

2014

# TERMO DE REFERÊNCIA

## AEROPORTO INTERNACIONAL MARECHAL CUNHA MACHADO - SBSL

TERMO DE REFERÊNCIA PARA CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS DESTINADAS À  
IMPLANTAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE HOTEL NO AEROPORTO  
INTERNACIONAL DE SÃO LUIS/MA.





**Conteúdo**

<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>3</b>
<b>2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL .....</b>	<b>3</b>
<b>3. DEFINIÇÕES, SIGLAS E CONCEITOS .....</b>	<b>4</b>
<b>4. DA FINALIDADE .....</b>	<b>5</b>
<b>5. DO OBJETO .....</b>	<b>6</b>
<b>6. DA METRAGEM, LOCALIZAÇÃO E UTILIZAÇÃO DA ÁREA .....</b>	<b>6</b>
<b>7. DOS VALORES.....</b>	<b>7</b>
<b>8. DOS PRAZOS .....</b>	<b>8</b>
<b>9. DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO .....</b>	<b>10</b>
<b>10. DOS PROJETOS E ADEQUAÇÕES.....</b>	<b>12</b>
<b>11. OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO.....</b>	<b>13</b>
<b>12. DA ADMINISTRAÇÃO E OPERAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....</b>	<b>14</b>
<b>13. QUADRO DE ALOCAÇÃO DE RISCOS.....</b>	<b>15</b>
<b>14. DAS COMINAÇÕES .....</b>	<b>17</b>
<b>15. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....</b>	<b>17</b>
<b>16. DOS ANEXOS.....</b>	<b>18</b>

RESPONSÁVEL TÉCNICO	RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO
CARLOS AUGUSTO ARAÚJO GUERRA DCAS – MAT 13710-47	BRUNO TAVARES BASSETO NCPC – MAT 10931-46	CARLOS ALBERTO PACHECO DE LIMA DCES – MAT 98.921-60

## TERMO DE REFERÊNCIA PARA CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS DESTINADAS A IMPLANTAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE HOTEL NO AEROPORTO INTERNACIONAL SÃO LUIS/MA.

### 1. INTRODUÇÃO

A crescente demanda de usuários nos aeroportos brasileiros exige permanente identificação e inovação na oferta de serviços que visem sua satisfação.

A constante análise das tendências de consumo e atenção às necessidades, anseios e desejos dos usuários, subsidia a Infraero na identificação de novos segmentos do mercado, ocasionando estudos de suas potencialidades. Isto resulta na atuação para viabilizar a implantação desses novos negócios nos aeroportos, por meio de ação empreendedora junto aos investidores e parceiros comerciais, adotando como política o desenvolvimento e ampliação das atividades comerciais e novos negócios com foco na satisfação das necessidades dos clientes e usuários da infraestrutura aeroportuária.

Sendo os aeroportos a porta de entrada e o primeiro contato de grande parte dos turistas que se deslocam pelo Brasil, cabe à Infraero a tarefa de envidar os esforços necessários para melhorar, permanentemente, a qualidade na recepção desse público, atendendo a demanda de ações voltadas à otimização da infraestrutura e dos serviços prestados por nossos aeroportos.

### 2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1. O presente Termo de Referência segue e tem por referência os seguintes dispositivos:

- a. Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e suas alterações, que regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Infraero e dá outras providências;
- b. Lei nº 12.291, de 20 de julho de 2010 - Torna obrigatória a manutenção de exemplar do Código de Defesa do Consumidor nos estabelecidos comerciais de prestação de serviços;
- c. Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, que institui o Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte;
- d. Decreto nº 6.204, de 05 de setembro de 2007, que regulamenta o tratamento favorecido, diferenciado e simplificado para as microempresas e empresas de pequeno porte nas contratações públicas de bens, serviços e obras, no âmbito da administração pública federal;
- e. Decreto nº 7500, de 17 de Junho de 2011 - Altera o Decreto nº 7.381, de 2 de dezembro de 2010, que regulamenta a Lei no 1.771, de 17 de setembro de 2008 - Art. 31-A: Os tipos e categorias dos empreendimentos de hospedagem terão padrão de classificação

RESPONSÁVEL TÉCNICO	RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO
CARLOS AUGUSTO ARAÚJO GUERRA DCAS – MAT 13710-47	BRUNO TAVARES BASSETO NCPC – MAT 10931-46	CARLOS ALBERTO PACHECO DE LIMA DCES – MAT 98.921-60

oficial estabelecido pelo Ministério do Turismo, conforme critérios regulatórios equânimes públicos.

- f. Resolução CONAMA Nº 237, de 19 de Dezembro de 1997, regulamenta os aspectos de licenciamento ambiental estabelecidos na Política Nacional do Meio Ambiente;
- g. Resolução da ANAC nº 116, de 20 de outubro de 2009, que dispõe sobre os serviços auxiliares ao transporte aéreo;
- h. Resolução da ANAC nº 302, de 05 de fevereiro de 2014, que Estabelece critérios e procedimentos para a alocação e remuneração de áreas aeroportuárias;
- i. Portaria nº 127, de 28 de Julho de 2011 - Dispõe sobre delegação de competência do Ministério do Turismo - MTur a órgãos da administração pública estadual, municipal e do Distrito Federal, para cadastramento, classificação e fiscalização dos prestadores de serviços turísticos;
- j. Portaria nº 100, de 16 de Junho de 2011 – Ministério do Turismo - Institui o Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem (SBClass), estabelece os critérios de classificação destes, cria o Conselho Técnico Nacional de Classificação de Meios de Hospedagem (CTClass) e dá outras providências;
- k. Portaria ANAC nº 228, 27 de novembro de 2013, estabelece diretrizes para o aperfeiçoamento das regras de alocação de áreas nos aeroportos, bem como para a elaboração da política comercial da Infraero;
- l. Regulamento de Licitações e Contratos da Infraero - RLCI, publicado no Diário Oficial da União - DOU de 29 de junho de 2009, Seção 1, páginas 54 a 66, Portaria Normativa nº 935/MD, de 26 de junho de 2009, que aprovou o Regulamento de Licitações e Contratos da Infraero (RLCI), alterado pela Portaria Normativa nº 357/MD, de 05 de março de 2010, publicada no DOU de 09 de março de 2010, Seção 1, página 18;

### 3. DEFINIÇÕES, SIGLAS E CONCEITOS

- ANAC: Agência Nacional de Aviação Civil
- *As Built*: elaboração de relatório de “como adequado”.
- Concedente: Infraero, titular da área, signatária do instrumento contratual.
- Concessionário: Empresa vencedora do certame licitatório, que firmou contrato com a Infraero.
- 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 área para exploração, segundo sua destinação específica

RESPONSÁVEL TÉCNICO	RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO
CARLOS AUGUSTO ARAÚJO GUERRA DCAS – MAT 13710-47	BRUNO TAVARES BASSETO NCPC – MAT 10931-46	CARLOS ALBERTO PACHECO DE LIMA DCES – MAT 98.921-60

- Etapa 1: Corresponde à realização do cadastramento de todas as disciplinas, ao levantamento topográfico do terreno, à sondagem, à apresentação do estudo preliminar do projeto da disciplina de arquitetura e à estimativa de custos do empreendimento.
- Etapa 2: Corresponde ao projeto executivo da disciplina de arquitetura e de todas as demais disciplinas necessárias (hidráulica, elétrica, estrutura, fundações, drenagem, lógica, etc.), juntamente com o orçamento detalhado, contendo a composição dos preços.
- Fiscalização: atividade desenvolvida pelo setor específico da Infraero para acompanhamento do contrato.
- Hotel: estabelecimento com serviço de recepção, alojamento temporário, com ou sem alimentação, ofertados em unidades individuais e de uso exclusivo dos hóspedes, mediante cobrança de diária.
- Infraero: Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária;
- Meio de Hospedagem: 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 do hóspede, bem como, outros serviços necessários aos usuários, denominados de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária (Cartilha Meios de Hospedagem - MTur);
- RAT: Relatório de Acompanhamento Técnico.
- RLCI: Regulamento de Licitações e Contratos da Infraero.
- SBSL: Aeroporto Internacional de São Luis/Marechal Cunha Machado/MA.
- Seguro De Responsabilidade Civil: Ramo de seguro que tem por objetivo proteger a empresa contra danos materiais, físicos ou morais que esta venha causar involuntariamente a terceiros.
- Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem (SBClass): elaborado de forma participativa, através de uma ampla parceria entre o Ministério do Turismo, o Inmetro, a Sociedade Brasileira de Metrologia – SBM e a sociedade civil, e adotado como estratégia para o país, aumentando a competitividade do setor. A classificação é, reconhecidamente, um instrumento de divulgação de informações claras e objetivas sobre meios de hospedagem, sendo um importante mecanismo de comunicação com o mercado. Possibilita a concorrência justa entre os meios de hospedagem do país e auxilia turistas, brasileiros e estrangeiros, em suas escolhas (Cartilha Meios de Hospedagem - MTur).

#### 4. DA FINALIDADE

4.1. Destina-se este Termo de Referência a 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.

RESPONSÁVEL TÉCNICO	RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO
CARLOS AUGUSTO ARAÚJO GUERRA DCAS – MAT 13710-47	BRUNO TAVARES BASSETO NCPC – MAT 10931-46	CARLOS ALBERTO PACHECO DE LIMA DCEs – MAT 98.921-60

4.2. Este Termo de Referência é anexo e parte inseparável do respectivo edital de licitação e das Condições Gerais e Especiais anexas ao contrato, independentemente de transcrição total ou parcial de seu conteúdo.

## 5. DO OBJETO

5.1. Concessão de uso de áreas destinadas à implantação e exploração comercial de hotel no Aeroporto Internacional de São Luis/Marechal Cunha Machado/MA (SBSL).

## 6. DA METRAGEM, LOCALIZAÇÃO E UTILIZAÇÃO DA ÁREA

6.1. A atividade será explorada em uma área total de 7.543,02 m<sup>2</sup> (sete mil, quinhentos e quarenta e três vírgula zero dois metros quadrados), localizada no Aeroporto Internacional de São Luis/Marechal Cunha Machado/MA, conforme croqui anexo a este Termo de Referência.

6.2. A área total está dividida conforme segue:

6.2.1. **Área 01:** com o total de 7.528,02 m<sup>2</sup>, área não edificada, destinada, única e exclusivamente à implantação e exploração comercial de um Hotel.

6.2.2. **Área 02:** com 15,00 m<sup>2</sup>, localizada na praça frontal, entre o Terminal de Passageiros e o Estacionamento de veículos, alinhada ao portão principal de saída do desembarque, destinada, única e exclusivamente, a atividade de sala de atendimento para reservas e recepção aos usuários do hotel.

6.3. A localização das áreas está identificada pela Infraero, de acordo com o disposto no subitem 6.2 e croquis anexos;

6.4. As áreas serão entregues à licitante vencedora nas condições em que se encontram para execução do projeto conforme obrigações previstas nos anexos do presente Termo de Referência.

6.5. Caberá à empresa vencedora da licitação executar, às suas expensas, todos e quaisquer serviços de adequações e benfeitorias, como instalações diversas, necessárias à implantação e funcionamento global da empresa.

6.5.1. A instalação do balcão de reserva e recepção para os usuários do empreendimento deverá seguir as linhas arquitetônicas do aeroporto, assim como a qualidade estética e funcional.

6.5.2. A guarda e a segurança da área serão de responsabilidade da Concessionária, não cabendo à Infraero quaisquer ressarcimentos por furtos, acidentes ou incidentes.

6.6. O limite da taxa de ocupação do lote destinado à edificação do hotel deverá ser no máximo 60% (sessenta por cento) do terreno.

RESPONSÁVEL TÉCNICO	RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO
CARLOS AUGUSTO ARAÚJO GUERRA DCAS – MAT 13710-47	BRUNO TAVARES BASSETO NCPC – MAT 10931-46	CARLOS ALBERTO PACHECO DE LIMA DCEs – MAT 98.921-60

- 6.7. A estimativa do número de unidades habitacionais é de 140 (cento e quarenta).
- 6.8. Deverão ser previstos elevadores sociais e de serviço que acessem a todos os pavimentos.
- 6.9. O empreendimento deverá, obrigatoriamente, ser adaptado de forma que os ambientes, sistemas, componentes e serviços de atendimento aos clientes/usuários atendam no mínimo a todos os requisitos exigidos pela legislação vigente.
- 6.10. 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 da transferência ao patrimônio da União.

## 7. DOS VALORES

- 7.1. O Preço Mínimo Mensal será o valor ofertado na proposta e não poderá ser inferior a R\$ 39.544,00 (Trinta e nove mil quinhentos e quarenta e quatro reais).
- 7.1.1. O valor para o balcão de recepção no Terminal de Passageiros corresponde a R\$3.000,00 (Três mil reais) e está computado no item 7.1.
- 7.2. O Valor Global previsto para esta concessão será de R\$ 11.436.124,80 (Onze milhões, quatrocentos e trinta e seis mil, cento e vinte e quatro reais, oitenta centavos), considerando o desconto de 60% durante os primeiros 18 meses de vigência do contrato, destinado ao período de projetos e benfeitorias.

Período em meses	Valor mês - R\$	Subtotal - R\$ Valor Mês X Quant. Mês
18	15.817,60	284.716,80
282	39.544,00	11.151.408,00
<b>Total - 300</b>		<b>11.436.124,80</b>

- 7.3. A Variável Adicional corresponde a 7,00% (sete por cento) do faturamento bruto mensal auferido na exploração da atividade comercial de hotel.
- 7.4. Mensalmente, prevalecerá como valor a ser pago pelo Concessionário à Infraero o maior dos valores definidos nas condições expressas nos subitens 7.1 e 7.3.
- 7.5. O preço mensal contratado será reduzido em 60% (sessenta por cento) durante o período previsto para apresentação e análise dos projetos e execução de adequações da área que, neste instrumento, será de até 18 (dezoito) meses a partir do início de vigência do contrato, em conformidade com o subitem 16.1.2, da NI-13.03/E (COM).
- 7.5.1. A redução no preço mensal, prevista no item anterior, cessará com o início das atividades na área, não podendo ultrapassar 18 (dezoito) meses a partir do início de vigência do contrato, exceto em caso de atraso ocasionado pela Infraero e devidamente comprovado.

RESPONSÁVEL TÉCNICO	RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO
CARLOS AUGUSTO ARAÚJO GUERRA DCAS – MAT 13710-47	BRUNO TAVARES BASSETO NCPC – MAT 10931-46	CARLOS ALBERTO PACHECO DE LIMA DCES – MAT 98.921-60



- 7.6. O Valor do Investimento do Empreendimento, considerado nos estudos internos da Infraero, foi estimado em R\$ 17.790.565,00 (dezesete milhões, setecentos e noventa mil, quinhentos e sessenta e cinco reais).
- 7.7. Em estudos internos da Infraero foi estimado uma Taxa Interna de Retorno – **TIR** para o empreendimento em 14,83%.

## 8. DOS PRAZOS

### 8.1. Prazo Contratual

- 8.1.1. O prazo de vigência contratual será de **300** (trezentos) **meses**, contados a partir da data do início da vigência do contrato, considerando inclusive o prazo relativo à amortização dos investimentos prevista no item 8.2.

### 8.2. Prazo de Amortização

- 8.2.1. O prazo de amortização dos investimentos será de no máximo **220** (duzentos e vinte) **meses**, improrrogáveis.

### 8.3. Prazos a serem rigorosamente cumpridos pelo CONCESSIONÁRIO:

- 8.3.1. Até de **05** (cinco) **dias**, contados a partir do início de vigência do contrato, para agendamento e realização de reunião com a Infraero, para a retirada das condições específicas para elaboração dos projetos, esclarecimentos gerais e consulta prévia.
- 8.3.2. Até **45** (quarenta e cinco) **dias**, contados a partir do início da vigência do contrato, para a entrega da Etapa 1 de projetos (acompanhadas das respectivas ARTs/RRTs dos responsáveis técnicos), que corresponde à realização do cadastramento de todas as disciplinas, ao levantamento topográfico do terreno, à sondagem, à apresentação do estudo preliminar do projeto da disciplina de arquitetura e à estimativa de custos do empreendimento junto à Gerência Comercial do Aeroporto.
- 8.3.3. A Infraero terá o prazo de até **10** (dez) **dias**, contado a partir da entrega da Etapa 1 do projeto, para proceder à análise da documentação apresentada e emissão de Relatório de Acompanhamento Técnico (RAT Caso o projeto atenda a verificação de requisitos mínimos (check-list), o RAT conterá a notificação de visto de verificação de projeto.
- 8.3.4. Caso a etapa 1 não atenda aos requisitos, cabe ao Concessionário a execução das adequações necessárias da mesma dentro do prazo de até **5** (cinco) **dias**, a contar da data do recebimento do Relatório de Acompanhamento Técnico (RAT).
- 8.3.5. A partir da data de recebimento da etapa 1 com as adequações solicitadas no RAT, a Infraero terá um prazo de **até 5** (cinco) **dias** para sua reanálise.
- 8.3.6. O Concessionário terá o prazo de até **60** (sessenta) **dias**, contados a partir da notificação de atendimento da verificação da etapa 1, para a entrega da etapa 2

RESPONSÁVEL TÉCNICO	RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO
CARLOS AUGUSTO ARAÚJO GUERRA DCAS – MAT 13710-47	BRUNO TAVARES BASSETO NCPC – MAT 10931-46	CARLOS ALBERTO PACHECO DE LIMA DCES – MAT 98.921-60

(acompanhada das respectivas ARTs/RRTs dos responsáveis técnicos), que corresponde ao projeto executivo da disciplina de arquitetura e de todas as demais disciplinas necessárias (hidráulica, elétrica, estrutura, fundações, drenagem, lógica, etc), juntamente com o orçamento detalhado, contendo a composição dos preços.

- 8.3.7. A Infraero terá o prazo de até **20** (vinte) **dias**, contados a partir da entrega da etapa 2, para a análise da documentação apresentada e emissão de Relatório de Acompanhamento Técnico (RAT). Caso o projeto atenda a verificação de requisitos mínimos (check-list), o RAT conterá a notificação de visto de verificação de projeto.
- 8.3.8. Caso a etapa 2 não atenda aos requisitos, cabe ao Concessionário a execução das adequações necessárias da mesma dentro do prazo de até **10** (dez) **dias**, a contar da data do recebimento do Relatório de Acompanhamento Técnico (RAT).
- 8.3.9. A partir da data de recebimento da etapa 2 com as adequações solicitadas no RAT, a INFRAERO terá um prazo de até **10** (dez) **dias** para sua reanálise.
- 8.4. Verificados os projetos e o respectivo orçamento e estes atendendo aos requisitos mínimos apresentados, em atendimento aos subitens anteriores deste Edital, a Infraero fornecerá documento de liberação da área, que autoriza as instalações necessárias, que deverão ser executadas pelo Concessionário, às suas expensas e responsabilidade, sob orientação da Gerência de Engenharia e obedecendo rigorosamente aos prazos e projetos aprovados.
- 8.5. O Concessionário terá o prazo de até **10** (dez) **dias**, contados a partir da notificação de verificação do projeto e demais autorizações (se for o caso) por parte de órgãos competentes (Prefeitura, ANAC, Corpo de Bombeiros, concessionárias de energia e saneamento básico, órgãos ambientais, entre outros), para apresentar junto a Gerência Comercial do Aeroporto, lista contendo o nome e número do registro geral de cada profissional que atuará nas benfeitorias e serviços, visando, inclusive, a confecção e o fornecimento do crachá de autorização para a permanência do profissional na área.
- 8.6. Cabe ao Concessionário iniciar a execução das benfeitorias da área no prazo de até **30** (trinta) **dias**, a contar da notificação de verificação de projeto e das demais autorizações (se for o caso) por parte de órgãos competentes (ANAC, Corpo de Bombeiros, concessionárias de energia e saneamento básico, órgãos ambientais, entre outros).

**NOTA** - A partir do início de vigência do contrato, o vencedor da licitação dará entrada aos pedidos das autorizações dos órgãos supramencionados (ANAC, COMAER, Corpo de Bombeiros, concessionárias de energia e saneamento básico, órgãos ambientais, entre outros), necessárias à realização das benfeitorias das áreas.

- 8.7. Cabe ao Concessionário finalizar as benfeitorias no prazo de até **18** (dezoito) **meses** contados a partir do início do Contrato.
- 8.8. Após a conclusão das adequações, no prazo de até **20** (vinte) **dias**, deverá ser apresentado pelo Concessionário o correspondente “*as built*”, acompanhado do demonstrativo dos custos e dos comprovantes do investimento realizado.

RESPONSÁVEL TÉCNICO	RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO
CARLOS AUGUSTO ARAÚJO GUERRA DCAS – MAT 13710-47	BRUNO TAVARES BASSETO NCPC – MAT 10931-46	CARLOS ALBERTO PACHECO DE LIMA DCES – MAT 98.921-60

- 8.9. Dar início ao exercício das atividades na área, no prazo máximo de **10 (dez) dias** contados da data de conclusão das adequações, e mantê-la sem interrupção, salvo por motivo de força maior ou caso fortuito reconhecido pela Infraero, ou quando autorizado por esta.
- 8.10. Os prazos e condições do Edital, bem como a proposta da licitante adjudicatária integram as condições do Contrato independentemente de transcrição.
- 8.11. O Concessionário incorrerá nas cominações previstas no item 14 deste Termo de Referência, caso não cumpra os prazos acima estabelecidos para a apresentação de projetos e execução das benfeitorias e/ou adequações.

## 9. DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

- 9.1. Além dos requisitos descritos neste Termo de Referência e Anexos, deverá atender, no mínimo, a classificação de categoria de **Hotel Três Estrelas**, conforme Sistema de Classificação de Meios de Hospedagem expedido pelo Ministério do Turismo, instituído por meio da Portaria nº 100, de 16 de junho de 2011.
- 9.1.1. A fim de comprovação ao atendimento da categoria mínima de hotel três estrelas, a empresa deverá apresentar o Certificado de Classificação emitido 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).
- 9.2. O Concessionário, 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.
- 9.3. Poderão ser oferecidas aos usuários as opções de hospedagem de curta permanência, *Day Use* e *Fast Sleep*.
- 9.4. O empreendimento poderá oferecer as seguintes atividades complementares ao objeto desta licitação:
- a) Auditório;
  - b) Joalheria;
  - c) Salão de beleza;
  - d) Serviço de *baby sitter*;
  - e) Agência de câmbio;
  - f) Loja de conveniência/*souvenir*;
  - g) Jornais, revistas e papelaria;
  - h) Reserva em espetáculos;

RESPONSÁVEL TÉCNICO	RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO
CARLOS AUGUSTO ARAÚJO GUERRA DCAS – MAT 13710-47	BRUNO TAVARES BASSETO NCPC – MAT 10931-46	CARLOS ALBERTO PACHECO DE LIMA DCES – MAT 98.921-60

- 9.5. Considerando que o empreendimento será de grande porte e de longo período, poderá haver a necessidade de avaliar novas opções de serviços e produtos correlatos para atender a evolução deste mercado, podendo ser agregadas novas atividades exploradas, diretamente ou por terceiros, desde que previamente autorizadas pela Infraero.
- 9.6. Para fins de atendimento ao item 9.4, o Concessionário poderá utilizar até 20% (vinte por cento) do total das áreas edificadas, para desenvolvimento das atividades complementares.
- 9.7. Os contratos firmados com terceiros para as atividades previstas no item 9.4 deverão ter a prévia anuência da Infraero, que também receberá o valor correspondente a 7,00% (sete por cento) do valor bruto mensal do faturamento da atividade individual contratada.
- 9.8. Será possível a subconcessão de áreas, instalações e equipamentos aeroportuários para a implantação dos serviços de que trata o subitem 9.4 devendo para tanto serem atendidos os requisitos a seguir:
- haja requerimento do concessionário solicitando a subconcessão, apontando o subconcessionário e a atividade a ser exercida na área;
  - a utilização da área pelo subconcessionário não reduza o aproveitamento desta pelo concessionário em percentual superior ao estabelecido no Regulamento de Licitações e Contratos da Infraero - RLCI, que estabelece que essa não seja reduzida a menos de setenta por cento;
  - a atividade a ser desenvolvida pelo subconcessionário na área objeto de subconcessão sirva para atender necessidade ou complementar as atividades do concessionário que são objeto do contrato de concessão;
  - seja firmado contrato entre o concessionário e subconcessionário, com a interveniência da Infraero;
  - o termo final do contrato de subconcessão não exceda o estabelecido no contrato de concessão de uso de área; e
  - o estabelecimento de preço específico, a ser pago pelo subconcessionário, em favor da Infraero.
- 9.9. A exploração comercial por terceiros das atividades de que trata o subitem 9.4 deste Instrumento, fora da parametrização elencada nas alíneas de “a” a “f” do subitem 9.8 será objeto de aplicação imediata de sanções por parte da Administração do Aeroporto Internacional de São Luis – Marechal Cunha Machado, podendo culminar com a rescisão do Termo de Contrato.
- 9.10. Caracteriza-se a subconcessão, quando a pessoa jurídica responsável pela operação da atividade é diversa do Concessionário.
- 9.11. As atividades comerciais de que trata o subitem 9.4, bem como as atividades decorrentes da avaliação prevista no subitem 9.5, deste Instrumento, poderão, à critério do

RESPONSÁVEL TÉCNICO	RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO
CARLOS AUGUSTO ARAÚJO GUERRA DCAS – MAT 13710-47	BRUNO TAVARES BASSETO NCPC – MAT 10931-46	CARLOS ALBERTO PACHECO DE LIMA DCES – MAT 98.921-60

Concessionário com conhecimento prévio e anuência expressa da Infraero, ser exploradas por Sociedade de Propósito Específico – SPE, observado o disposto no subitem 9.8.

- 9.12. A Infraero, a seu critério, vedará a comercialização de produtos e/ou prestação de serviços considerados inadequados ou não condizentes ao objeto contratado.
- 9.13. Cabe ao Concessionário:
- g) Manter a atividade funcionando dentro da área cujo uso é concedido.
  - h) Manter a área dada em concessão de uso permanentemente dotada de aparelhagem adequada à prevenção e extinção de incêndio e sinistros, mantendo igualmente o seu pessoal instruído quanto ao emprego eficaz da aparelhagem.
  - i) Providenciar formas de facilitação de pagamentos como cartões de crédito, débito e cheques, indicando explicitamente para os usuários quais as formas aceitas e não aceitas, devendo, também, providenciar a facilitação para trocos, em cumprimento ao Código de Defesa do Consumidor.

## 10. DOS PROJETOS E ADEQUAÇÕES

- 10.1. O Concessionário deverá, antes do início das adequações, apresentar à Infraero, qualificação dos responsáveis técnicos para a sua execução.
- 10.2. Apresentação prévia do planejamento das adequações, sob a forma de cronograma detalhado de atividades e sua atualização mensal.
- 10.3. A área será liberada ao Concessionário, para adequações, de acordo com as etapas de aprovação dos projetos.
- 10.4. O Concessionário deverá, antes do início das adequações, 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 adequações, respectivamente.
- 10.5. O Concessionário poderá contratar empresas especializadas para a realização dos projetos e adequações necessárias, ficando, perante a Infraero, como único responsável pelos serviços realizados.
- 10.6. Fica assegurado à Infraero o direito de inspeção e fiscalização, a quaisquer adequações, instalações ou outras benfeitorias, a qualquer tempo do seu desenvolvimento, podendo vetar total ou parcialmente aquelas que não estejam sendo executadas em conformidade com os projetos previamente aprovados.
- 10.7. Ficará sob responsabilidade do Concessionário providenciar adequado isolamento em torno da área objeto das adequações e/ou serviços, restringindo-se ao seu interior a descarga e estocagem de materiais necessários e os operários que nela trabalhem.

RESPONSÁVEL TÉCNICO	RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO
CARLOS AUGUSTO ARAÚJO GUERRA DCAS – MAT 13710-47	BRUNO TAVARES BASSETO NCPC – MAT 10931-46	CARLOS ALBERTO PACHECO DE LIMA DCES – MAT 98.921-60

- 10.8. O Concessionário deverá desenvolver e apresentar, no período de 30 (trinta) dias corridos, antes do início da atividade, para aprovação da Infraero, plano operacional para emergência.
- 10.9. O Concessionário deverá fornecer à Infraero relação nominal do pessoal empregado, com a respectiva qualificação, atualizando-a quando ocorrer qualquer alteração.
- 10.10. O Concessionário deverá evitar situações que gerem inquietações nas adequações e/ou benfeitorias, tais como: atrasos de pagamento e descumprimento de obrigações trabalhistas.
- 10.11. Todas as despesas, diretas ou indiretas, para elaboração dos estudos e projetos, execução das adequações, remanejamento das interferências, acesso, operação, manutenção e exploração, decorrentes da concessão, serão de responsabilidade exclusiva do Concessionário.
- 10.12. Correrão, também, por conta do Concessionário, as despesas relativas a:
- 10.12.1. 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.
- 10.12.2. Compatibilização e adequação de suas instalações às exigências dos órgãos ambientais e da Concedente.

## 11. OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO

- 11.1. Prover a limpeza das áreas, dando solução adequada à retirada de lixo e seu depósito em local designado pela Infraero.
- 11.2. 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.
- 11.3. O Concessionário deverá exercer permanente fiscalização sobre seus empregados, tanto no que diz respeito à sua atuação junto ao público usuário, quanto no que disser respeito à sua aparência pessoal.
- 11.4. Prover todos os seus empregados de seguro contra acidente de trabalho, devendo ainda, obedecer à legislação vigente sobre Prevenção de Acidentes, Segurança e Higiene do Trabalho.
- 11.5. Manter seus empregados uniformizados e calçados, dotando-os dos necessários complementos para a atividade desenvolvida.
- 11.6. Obter junto aos órgãos competentes todas as licenças para implantação do empreendimento e desenvolvimento das atividades.

RESPONSÁVEL TÉCNICO	RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO
CARLOS AUGUSTO ARAÚJO GUERRA DCAS – MAT 13710-47	BRUNO TAVARES BASSETO NCPC – MAT 10931-46	CARLOS ALBERTO PACHECO DE LIMA DCES – MAT 98.921-60

## 12. DA ADMINISTRAÇÃO E OPERAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

- 12.1. Precedente ao início da operação do empreendimento, aprovar junto ao Corpo de Bombeiros da localidade, projeto contra incêndio, apresentando cópia à Infraero.
- 12.2. O Concessionário deverá manter seguro de responsabilidade geral contra roubo, furto, incêndio, perda total, avarias ocasionadas por danos involuntários, e danos decorrentes da conservação e uso do empreendimento.
- 12.3. O Concessionário deverá apresentar cópia da Apólice do seguro de responsabilidade geral à Infraero.
- 12.4. O Concessionário deverá responsabilizar-se pelo fornecimento e manutenção dos equipamentos de comunicação interna, mobiliário e demais materiais e equipamentos necessários à administração e operação do empreendimento.
- 12.5. O Concessionário 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.
- 12.6. O Concessionário deverá obter junto aos órgãos competentes de todas as licenças para implantação do empreendimento e desenvolvimento das atividades.
- 12.7. Manter em todos os turnos de funcionamento, pelo menos um empregado bilíngue.
- 12.8. Correrão por conta do Concessionário 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, o Concessionário a atender às exigências de posturas Estaduais e/ou Municipais, inclusive as inerentes à regularização fiscal.
- 12.9. O Concessionário não tem exclusividade na exploração da atividade objeto desta licitação.
- 12.10. Em disciplinamento ao item 06 das Condições Gerais do contrato, poderá a Concedente autorizar a exploração de atividade publicitária pelo Concessionário nas áreas objeto da concessão.
- 12.11. Qualquer mensagem de natureza publicitária, mesmo que ligada ao ramo de negócio a ser explorado e que não se destine exclusivamente a promover o nome do Concessionário, deverá ser previamente negociada com a Infraero;
- 12.12. 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.
- 12.13. O Concessionário deverá oferecer gratuitamente os serviços de estacionamento, internet wireless, sala de ginástica e traslado entre o hotel e o aeroporto.

RESPONSÁVEL TÉCNICO	RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO
CARLOS AUGUSTO ARAÚJO GUERRA DCAS – MAT 13710-47	BRUNO TAVARES BASSETO NCPC – MAT 10931-46	CARLOS ALBERTO PACHECO DE LIMA DCEs – MAT 98.921-60



### 13. QUADRO DE ALOCAÇÃO DE RISCOS

13.1. Os riscos decorrentes da execução da concessão de área serão alocados ao Concedente e ao Concessionário, consoante as seguintes disposições:

#### Dos riscos do Poder Concedente

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

13.2.1. 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.

13.2.2. Restrição operacional decorrente de decisão ou omissão da Infraero, exceto decorrente do fato imputável ao Concessionário.

13.2.3. Atrasos na liberação do acesso ao local das adequações ou impossibilidade de emissão da posse por fatos não imputáveis ao Concessionário e que o gerem prejuízos.

13.2.4. Mudança na legislação tributária que aumente o custo total das adequações e/ou benfeitorias, fixas/permanentes, para além do investimento mínimo previsto no Edital de licitação.

#### Dos riscos do Concessionário

13.3. Observado o disposto no subitem 13.4, constituem riscos suportados exclusivamente pelo Concessionário:

13.3.1. Aumento de preços nos insumos para a execução das adequações, salvo aqueles que decorram diretamente de mudanças tributárias, nos termos do subitem 13.2.4.

13.3.2. Investimentos, custos ou despesas adicionais decorrentes da elevação dos custos operacionais e de compra ou manutenção dos equipamentos.

13.3.3. Não efetivação da demanda projetada ou sua redução por qualquer motivo com exceção apenas do disposto no subitem 13.2.1.

13.3.4. Estimativa incorreta do cronograma de execução dos investimentos.

13.3.5. Prejuízos decorrentes de falha de segurança no local da realização das adequações.

13.3.6. Aumento do custo de capital, inclusive os resultantes de aumento das taxas de juros.

13.3.7. Variação da taxa de câmbio.

13.3.8. Variação da demanda pelos serviços prestados no aeroporto.

RESPONSÁVEL TÉCNICO	RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO
CARLOS AUGUSTO ARAÚJO GUERRA DCAS – MAT 13710-47	BRUNO TAVARES BASSETO NCPC – MAT 10931-46	CARLOS ALBERTO PACHECO DE LIMA DCEs – MAT 98.921-60



- 13.3.9. Inadimplência dos clientes pelo pagamento dos serviços prestados pelo Concessionário.
- 13.3.10. Prejuízos a terceiros causados direta ou indiretamente pelo Concessionário ou por qualquer outra pessoa física ou jurídica a ele vinculado, em decorrência de adequações ou prestação de serviços.
- 13.3.11. Prejuízos decorrentes de erros na realização das adequações que ensejem a necessidade de refazer parte ou a totalidade das adequações.
- 13.3.12. Atrasos decorrentes da não obtenção de autorizações, licenças e permissões da Administração Pública Federal, Estadual e/ou Municipal exigidas para adequação das novas instalações, exceto se decorrente de fato imputável à Administração Pública Federal.
- 13.3.13. 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.
- 13.3.14. 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.
- 13.3.15. Greves realizadas por empregados contratados pelo Concessionário ou pelas subcontratadas e prestadoras de serviços ao Concessionário.
- 13.3.16. Custos de ações judiciais de terceiros contra o Concessionário ou subcontratadas decorrentes da execução da exploração da área.
- 13.3.17. Responsabilidade civil, administrativa e criminal por danos ambientais.
- 13.3.18. Ocorrência de eventos de força maior ou caso fortuito quando a sua cobertura seja aceita por instituições seguradoras no mercado brasileiro.
- 13.3.19. Quaisquer outros riscos afetos à execução do objeto da concessão de área, que não estejam expressamente previstos.
- 13.4. O Concessionário declara ter pleno conhecimento da natureza e extensão dos riscos por ele assumidos no contrato e ter levado tais riscos em consideração na formulação de sua proposta e assinatura do Contrato de Concessão de Uso de Área.
- 13.5. O Concessionário não fará jus à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro caso quaisquer dos riscos não alocados expressamente ao Concedente, em especial a não realização da demanda projetada pelo Concessionário venha a se materializar.

RESPONSÁVEL TÉCNICO	RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO
CARLOS AUGUSTO ARAÚJO GUERRA DCAS – MAT 13710-47	BRUNO TAVARES BASSETO NCPC – MAT 10931-46	CARLOS ALBERTO PACHECO DE LIMA DCEs – MAT 98.921-60

## 14. DAS COMINAÇÕES

- 14.1. Além das previstas nas Condições Gerais anexas ao Contrato, o Concessionário estará sujeito à aplicação das seguintes cominações que constarão nas Condições Especiais Anexas ao Contrato:
- 14.1.1. Pelo atraso nos prazos previstos para entrega do projeto e de início e fim da execução das adequações, multa de 10% (dez por cento) sobre o Preço Mínimo Mensal das áreas em concessão, caso a Infraero não aceite as justificativas pelo atraso.
- 14.1.2. Em caso de reincidência no atraso previsto no subitem anterior o contrato poderá ser rescindido, caso a Infraero não aceite as justificativas pela reincidência.

## 15. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- 15.1. A Infraero poderá diretamente ou por meio de terceiros fazer auditoria para levantamento do real faturamento do Concessionário. Caso seja constatada qualquer irregularidade nas informações desse faturamento prestadas à Infraero, caberá ao Concessionário arcar com os custos destes serviços e se sujeitar às penalidades contratuais, em especial a rescisão unilateral do contrato.
- 15.2. À Infraero é facultado adotar, no interesse do melhor cumprimento do disposto no subitem anterior, sistema padronizado de máquinas registradoras ou terminais de computação, caso em que o Concessionário se obriga a igualmente adotar esses equipamentos, no prazo que lhe for concedido pela Infraero.
- 15.3. O alvará de funcionamento requerido pelo Concessionário 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.
- 15.4. A Infraero reserva o direito de que a apresentação do montante faturado pelo Concessionário possa ser diária.
- 15.5. Ao Concessionário cabe manter, durante a vigência do contrato, as mesmas condições que propiciaram a sua habilitação no processo de contratação, apresentando, sempre que solicitado pela Infraero, os documentos comprobatórios de regularidade fiscal.
- 15.6. Todos os profissionais que trabalharão na concessão objeto deste Termo de Referência deverão manter uma postura adequada a garantir a boa imagem das atividades.
- 15.7. Havendo necessidade de autorização em algum órgão, o Concessionário deverá providenciar sua legalização antes do início de suas atividades.
- 15.8. O valor do investimento, após aprovado pela Infraero, fará parte do Contrato, por meio de Termo Aditivo.

RESPONSÁVEL TÉCNICO	RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO
CARLOS AUGUSTO ARAÚJO GUERRA DCAS – MAT 13710-47	BRUNO TAVARES BASSETO NCPC – MAT 10931-46	CARLOS ALBERTO PACHECO DE LIMA DCES – MAT 98.921-60

- 15.9. O Concessionário fica ciente que deverá entregar à Infraero, ao término do contrato, o prédio em perfeitas condições de funcionamento, conservação e uso.
- 15.10. Considerando que a presente concessão de uso de área acarretará a modificação das atuais características físicas do aeródromo, o Concessionário está submetido ao cumprimento das exigências da Agência Nacional de Aviação Civil – ANAC, que regula as interferências de serviços e adequações de engenharia em aeródromos, bem como ao Comando da Aeronáutica – COMAER, que é o órgão responsável pelo controle do espaço aéreo;
- 15.11. Os processos regulatórios que tratam o item anterior estão previstos nos normativos da ANAC e COMAER, os quais, Resolução ANAC nº 158, de 13 de julho de 2010, Portaria ANAC nº 1227/SIA, de 30 de julho de 2010, Portaria ANAC nº 3104/SIA, de 27 de novembro de 2013, Portaria nº 576/GC5, de 31 de agosto de 2012 e Instrução do Comando da Aeronáutica – ICA 11- 3. O Concessionário é responsável pela elaboração da documentação técnica em cumprimento às exigências estabelecidas nos referidos normativos;
- 15.12. O Concessionário fica ciente que o início das adequações está condicionado a Autorização Prévia concedida pela ANAC, conforme estabelece a Portaria ANAC nº 1227/SIA, de 30 de julho de 2010;
- 15.13. Considerando que a ANAC conclui em 90 (noventa) dias a análise do Pedido de Autorização prévia para adequação ou benfeitoria (ANEXO I da Portaria 1227), e em 120 (cento e vinte) dias a análise de Pedido de Cadastramento (ANEXOS II, III e IV da Portaria 1227), não serão aceitas solicitações de alterações de prazos contratuais para apresentação de projetos e execução, definidas neste documento, em função dos citados prazos e trâmites processuais necessários para o atendimento aos normativos da ANAC e COMAER;
- 15.14. Os formulários indicados na Portaria nº 1227/SIA da ANAC e Instrução do Comando da Aeronáutica – ICA 11- 3 do COMAER deverão ser assinados pelo Requerente (Superintendente do Aeroporto), juntamente com o Responsável técnico do Concessionário (Engenheiro e/ou Arquiteto) pelos projetos de engenharia, nas distintas fases do empreendimento;
- 15.15. O Concessionário deverá submeter o empreendimento junto à ANAC para Cadastramento (Homologação), conforme dispõe a legislação indicada. O Cadastramento (Homologação) do empreendimento é condição indispensável para a inauguração e início da exploração do hotel.”
- 15.16. As omissões referentes a este Termo de Referência serão resolvidas pela área Comercial da Concedente, ouvidas as áreas técnicas de interface, quando for o caso.

## 16. DOS ANEXOS

ANEXO I – Memorial de Critérios Sustentáveis para Empreendimentos – GE.01/000.75/0001064/02;

RESPONSÁVEL TÉCNICO	RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO
CARLOS AUGUSTO ARAÚJO GUERRA DCAS – MAT 13710-47	BRUNO TAVARES BASSETO NCPC – MAT 10931-46	CARLOS ALBERTO PACHECO DE LIMA DCES – MAT 98.921-60

ANEXO II – Cadernos de Encargos;

ANEXO III – Memorial de Requisitos Construtivos;

ANEXO IV – Croquis de localização das áreas.

Considerando-se o disposto na NI - 6.01/E(LCT) de 01/09/2011 e Ato Normativo Nº 33/PR/DJ/21.08.2014 aprovo o Termo de Referência que tem como objeto: Concessão de uso de áreas destinadas à implantação e exploração comercial de **hotel** no Aeroporto Internacional de São Luis/Marechal Cunha Machado/MA, conforme especificações detalhadas pela Infraero.

### RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO

CARLOS ALBERTO PACHECO DE LIMA  
Superintendente de Negócios em Áreas Externas  
e Serviços Aéreos

RESPONSÁVEL TÉCNICO	RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO
CARLOS AUGUSTO ARAÚJO GUERRA DCAS – MAT 13710-47	BRUNO TAVARES BASSETO NCPC – MAT 10931-46	CARLOS ALBERTO PACHECO DE LIMA DCES – MAT 98.921-60