



CONDIÇÕES ESPECIAIS

1. DO OBJETO:

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**.

2. DA METRAGEM, LOCALIZAÇÃO E UTILIZAÇÃO DA ÁREA

- 2.1 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 **32.864,00m²**, assim especificada e dimensionada:
 - 2.1.1 **31.528,00m²** de área do terreno;
 - 2.1.2 **21.848,00m²** de área não edificada (ANE);
 - 2.1.3 **11.016,00m²** de área edificada (AE-EX).
- 2.2 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.
- 2.3 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.
- 2.4 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.
- 2.5 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.
- 2.6 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:



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

- 2.6.1** 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.
- 2.6.2** 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.
- 2.6.3** 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.
- 2.6.4** A concessão de áreas para exploração publicitária será previamente autorizada pela Infraero e formalizada por meio de instrumento legal adequado, nos termos regulamentares.
- 2.6.5** A Infraero receberá o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do faturamento bruto mensal auferido pelo concessionário com a exploração da atividade publicitária.
- 2.7** A administração do Centro Comercial será realizada por meio de contratos de arrendamentos, não sendo permitido que eles tenham prazo superior ao da vigência prevista para o contrato firmado com a Infraero.
- 2.8** O Concessionário deverá contemplar nos contratos com os operadores das unidades comerciais cláusula de sub-rogação, permitindo a Infraero renegociar cláusulas contratuais, inclusive financeira.
- 2.8.1** 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 findo a vigência deste contrato.
- 2.9** 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.



**CONDIÇÕES ESPECIAIS ANEXAS AO TC N° _____
COM INVESTIMENTO
- CONTRATO COMERCIAL -**

- 2.10** Altera-se o Capítulo V – DA FRANQUIA - das CONDIÇÕES GERAIS, que passa a ter a seguinte redação:
- 2.10.1** 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.
- 2.10.1.1** 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.
- 2.11** 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.
- 2.12** 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.

3. DOS PRAZOS

3.1 Prazo Contratual:

- 3.1.1** 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 as disposições constantes no parágrafo 4º incisos I a III e parágrafo 5º do art. 14 do Regulamento de Licitações e Contratos da Infraero.
- 3.1.2** Estudo de Viabilidade elaborado pela Infraero apontou prazo de amortização do investimento em 212 (duzentos e doze) meses.
- 3.1.2.1** 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.

3.2 Os outros prazos a serem cumpridos pelo CONCESSIONÁRIO são:

- 3.2.1** 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.



CONDIÇÕES ESPECIAIS ANEXAS AO TC Nº _____
COM INVESTIMENTO
- CONTRATO COMERCIAL -

- 3.2.2** 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.
- 3.2.3** 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 conterà a notificação de visto de verificação de projeto.
- 3.2.4** 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).
- 3.2.5** 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.
- 3.2.6** 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.
- 3.2.7** 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 conterà a notificação de visto de verificação de projeto
- 3.2.8** 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).
- 3.2.9** 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.
- 3.2.10** 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



CONDIÇÕES ESPECIAIS ANEXAS AO TC Nº _____
COM INVESTIMENTO
- CONTRATO COMERCIAL -

suas expensas e responsabilidade, sob orientação da Gerência de Engenharia e obedecendo rigorosamente aos prazos e projetos aprovados.

- 3.2.11** 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.
- 3.2.12** 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).
- 3.2.13** 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.
- 3.2.14** 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).
- 3.2.15** 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.
- 3.2.16** 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.
- 3.2.17** As adequações necessárias, previstas ou não nestas Condições Especiais, deverão ser realizadas com o menor impacto possível e sem interrupção na oferta dos serviços aos usuários do Aeroporto.
- 3.2.18** Os prazos e condições do Edital, bem como a proposta da licitante adjudicatária integram as condições do Contrato independentemente de transcrição.



CONDIÇÕES ESPECIAIS ANEXAS AO TC Nº _____
COM INVESTIMENTO
- CONTRATO COMERCIAL -

3.2.19 Em cumprimento ao estabelecido no § 1º, Inciso III do Art. 14 da Portaria 357/MD, de 05.03.2010, que alterou o Regulamento de Licitações e Contratos da INFRAERO, altera-se o item 28.3 das Condições Gerais, passando a ter a seguinte redação: "*As benfeitorias efetuadas na área passarão ao Patrimônio da União, ao término do contrato, independentemente de qualquer indenização, com exceção dos equipamentos móveis*".

4. DO PREÇO

- 4.1 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.
- 4.2 A Garantia Mínima Mensal será de R\$ XXXXX (XXXXX).
- 4.3 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).
- 4.3.1 Mensalmente, prevalecerá como valor a ser pago pelo Concessionário à Infraero o maior dos valores entre a Garantia Mínima Mensal e o Valor Variável.
- 4.3.2 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.
- 4.4 O Valor Global previsto para esta concessão será de R\$ XXXXXX (XXXXXX), para o período de 240 (duzentos e quarenta) meses, já considerado o desconto de 60% (sessenta por cento) por 24 (vinte e quatro) meses, contados do início da vigência do contrato, destinados a elaboração dos projetos e realização das adequações/benfeitorias.
- 4.5 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.
- 4.6 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.
- 4.7 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.



**CONDIÇÕES ESPECIAIS ANEXAS AO TC N° _____
COM INVESTIMENTO
- CONTRATO COMERCIAL -**

- 4.8 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.
- 4.9 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.

5. DOS PROJETOS E OBRAS

- 5.1 O Concessionário deverá, antes do início das adequações, apresentar à Infraero, qualificação dos responsáveis técnicos para a sua execução.
- 5.2 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.
- 5.3 Apresentação prévia do planejamento das obras, sob a forma de cronograma detalhado de atividades e sua atualização mensal.
- 5.4 A área será liberada ao Concessionário, para a implantação do empreendimento, de acordo com as etapas de validação dos projetos.
- 5.5 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.
- 5.6 O Concessionário poderá contratar empresas especializadas para a realização dos projetos e obras necessárias, ficando, perante a Infraero, como único responsável pelos serviços realizados.
- 5.7 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.
- 5.8 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.
- 5.9 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.



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

- 5.10** 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.
- 5.11** O Concessionário deverá fornecer à Infraero relação nominal do pessoal empregado, com a respectiva qualificação, atualizando-a quando ocorrer qualquer alteração.
- 5.12** O Concessionário deverá evitar situações que gerem inquietações nas adequações e/ou serviços, tais como: atrasos de pagamento e descumprimento de obrigações trabalhistas.
- 5.13** 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.
- 5.14** Correrão, também, por conta do Concessionário, as despesas relativas a:
- 5.14.1** 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;
- 5.14.2** Compatibilização e adequação de suas instalações às exigências dos órgãos ambientais e da Concedente.

6. DAS OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO

- 6.1** Prover a limpeza das áreas, dando solução adequada à retirada de lixo e seu depósito em local designado pela Infraero.
- 6.2** 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.
- 6.3** 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.
- 6.4** 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.
- 6.5** Manter seus empregados uniformizados e calçados, dotando-os dos necessários complementos para a atividade desenvolvida.
- 6.6** Obter junto aos órgãos competentes todas as licenças para implantação do empreendimento e desenvolvimento das atividades.



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

- 6.7 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.
- 6.8 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.
- 6.9 A administração da área objeto destas Condições Especiais 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.
- 6.10 O Concessionário se obriga a registrar na declaração de faturamento bruto mensal, prevista no item 4.6, 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.
- 6.11 Toda e qualquer solicitação de autorização por parte do Concessionário deverá ser devidamente formalizada para a Concedente.
- 6.12 Caberão ao Concessionário a guarda, a segurança da área concedida e a responsabilidade por eventuais danos.
- 6.13 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.
- 6.14 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.
- 6.15 Precedente ao início da operação do empreendimento, o Concessionário deverá aprovar junto ao Corpo de Bombeiros da localidade, projeto contra incêndio.

7. DA FISCALIZAÇÃO



CONDIÇÕES ESPECIAIS ANEXAS AO TC N° _____
COM INVESTIMENTO
- CONTRATO COMERCIAL -

- 7.1 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.
- 7.2 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.
- 7.3 As divergências verificadas deverão ser registradas com vistas à adoção de providências para sua regularização.
- 7.4 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.
- 7.5 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.
- 7.6 Para a fiscalização, de que trata este capítulo, deverão também ser observadas as normas vigentes aplicáveis.

8. DOS RISCOS ATRIBUÍDOS À CONCEDENTE E AO CONCESSIONÁRIO

8.1 Os riscos decorrentes da execução da concessão de área serão alocados ao Poder Concedente e ao Concessionário, consoante às disposições descritas a seguir:

8.1.1 Dos riscos do Poder CONCEDENTE: Constituem riscos suportados exclusivamente pelo Poder Concedente, que poderão ensejar equilíbrio econômico-financeiro, nos termos a seguir:

- a) Mudanças significativas nas características básicas da concessão (dimensão e limites da área e objeto contratual) e outras mudanças de especificações em decorrência de novas exigências relativas a procedimentos de segurança 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.
- b) Restrição operacional decorrente de decisão ou omissão da CONCEDENTE, exceto decorrente de fato imputável ao CONCESSIONÁRIO.
- c) Atrasos na liberação do acesso ao local das adequações ou impossibilidade de imissão na posse por fatos não imputáveis ao CONCESSIONÁRIO.



CONDIÇÕES ESPECIAIS ANEXAS AO TC N° _____
COM INVESTIMENTO
- CONTRATO COMERCIAL -

Nota: Este subitem não se aplica se tais atrasos decorrerem do descumprimento do CONCESSIONÁRIO acerca das exigências estabelecidas no Edital de Licitação e seus Anexos, assim como, do descumprimento da legislação em vigor

8.1.2 Dos riscos do CONCESSIONÁRIO: Constituem riscos suportados exclusivamente pelo Concessionário:

- a) Aumento de preços nos insumos para execução das obras, inclusive 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;
- b) Investimentos, custos ou despesas adicionais decorrentes da elevação dos custos operacionais e de compra ou manutenção dos equipamentos, exceto eventuais exigências dos órgãos de aprovação de projeto relacionados a contrapartidas;
- c) Não efetivação da demanda projetada ou sua redução por qualquer motivo, com exceção apenas do disposto na alínea “a” do subitem 12.1.1;
- d) Estimativa incorreta do custo dos investimentos a serem realizados pelo Concessionário;
- e) Estimativa incorreta do cronograma de execução dos investimentos;
- f) Prejuízos decorrentes de falha de segurança no local de realização das obras;
- g) Aumento do custo de capital, inclusive os resultantes de aumento das taxas de juros;
- h) 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 dos serviços;
- i) Prejuízos decorrentes de erros na realização das obras que ensejem a necessidade de refazer parte ou a totalidade das obras;
- j) Atrasos decorrentes da não obtenção de autorizações, licenças e permissões da Administração Pública exigida para implantação ou operação das novas instalações, exceto se decorrente de fato imputável à Administração Pública;
- k) Mudanças dos projetos apresentados pelo Concessionário que não tenham sido solicitadas pela Concedente, sendo de responsabilidade do Concessionário as correções de inconformidades advindas da fase de validação de projetos;



**CONDIÇÕES ESPECIAIS ANEXAS AO TC N° _____
COM INVESTIMENTO
- CONTRATO COMERCIAL -**

- l) Mudanças tecnológicas implantadas pelo Concessionário e que não tenham sido solicitadas pela Concedente, em função das correções de inconformidades advindas da fase de validação de projetos;
- m) Greves realizadas por empregados contratados pelo Concessionário ou pelas subcontratadas e prestadoras de serviços ao Concessionário;
- n) Custos de ações judiciais de terceiros contra o Concessionário ou Subcontratadas decorrentes da execução da concessão de área;
- o) Responsabilidade civil, administrativa e criminal por danos ambientais;
- p) Quaisquer outros riscos afetos à execução do objeto da concessão de área, que não estejam expressamente previstos neste subitem.

8.2 O Concessionário declara:

- 8.2.1** Ter pleno conhecimento da natureza e extensão dos riscos por ele assumidos no contrato.
- 8.2.2** Ter levado tais riscos em consideração na formulação de sua proposta e início da vigência do contrato de concessão de uso de área.

9. COMINAÇÕES

- 9.1** Além das previstas nas Condições Gerais do Termo de Contrato, o Concessionário estará sujeito à aplicação das seguintes cominações:
 - 9.1.1** 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.
- 9.2** Em caso de reincidência nos atrasos previstos no subitem anterior o contrato poderá ser rescindido, a critério da Concedente.

10. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 10.1** 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.
- 10.2** A Infraero é facultada adotar, no interesse do melhor cumprimento do disposto no subitem anterior, sistema padronizado de máquinas registradoras ou terminais de



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

computação, caso em que o Concessionário se obriga a igualmente adotar esses equipamentos, no prazo que lhe for concedido pela Infraero.

- 10.3 A Infraero reserva o direito de que a apresentação do montante faturado pelo Concessionário possa ser diária.
- 10.4 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.
- 10.5 Todos os profissionais que trabalharão na concessão objeto destas Condições Especiais deverão manter uma postura adequada a garantir a boa imagem das atividades.
- 10.6 Havendo necessidade de autorização em algum órgão, o Concessionário deverá providenciar sua legalização antes do início de suas atividades.
- 10.7 O valor do investimento, após aprovado pela Infraero, fará parte do Contrato, por meio de Termo Aditivo.
- 10.8 O Concessionário fica ciente que deverá entregar à Infraero, ao término do contrato, o prédio em perfeitas condições de funcionamento, conservação e uso.
- 10.9 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.
- 10.10 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.
- 10.11 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.
- 10.12 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



CONDIÇÕES ESPECIAIS ANEXAS AO TC N° _____
COM INVESTIMENTO
- CONTRATO COMERCIAL -

dos citados prazos e trâmites processuais necessários para o atendimento aos normativos da ANAC e COMAER;

10.13 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;

10.14 Os casos omissos referentes a estas Condições especiais serão resolvidos pela área Comercial da Concedente, ouvidas as áreas técnicas de interface e as razões do Concessionário.

Rio de Janeiro, de de .

CONCEDENTE

CONCESSIONÁRIO

CONCEDENTE

CONCESSIONÁRIO

TESTEMUNHAS:

NOME:
C.IDENT.:

NOME:
C.IDENT.: