (gabarito de altura), tendo como base na Portaria que aprova o Plano Específico de Zona de Proteção do Aeroporto de Vitória – Eurico de Aguiar Salles.

#### **15. 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:**

15.1 Constituem riscos suportados exclusivamente pelo poder Concedente, que poderão ensejar equilíbrio econômico-financeiro, nos termos deste contrato:

15.1.1 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;

- 15.1.2 Restrição operacional decorrente de decisão ou omissão da INFRAERO, exceto decorrente do fato imputável ao CONCESSIONÁRIO;
- 15.1.3 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;
- 15.1.4 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**

- 15.2 Observado o disposto no item 15.3, constituem riscos suportados exclusivamente pelo CONCESSIONÁRIO:
  - 15.2.1 Aumento de preços nos insumos para a execução das obras, salvo aqueles que decorram diretamente de mudanças tributárias, nos termos do subitem 15.1.4;
  - 15.2.2 Investimentos, custos ou despesas adicionais decorrentes da elevação dos custos operacionais e de compra ou manutenção dos equipamentos;
  - 15.2.3 Não efetivação da demanda projetada ou sua redução por qualquer motivo com exceção apenas do disposto no subitem 15.1.1;
  - 15.2.4 Estimativa incorreta do custo dos investimentos a serem realizados pelo CONCESSIONÁRIO;
  - 15.2.5 Estimativa incorreta do cronograma de execução dos investimentos;
  - 15.2.6 Prejuízos decorrentes de falha de segurança no local da realização das obras;
  - 15.2.7 Aumento do custo de capital, inclusive os resultantes de aumento das taxas de juros;
  - 15.2.8 Variação da taxa de câmbio;
  - 15.2.9 Variação da demanda pelos serviços prestados no Aeroporto;
  - 15.2.10 Inadimplência dos clientes pelo pagamento dos serviços prestados pelo CONCESSIONÁRIO;
  - 15.2.11 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;

- 15.2.12 Prejuízos decorrentes de erros na realização das obras que ensejem a necessidade de refazer parte ou a totalidade das obras;
- 15.2.13 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;
- 15.2.14 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;
- 15.2.15 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;
- 15.2.16 Greves realizadas por empregados contratados pelo CONCESSIONÁRIO ou pelas subcontratadas e prestadoras de serviços ao CONCESSIONÁRIO;
- 15.2.17 Custos de ações judiciais de terceiros contra o CONCESSIONÁRIO ou subcontratadas decorrentes da execução da concessão de área;
- 15.2.18 Responsabilidade civil, administrativa e criminal por danos ambientais;
- 15.2.19 Ocorrência de eventos de força maior ou caso fortuito quando a sua cobertura seja aceita por instituições seguradoras, no mercado brasileiro;
- 15.2.20 Quaisquer outros riscos afetos à execução do objeto da concessão de área, que não estejam expressamente previstos no subitem 15.1.

**O CONCESSIONÁRIO Declara:**

- 15.3 Ter pleno conhecimento da natureza e extensão dos riscos por ele assumidos no Contrato; e
- 15.4 Ter levado tais riscos em consideração na formulação de sua proposta e assinatura do Contrato de Concessão de Uso de Área.
- 15.5 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.

## **16. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

- 16.1 A LICITANTE vencedora deverá avisar formalmente à Superintendência do Aeroporto, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, o dia e hora da inauguração do Empreendimento;
- 16.2 Os prazos e condições desse Termo de Referência serão transcritos para as CONDIÇÕES ESPECIAIS do contrato de concessão de uso de área e juntamente com as CONDIÇÕES GERAIS e FOLHA ROSTO comporão o processo.

## **17. APROVAÇÃO**

Considerando-se o citado na letra “f” do item 10.5 da NI 6.01/D(LCT) de 13/07/2007 aprovo o Termo de Referência que tem como objeto: Concessão de uso de áreas destinadas à implantação das atividades comerciais vinculadas ao ramo de hotelaria, sendo uma área (área - Lote 1) medindo 5,58m<sup>2</sup> (cinco metros e cinquenta e oito decímetros quadrados) destinada a balcão de recepção e reserva de hóspedes e outra área (área 2 – Lote 1) medindo 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) destinada à construção e exploração comercial de HOTEL, no Aeroporto de Vitória – Eurico de Aguiar Salles, conforme especificações detalhadas pela INFRAERO.

**RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO**

**MARIO JORGE FERNANDES DE OLIVEIRA  
SUPERINTENDENTE REGIONAL**