

## **TERMO DE REFERÊNCIA**

**CONCESSÃO DE USO DE ÁREA LOCALIZADA NO  
AEROPORTO DE JACAREPAGUÁ/ROBERTO MARINHO – RIO DE  
JANEIRO/RJ - DESTINADA À IMPLANTAÇÃO E EXPLORAÇÃO  
COMERCIAL DE CENTRO COMERCIAL**

**Julho/2017**





## SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO .....	4
2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL .....	4
3. DAS DEFINIÇÕES .....	5
4. DA FINALIDADE.....	6
5. DO OBJETO .....	6
6. DA METRAGEM, LOCALIZAÇÃO E UTILIZAÇÃO DA ÁREA.....	6
7. DOS PRAZOS .....	9
8. DO PREÇO .....	11
9. DOS PROJETOS E OBRAS.....	12
10. DAS OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO .....	14
11. DA FISCALIZAÇÃO.....	15
12. COMINAÇÕES .....	16
13. DISPOSIÇÕES FINAIS .....	16
14. DOS ANEXOS.....	17

## 1. INTRODUÇÃO

A Infraero está submetida ao cumprimento da Política Nacional de Aviação Civil (Decreto nº 6.780/2009), a qual estabelece diretrizes e estratégias que nortearão o planejamento das instituições e estabelece incentivar a instalação de atividades econômicas adequadas nas proximidades ou no sítio aeroportuário, observadas as restrições e sem prejuízo às operações das atividades aéreas, permitindo a completa utilização do potencial dos sítios aeroportuários. Diretriz que dá suporte à busca do incremento de receitas necessárias ao atingimento do equilíbrio financeiro da Administração Aeroportuária, a fim de modernizar as infraestruturas dos aeródromos.

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.

Cabe à Infraero a tarefa de envidar os esforços necessários, para melhorar permanentemente a qualidade da infraestrutura e dos serviços prestados por nossos aeroportos, atendendo a crescente demanda de usuários deste modal de transporte.

## 2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

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

- a. Lei n.º 13.303/2016, de 30 de junho de 2016, dispõe sobre o estatuto jurídico da empresa pública, da sociedade de economia mista e de suas subsidiárias, no âmbito da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios;
- b. Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, que estabelece normas gerais relativas ao tratamento diferenciado e favorecido a ser dispensado às microempresas e empresas de pequeno porte no âmbito dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios;
- c. 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;
- d. Decreto nº 7.168, de 05 de maio de 2010, que dispõe sobre o Programa Nacional de Segurança da Aviação Civil Contra Atos de Interferência Ilícita (PNAVSEC);
- e. 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;
- f. Portaria nº 256/GC5, de maio de 2011, dispõe sobre as restrições relativas as

implantações que possam afetar adversamente a segurança e a regularidade das operações aéreas, e dá outras providências;

- g. Portaria nº. 3104 de 27 de novembro de 2013, que trata do pedido de autorização prévia para construção de aeródromo ou de modificação de suas características físicas e termo de responsabilidade;
- 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. Resolução CONAMA Nº 237, de 19 de dezembro de 1997. Regulamenta os aspectos de licenciamento ambiental estabelecidos na Política Nacional do Meio Ambiente
- j. Norma Brasileira – ABNT NBR 9050/04, que estabelece critérios e parâmetros técnicos a serem observados quando do projeto, construção, instalação e adaptação de edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos às condições de acessibilidade;
- k. Regulamento Interno de Licitações e Contratos da Infraero - RILCI, instituído pelo Ato Normativo n.º 122/PRESI/DF/DJ/2017, de 31/01/2017, que define e disciplina as licitações e contratações de obras, serviços, inclusive os de publicidade institucional, compras, locações, concessões de uso de áreas, instalações e equipamentos aeroportuários, permissões e alienações de bens e outros atos de interesse da Infraero e de suas subsidiárias e controladas.

### 3. DAS DEFINIÇÕES

- 3.1 Adjudicatário: licitante vencedor do certame licitatório;
- 3.2 Concedente: Infraero, titular da área, signatária do instrumento contratual;
- 3.3 Concessionário: pessoa jurídica signatária de contrato com a Infraero;
- 3.4 Centro Comercial: Espaço planejado sob uma administração centralizada, composto de lojas destinadas à exploração comercial e à prestação de serviços, sujeitas a normas contratuais padronizadas, para manter o equilíbrio da oferta e da funcionalidade;
- 3.5 *As Built*: elaboração de relatório de “como construído”;
- 3.6 Contrato de Concessão de Uso de Área: contrato comercial pelo qual a Infraero concede à pessoa jurídica de direito público ou privado o uso de uma área, de facilidades e/ou de equipamentos, para que explore segundo sua destinação específica;
- 3.7 Fiscalização: atividade desenvolvida pelo setor específico da CONCEDENTE para acompanhamento do contrato;
- 3.8 Infraero: Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária;
- 3.9 Licitante: Pessoa jurídica habilitada para participar do processo licitatório;
- 3.10 SBJR: Sigla do Aeroporto de Jacarepaguá – Roberto Marinho;

- 3.11 RILCI:** Regulamento Interno de Licitações e Contratos da Infraero;
- 3.12 Seguro de Responsabilidade Civil:** Ramo de seguro que tem por objetivo proteger a Instituição contra danos materiais, físicos ou morais que esta venha causar involuntariamente a terceiros;
- 3.13 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;
- 3.14 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;
- 3.15 Prazo de Amortização:** É o prazo necessário à recuperação do investimento inicial de um projeto, calculado a partir do fluxo de caixa descontado à taxa de juros representativa do custo de oportunidade do capital, representado em anos.

#### **4. DA FINALIDADE**

- 4.1** 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 Concessionário alegar desconhecimento sobre este documento, sob nenhuma hipótese.
- 4.2** Este Termo de Referência é anexo e parte inseparável dos respectivos Edital de Licitação e do Termo de Contrato, independentemente de transcrição total ou parcial de seu conteúdo, devendo suas disposições serem observadas e cumpridas pelo Concessionário, durante toda a vigência contratual.
- 4.3** Para o desenvolvimento da atividade, objeto desta licitação, o Concessionário deverá atender plenamente às normas emanadas pelo poder público e cumprir com os requisitos técnicos mínimos exigidos para cada um dos serviços que vier a exercer nas áreas em concessão, conforme regulamentado pela Infraero.

#### **5. DO OBJETO**

- 5.1** Concessão de uso de área localizada no Aeroporto de Jacarepaguá/Roberto Marinho – Rio de Janeiro/RJ - destinada à implantação e exploração comercial de **CENTRO COMERCIAL**.

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

- 6.1** A concessão será realizada em área externa do Aeroporto de Jacarepaguá/RJ – Roberto Marinho, localizada na Av. Ayrton Senna, nº 2541 – Lote 100, com dimensão total de **32.864,00m<sup>2</sup>**, assim especificada e dimensionada:

RESPONSÁVEL TÉCNICO MARIA CLAUDIA DA SILVA PIANCA Mat.: 157N-35	RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO ROBSON ALVES STANZIONA Mat.: 94.46/88	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO ARLEY MACHADO Mat.: 7.403-42
-----------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------

- 6.1.1** 31.528,00m<sup>2</sup> de Área do Terreno;
- 6.1.2** 21.848,00m<sup>2</sup> de Área Não Edificada (ANE);
- 6.1.3** 11.016,00m<sup>2</sup> de Área Edificada (AE-EX).
- 6.2** As edificações deverão, obrigatoriamente, ser implantadas e adequadas de forma que os ambientes, sistemas, componentes e serviços de atendimento aos clientes/usuários atendam, no mínimo, a todos os requisitos exigidos.
- 6.3** A área será entregue nas condições em que se encontra, cabendo ao Concessionário, às suas expensas, a elaboração dos projetos e execução das adequações, serviços e instalações complementares destinadas à implantação das edificações e exploração comercial das atividades, conforme obrigações previstas no Edital e anexos.
- 6.4** O Concessionário deverá observar todas as condicionantes relacionadas à área, notadamente quanto às limitações de altura, recuos obrigatórios, índices de ocupação, utilização, permeabilidade, aspectos ambientais e outros dispositivos, em conformidade com a legislação em vigor.
- 6.5** As edificações deverão contemplar vagas de estacionamento que permitam fácil acesso aos espaços e serviços e que sejam suficientes para atender toda a demanda gerada pelo empreendimento, proporcionando agilidade, praticidade e rotatividade de veículos, respaldados nos requisitos legais estabelecidos pela Lei de Uso e Ocupação de Solo do município e em outros normativos que porventura regulem ou venham a regular a matéria.
- 6.6** Em disciplinamento ao item 06 das Condições Gerais do Termo de Contrato poderá a Concedente autorizar a exploração de atividade publicitária pelo Concessionário nas áreas objeto da concessão, desde que:
- 6.6.1** O Concessionário apresente à Concedente um Plano Geral de Publicidade contendo a localização e formatos das mídias, além de memorial descritivo do potencial elétrico e de dados necessários aos pontos de mídia.
- 6.6.2** Não serão permitidas campanhas publicitárias que divulguem material que possua:
- a) conteúdo político-partidário;
  - b) conteúdo político-ideológico;
  - c) divulgação de estabelecimentos que, notoriamente, promovam, abriguem ou facilitem qualquer tipo de ilícito (crime ou contravenção), tais como cassinos, prostituição, entre outros;
  - d) empreendimentos comerciais julgados pela Concedente como concorrentes;
  - e) mensagens de cunho discriminatório ou que façam apologia a atos de desobediência civil e a desordem; e
  - f) outros que sejam ofensivos ao senso comum, a critério da Administração Aeroportuária.

- 6.6.3** Somente após a autorização formal da Concedente, cujo prazo de resposta será de até 05 dias úteis após o recebimento do Plano Geral de Publicidade, o Concessionário estará autorizado a realizar a atividade publicitária.
- 6.6.4** A concessão de áreas para exploração publicitária será previamente autorizada pela Infraero e formalizada por meio de instrumento legal adequado, nos termos regulamentares.
- 6.6.5** A Infraero receberá o valor correspondente a 20% (vinte por cento) sobre o valor acordado entre a Concessionária e o anunciante/agência.
- 6.7** A administração do Centro Comercial será realizada por meio de contratos de arrendamento. A Concessionária poderá celebrar contratos que envolvam a utilização de espaços do Centro Comercial pelo regime de direito privado, observando-se a regulação vigente, bem como:
- 6.7.1** Seu prazo de vigência não poderá ultrapassar o do Contrato de Concessão.
- 6.7.2** A remuneração será livremente pactuada entre a Concessionária e a outra parte contratante;
- 6.7.3** Seus termos não poderão comprometer os padrões de segurança e de qualidade do serviço concedido.
- 6.8** O Concessionário deverá contemplar nos contratos com os operadores das unidades comerciais cláusula de sub-rogação, permitindo a Infraero renegociar cláusulas contratuais, inclusive financeira.
- 6.8.1** A cláusula de sub-rogação será imediatamente aplicada nas situações em que haja o impedimento do Concessionário de explorar a área, grifa-se nos casos, porém não limitado, de distrato, rescisão e fim da vigência deste contrato.
- 6.9** Os requisitos expressos nos itens 8 e 9 das Condições Gerais, relativos ao remanejamento, estendem-se aos operadores das unidades comerciais do Centro Comercial, devendo o Concessionário contemplar tais condicionantes no contrato entre as partes.
- 6.10** Altera-se o Capítulo V – DA FRANQUIA - das CONDIÇÕES GERAIS, que passa a ter a seguinte redação:
- 6.10.1** A CONCESSIONÁRIA poderá autorizar que o operador da unidade comercial opere diretamente ou sob o regime de franqueamento, devendo apresentar à CONCEDENTE cópia do Acordo Operacional.
- 6.10.1.1** A CONCESSIONÁRIA poderá ainda autorizar que o operador da unidade comercial, mesmo não sendo o detentor da marca, firme Acordo Operacional apenas para uso da marca, com a opção de substituí-la a seu critério.



**6.10.2** A licitante adjudicatária terá legitimidade para adotar todas as medidas judiciais ou extrajudiciais cabíveis, necessárias para administração plena do Centro Comercial, ficando responsável, às suas expensas, pela solução de todos os problemas encontrados na administração do Centro Comercial.

**6.11** Em virtude da natureza do negócio, arrendamento de unidades comerciais, torna-se sem efeito o Capítulo VIII – DA SUBCONCESSÃO DE ÁREAS, INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS AEROPORTUÁRIOS das Condições Gerais anexa ao Termo de Contrato.

## 7. DOS PRAZOS

### 7.1 Prazo Contratual:

**7.1.1** O prazo de vigência contratual será de 240 (duzentos e quarenta) meses, contados a partir da data de início de vigência do contrato, sem prorrogação, salvo nas situações previstas no parágrafo 6º, incisos I, II e IV, e parágrafo 7º do art. 49 do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da Infraero.

**7.1.2** Estudo de Viabilidade elaborado pela Infraero apontou prazo de amortização do investimento em 212 (duzentos e doze) meses.

**7.1.2.1** Caso o licitante apresente em seu Estudo um período de amortização superior ao prazo indicado, respeitado o limite da vigência contratual, o mesmo poderá ser considerado pela Administração sem que isso gere qualquer expectativa de dilação do prazo de concessão.

### 7.2 Os outros prazos a serem cumpridos pelo CONCESSIONÁRIO são:

**7.2.1** 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.

**7.2.2** Até **60 (sessenta) 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.

**7.2.3** 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.

- 7.2.4 Caso a etapa 1 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).
- 7.2.5 A partir da data de recebimento da etapa 1 com as adequações solicitadas no RAT, a Infraero terá um prazo de até 10 (dez) dias para sua reanálise.
- 7.2.6 O Concessionário terá o prazo de até 120 (cento e vinte) dias, contados a partir da notificação de atendimento da verificação da etapa 1, para a entrega da etapa 2 (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.
- 7.2.7 A Infraero terá o prazo de até 30 (trinta) 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
- 7.2.8 Caso a etapa 2 não atenda aos requisitos, cabe ao Concessionário a execução das adequações necessárias da mesma dentro do prazo de até 20 (vinte) dias, a contar da data do recebimento do Relatório de Acompanhamento Técnico (RAT).
- 7.2.9 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.
- 7.2.10 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.
- 7.2.11 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 (ANAC, 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 obras e serviços, visando, inclusive, a confecção e o fornecimento do crachá de autorização para a permanência do profissional na área.
- 7.2.12 Cabe ao Concessionário iniciar a execução das obras/serviços de adequações 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, concessionárias de energia e saneamento básico, órgãos ambientais, entre outros).

RESPONSÁVEL TÉCNICO MARIA CLAUDIA DA SILVA PIANCA Mat.: 15711-35	RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO ROBSON ALVES STANZIONA Mat.: 941491-88	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO ARLEY MACHADO Mat.: 7.403-42
------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------

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

- 7.2.13** Cabe ao Concessionário finalizar a adequações/serviços de adequação no prazo de até **14 (quatorze) meses** 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).
- 7.2.14** Após a conclusão das adequações/serviços, no prazo de até **30 (trinta) dias**, deverá ser apresentado pelo Concessionário o correspondente “*as built*”, acompanhado do demonstrativo dos custos e dos comprovantes do investimento realizado.
- 7.2.15** Dar início ao exercício das atividades na área, no prazo máximo de **10 (dez) dias** contados da obtenção das licenças e autorizações indispensáveis para a abertura das edificações, e desde que concluídas a montagens necessárias e presentes as condições comerciais básicas de abastecimento, o que ocorrer por último, e mantê-la sem interrupção, salvo por motivo de força maior ou caso fortuito reconhecido pela Infraero, ou quando autorizado por esta.
- 7.2.16** As adequações necessárias, previstas ou não neste Termo de Referência, deverão ser realizadas com o menor impacto possível e sem interrupção na oferta dos serviços aos usuários do Aeroporto.
- 7.2.17** Os prazos e condições do Edital, bem como a proposta da licitante adjudicatária integram as condições do Contrato independentemente de transcrição.

## 8. DO PREÇO

- 8.1** Preço Básico Inicial: R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) que deverá ser pago em parcela única, à vista, até o 10º dia útil, a partir da assinatura do contrato.
- 8.2** A Garantia Mínima Mensal, ofertado na proposta para a concessão de uso da área, não poderá ser inferior a R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).
- 8.3** A **Variável** a ser aplicada sobre o faturamento bruto mensal auferido na exploração comercial da atividade objeto da presente licitação será de 20% (vinte por cento).
- 8.3.1** Mensalmente, prevalecerá como valor a ser pago pelo Concessionário à Infraero o maior dos valores entre a Garantia Mínima Mensal e o Valor Variável.
- 8.3.2** O faturamento bruto mensal compreende o somatório dos valores recebidos especificadamente pelo Concessionário pela administração do CENTRO

COMERCIAL, não sendo considerados os faturamentos das lojas administradas, que serão destinadas à exploração comercial e à prestação de serviços.

- 8.4** O menor **Valor Global** previsto para esta concessão será de R\$ 33.405.000,00 (trinta e três milhões, quatrocentos e cinco mil reais), para o período de 240 (duzentos e quarenta) meses, já considerado os seguintes descontos escalonados, contados do início da vigência do contrato, destinados a elaboração dos projetos e realização das adequações/benfeitorias:
- 8.4.1** Seis primeiros meses: carência;
  - 8.4.2** Do 7º ao 12º mês: o correspondente a 15% da garantia mínima mensal;
  - 8.4.3** Do 13º ao 18º mês: o correspondente a 30% da garantia mínima mensal;
  - 8.4.4** Do 19º ao 24º mês: o correspondente a 50% da garantia mínima mensal;
  - 8.4.5** Após o 25º mês a cobrança será integral.
- 8.5** O preço contratual será reajustado a cada período de 12 (doze) meses, a contar da data de início de vigência do instrumento contratual, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (INPC-IBGE) no período, ou outro índice adotado pelo Governo Federal que venha a substituí-lo.
- 8.6** Caberá ao Concessionário a apresentação de todos os relatórios de faturamento bruto mensal auferidos, relativos a todas as atividades comerciais previstas, bem como para aquelas que venham a ser autorizadas, de forma a apurar-se o preço específico mensal devido à Concedente.
- 8.7** O não atendimento dos prazos pré-estabelecidos, em virtude da necessidade de correção e reapresentação do(s) projeto(s), se for o caso, não justificará solicitação de dilatação do prazo contratual com o valor reduzido, por parte do Concessionário.
- 8.8** Caso o início das atividades ocorra antes do prazo previsto em Edital para apresentação/análise/validação de projetos e conclusão das adequações, o Preço Específico Mensal será cobrado, sem o desconto, a partir da data de início de sua operação na área.
- 8.9** Caso o Concessionário ultrapasse o prazo máximo de execução das adequações estabelecido em Edital, a Concedente estará autorizada a proceder a cobrança integral do Preço Específico Mensal acordado em contrato, independentemente do prazo limite previsto no Edital. Além disto, o Concessionário ficará sujeito a outras penalidades previstas em Contrato.

## 9. DOS PROJETOS E OBRAS

- 9.1** O Concessionário deverá, antes do início das adequações, apresentar à Infraero, qualificação dos responsáveis técnicos para a sua execução.

RESPONSÁVEL TÉCNICO MARIA CLAUDIA DA SILVA PINÇA Mat.: 15711-35	RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO ROBSON ALVES STANZIONA Mat.: 94.161-88	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO ARLEY MACHADO Mat.: 74037-20
-----------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------

- 9.2 Os projetos deverão ser elaborados atendendo as normas da Infraero, ABNT, NBR 9050 – Acessibilidade e Código de Obras e Edificações do Município do Rio de Janeiro ou legislação que vier substituí-las.
- 9.3 Apresentação prévia do planejamento das obras, sob a forma de cronograma detalhado de atividades e sua atualização mensal.
- 9.4 A área será liberada ao Concessionário, para a implantação do empreendimento, de acordo com as etapas de validação dos projetos.
- 9.5 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.
- 9.6 O Concessionário poderá contratar empresas especializadas para a realização dos projetos e obras necessárias, ficando, perante a Infraero, como único responsável pelos serviços realizados.
- 9.7 A altura máxima das edificações não poderá exceder 09 (nove) metros. No entanto a autoridade responsável por impor os limites de implantações sob influência das zonas de proteção de aeródromo e auxílios à navegação aérea é o Comando Aéreo Regional (COMAER), que deverá ser consultado.
- 9.8 Fica assegurado à Infraero o direito de inspeção e fiscalização, a quaisquer obras, 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.
- 9.9 Ficará sob responsabilidade do Concessionário providenciar 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.
- 9.10 O Concessionário deverá desenvolver e apresentar, no período de 30 (trinta) dias corridos, antes do início da atividade, para validação da Infraero, o plano operacional para emergência.
- 9.11 O Concessionário deverá fornecer à Infraero relação nominal do pessoal empregado, com a respectiva qualificação, atualizando-a quando ocorrer qualquer alteração.
- 9.12 O Concessionário deverá evitar situações que gerem inquietações nas adequações e/ou serviços, tais como: atrasos de pagamento e descumprimento de obrigações trabalhistas.
- 9.13 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.

9.14 Correrão, também, por conta do Concessionário, as despesas relativas a:

- 9.14.1 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;
- 9.14.2 Compatibilização e adequação de suas instalações às exigências dos órgãos ambientais e da Concedente.

## 10. DAS OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO

- 10.1 Prover a limpeza das áreas, dando solução adequada à retirada de lixo e seu depósito em local designado pela Infraero.
- 10.2 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.
- 10.3 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.
- 10.4 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.
- 10.5 Manter seus empregados uniformizados e calçados, dotando-os dos necessários complementos para a atividade desenvolvida.
- 10.6 Obter junto aos órgãos competentes todas as licenças para implantação do empreendimento e desenvolvimento das atividades.
- 10.7 O desenvolvimento das atividades do Concessionário ficará restrito ao perímetro estabelecido para a área objeto do Contrato, oriundo desta licitação, independente da natureza da atividade ou constituição legal do mesmo, desobrigando a Infraero de proceder qualquer tipo de exceção, sob qualquer pretexto.
- 10.8 O Concessionário deverá manter, durante toda a vigência do contrato, o fiel cumprimento às normas brasileiras que versam sobre acessibilidade de pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, respeitando as quantidades mínimas de vagas a serem destinadas a este fim, as sinalizações e demais especificações estabelecidas na legislação vigente.
- 10.9 A administração da área objeto deste Termo de Referência será efetuada unicamente pelo Concessionário, a quem recairá todas as obrigações previstas no Edital e seus anexos, independentemente se a atividade for exercida diretamente pelo mesmo ou por terceiros.

- 10.10** O Concessionário se obriga a registrar na declaração de faturamento bruto mensal, prevista no item 8.6, as receitas obtidas por meio dos contratos firmados com terceiros para as atividades previstas no empreendimento, os quais deverão ter a prévia anuência da Concedente.
- 10.11** Toda e qualquer solicitação de autorização por parte do Concessionário deverá ser devidamente formalizada para a Concedente.
- 10.12** Caberão ao Concessionário a guarda, a segurança da área concedida e a responsabilidade por eventuais danos.
- 10.13** No que diz respeito aos Estacionamentos, o Concessionário deverá responsabilizar-se por danos que porventura venham a ocorrer com os veículos de seus usuários, em razão de furtos de peças, roubo, colisões e danos de qualquer natureza, inclusive aqueles não cobertos pelas apólices de seguro ajustadas pelo Concessionário, obrigando-se este a contratar seguros de responsabilidade civil por roubo, furto e danos a veículos mantidos dentro do estacionamento do empreendimento.
- 10.14** Caberá ao Concessionário responsabilizar-se pelo fornecimento e manutenção (preventiva, corretiva e preditiva), durante toda a vigência do contrato, dos equipamentos, sistemas, sinalizações (horizontal e vertical), fachadas, mobiliários, infraestrutura, superestrutura e demais elementos necessários à administração e operação do empreendimento.
- 10.15** Precedente ao início da operação do empreendimento, o Concessionário deverá aprovar junto ao Corpo de Bombeiros da localidade, projeto contra incêndio.

## 11. DA FISCALIZAÇÃO

- 11.1** Independente da forma de administração do empreendimento e seu sistema de controle, a área comercial e/ou financeira do aeroporto deverá manter constante fiscalização sobre sua operação, utilização e receita comercial auferida.
- 11.2** A fiscalização deverá ser evidenciada por boca de caixa, relatórios, inventário de pátio, planilhas, formulários, ou o que couber e for julgado necessário, de forma a demonstrar sua execução e garantir sua eficácia.
- 11.3** As divergências verificadas deverão ser registradas com vistas à adoção de providências para sua regularização.
- 11.4** Quando a realização de boca de caixa evidenciar divergência maior que 3% (três por cento) em relação ao valor do faturamento apresentado, a Infraero exigirá as comprovações contábeis do Concessionário para aferição do valor exato faturado nos últimos 12 (doze) meses.
- 11.5** A reincidência da divergência descrita no subitem acima poderá implicar em rescisão contratual e demais sanções previstas no contrato, garantido ao Concessionário direito à ampla defesa e ao contraditório.

- 11.6 Para a fiscalização, de que trata este capítulo, deverão também ser observadas as normas vigentes aplicáveis.

## 12. COMINAÇÕES

- 12.1 Além das previstas nas Condições Gerais do Termo de Contrato, o Concessionário estará sujeito à aplicação das seguintes cominações:

12.1.1 Multa de 10% (dez por cento) sobre o Preço Específico Mensal da área em concessão, pelo atraso nos prazos previstos para entrega do projeto e de início e fim da execução das adequações, caso a Concedente não aceite as justificativas.

- 12.2 Em caso de reincidência nos atrasos previstos no subitem anterior o contrato poderá ser rescindido, a critério da Concedente.

## 13. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 13.1 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.
- 13.2 A Infraero é facultada 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.
- 13.3 A Infraero reserva o direito de que a apresentação do montante faturado pelo Concessionário possa ser diária.
- 13.4 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.
- 13.5 Todos os profissionais que trabalharão na concessão objeto deste Termo de Referência deverão manter uma postura adequada a garantir a boa imagem das atividades.
- 13.6 Havendo necessidade de autorização em algum órgão, o Concessionário deverá providenciar sua legalização antes do início de suas atividades.
- 13.7 O valor do investimento, após aprovado pela Infraero, fará parte do Contrato, por meio de Termo Aditivo.
- 13.8 O Concessionário fica ciente que deverá entregar à Infraero, ao término do contrato, o prédio em perfeitas condições de funcionamento, conservação e uso.



- 13.9** 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 obras de engenharia em aeródromos, bem como ao Comando da Aeronáutica – COMAER, que é o órgão responsável pelo controle do espaço aéreo.
- 13.10** 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.
- 13.11** O Concessionário fica ciente que o início das obras está condicionado a Autorização Prévia concedida pela ANAC, conforme estabelece a Portaria ANAC nº 1227/SIA, de 30 de julho de 2010.
- 13.12** Considerando que a ANAC conclui em 90 (noventa) dias a análise do Pedido de Autorização prévia para construção (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 de obras, definidas neste documento, em função dos citados prazos e trâmites processuais necessários para o atendimento aos normativos da ANAC e COMAER;
- 13.13** 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 e obras de engenharia, nas distintas fases do empreendimento;
- 13.14** Os casos omissos referentes a este Termo de Referência serão resolvidos pela área Comercial da Concedente, ouvidas as áreas técnicas de interface e as razões do Concessionário.

## **14. DOS ANEXOS**

- 14.1** Anexo 01 – Requisitos de Engenharia para Implantação de Áreas Comerciais no SBJR. JR.18/901.77/0849/00;
- 14.2** Anexo 02 – Termo de Situação Física da Área - Externa.

Considerando-se o disposto na NI - 6.01/F(LCT) de 09/05/2016 e Ato Normativo Nº 122/PRESI/DF/DJ/2017, de 31/01/2017, aprovo o Termo de Referência que tem como objeto Concessão de uso de área comercial destinada à implantação e exploração de Centro Comercial no Aeroporto de Jacarepaguá – SBRJ, conforme especificações detalhadas pela Infraero.

Rio de Janeiro, 27 de julho de 2017.

RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO

  
ARLEY MACHADO

Superintendente do Aeroporto de Jacarepaguá – Roberto Marinho - SBJR