

TERMO DE REFERÊNCIA

CONCESSÃO DE USO DE ÁREA DESTINADA À
IMPLANTAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE
MEGALOJA(S) NO AEROPORTO DE SÃO PAULO -
CONGONHAS.



CONCESSÃO DE USO DE ÁREA DESTINADA A IMPLANTAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE MEGALOJA(S) NO AEROPORTO DE SÃO PAULO - CONGONHAS.

TERMO DE REFERÊNCIA

Concessão de uso de área destinada à implantação e exploração comercial de Megaloja(s) no Aeroporto de São Paulo - Congonhas.

ELABORAÇÃO	Matrícula	Assinatura
1. Carlos Alberto Pacheco de Lima	98.921-60	
VALIDAÇÃO	Matrícula	Assinatura
2. Luiz Henrique Moreira Correia	5.793-13	
APROVAÇÃO	Matrícula	Assinatura
3. Claiton Resende Faria	96.553-73	
4. Mario Tinen	66.601-07	

REVISÕES

Data	Descrição	Autor	Matrícula	Rubrica


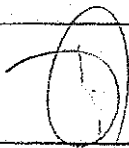
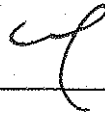

1.	2.	3.	4.
----	----	----	----

TERMO DE REFERÊNCIA

Concessão de uso de área destinada à implantação e exploração comercial de Megaloja(s) no Aeroporto de São Paulo - Congonhas.


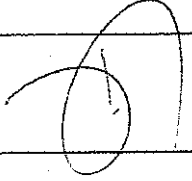


ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO.....	4
2.	DA FINALIDADE	6
3.	DAS DEFINIÇÕES, SIGLAS E CONCEITOS.....	6
4.	DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL	6
5.	DO OBJETO.....	7
6.	DA METRAGEM, LOCALIZAÇÃO E UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS.....	8
7.	DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO.....	10
8.	DOS PRAZOS	11
9.	DOS PREÇOS.....	12
10.	DOS PROJETOS E OBRAS	14
11.	DAS OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO.....	15
12.	DAS COMINAÇÕES.....	16
13.	DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....	17
14.	DOS ANEXOS	19



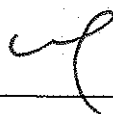

1.		2.		3.		4.	
----	---	----	---	----	--	----	---

1. INTRODUÇÃO

- 1.1. O Estado de São Paulo destaca-se no contexto nacional por sua expressiva participação na economia, respondendo por 32,12% do Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro (2015). Robusta e diversificada, a economia paulista possui o mais amplo parque industrial do País, e um mercado de trabalho caracterizado pela alta qualificação de sua mão de obra.
- 1.2. Em 2014, o Estado contribuiu com 31% da receita nacional de comércio, além de grande oferta e demanda de serviços, que o caracterizam como o maior polo do setor terciário nacional.
- 1.3. O Estado de São Paulo responde por quase um terço do comércio brasileiro. O setor paulista registra uma receita bruta anual de mais de R\$ 1 trilhão, congregando 28,7% dos estabelecimentos e 29,1% do pessoal ocupado no País. O varejo é o principal segmento do comércio do Estado, com 49,7% de sua margem de comercialização. Em seguida vêm o atacado e o grupo que agrega o comércio de veículos, peças e motocicletas, conforme dados de 2014, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE - 2014).
- 1.4. No varejo, o principal segmento é o de comércio de outros produtos em lojas especializadas, que agrega 34,7% de seus estabelecimentos comerciais e 30,9% do pessoal ocupado do setor. Estão computadas nesse grupo atividades como o comércio varejista de produtos farmacêuticos, eletrodomésticos, equipamentos de informática e comunicação, móveis e material de construção. O ramo de supermercados e hipermercados, com 0,9% dos estabelecimentos do comércio, participa com 11,5% do pessoal ocupado, 10,6% da margem de comercialização e 11,7% dos salários e retiradas do setor. O comércio atacadista, com mais de 70 mil estabelecimentos no Estado, responde por 43,4% da margem de comercialização. Com aproximadamente 35,2% da margem do setor atacadista, o principal segmento é o de equipamentos e artigos de uso pessoal e doméstico. Já o comércio de veículos, peças e motocicletas participa com 7,0% da margem de comercialização e 8,1% do pessoal ocupado do Estado no comércio.
- 1.5. O crescimento médio anual de 5,5% de passageiros no período de 2012-2016, passando de 20 milhões de passageiros embarcados e desembarcados em 2016, o Aeroporto de Congonhas está localizado em área de exponencial vantagem para a exploração comercial de qualquer negócio. Embora a quantidade de passageiros não esteja diretamente ligada ao sucesso de negócios em áreas externas ao terminal de passageiros, fato é que negócios próximos à localidade têm tirado vantagem desse público que passa pela região dia-após-dia. O Aeroporto de São Paulo - Congonhas está localizado num dos principais vetores econômicos da cidade, delimitado por vias arteriais de grande fluxo, localização ideal para exploração de negócios diversos.

1.		2.		3.		4.	
----	---	----	---	----	---	----	---

- 1.6. Aliado a isso, o 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 o incentivo à 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 a busca do incremento de receitas necessárias ao atingimento do equilíbrio financeiro da Administração Aeroportuária, a fim de modernizar as infraestruturas dos aeródromos.
- 1.7. 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 direta 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.
- 1.8. A concessão encontra guarita no Planejamento Estratégico 2017/2021 da Infraero, especificamente no Mapa Estratégico - Objetivos 8, 9 e 15 - "Ampliar a visão de negócios priorizando a viabilidade econômica" - "Oferecer soluções integradas, por meios próprios ou pelo estabelecimento de parcerias, de modo a disponibilizar serviços específicos e potencializar o uso da capacidade instalada" - "Consolidar aeroportos como centros de negócios atrativos", respectivamente, com a expectativa de estabelecer parcerias de longo prazo e consequente captação de recursos financeiros (receitas) para sua sustentabilidade.

1.		2.		3.		4.	
----	---	----	---	----	--	----	---



2. DA FINALIDADE

- 2.1. Destina-se este Termo de Referência à descrição de requisitos mínimos para a concessão de uso da área, objeto da licitação em pauta, não cabendo ao CONCESSIONÁRIO alegar desconhecimento sobre este documento e seus anexos, sob nenhuma hipótese.
- 2.2. Este Termo de Referência é anexo e parte inseparável do respectivo Edital de Licitação e do contrato, independentemente de transcrição total ou parcial de seu conteúdo, devendo suas disposições serem observadas e cumpridas pelo CONCESSIONÁRIO, durante toda a vigência contratual.
- 2.3. 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 uma das atividades que vier a exercer nas áreas em concessão, conforme regulamentado pela CONCEDENTE.

3. DAS DEFINIÇÕES, SIGLAS E CONCEITOS

- 3.1. **ANAC:** Agência Nacional de Aviação Civil.
- 3.2. **COMAER:** Comando da Aeronáutica.
- 3.3. **CONCEDENTE:** Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária – Infraero.
- 3.4. **CONCESSIONÁRIO:** Empresa vencedora do certame licitatório, que firmou contrato com a Infraero.
- 3.5. **Fiscalização:** Atividade desenvolvida pelo setor específico da CONCEDENTE para acompanhamento do contrato.
- 3.6. **Megaloja(s):** Local de grandes dimensões utilizado para a comercialização de mercadorias, em grande escala, com ampla variedade de produtos, abrangendo todas as atividades de venda de bens, podendo, ainda, oferecer serviços, diretamente aos consumidores finais.
- 3.7. **SAC:** Secretaria de Aviação Civil.
- 3.8. **RILCI:** Regulamento Interno de Licitações e Contratos da Infraero.

4. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

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

1.		2.		3.		4.	
----	--	----	--	----	--	----	--



CONCESSÃO DE USO DE ÁREA DESTINADA À IMPLANTAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE MEGALOJA(S) NO AEROPORTO DE SÃO PAULO - CONGONHAS.

- 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) Resolução CONAMA n.º 237, de 19 de Dezembro de 1997, regulamenta os aspectos de licenciamento ambiental estabelecidos na Política Nacional do Meio Ambiente;
- c) Resolução da ANAC n.º 302, de 05 de fevereiro de 2014, que estabelece critérios e procedimentos para a alocação e remuneração de áreas aeroportuárias;
- d) Portaria SAC n.º 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;
- e) 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;
- f) Portaria n.º 957/GC3, de 09 de julho de 2015, dispõe sobre as restrições aos objetos projetados no espaço aéreo que possam afetar adversamente a segurança ou a regularidade das operações aéreas, e dá outras providências;
- g) Resolução da ANAC n.º 158, de 13 de julho de 2010, dispõe sobre a autorização prévia para a construção de aeródromos e seu cadastramento junto à ANAC;
- h) Portaria da ANAC n.º 3104/SAI, 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.

5. DO OBJETO

5.1. Concessão de uso de área destinada à implantação e exploração comercial de Megaloja(s) no Aeroporto de São Paulo - Congonhas.

5.1.1. Poderá o futuro CONCESSIONÁRIO implantar dentro da área concedida mais de uma Megaloja.

1.		2.		3.		4.	
----	--	----	--	----	--	----	--




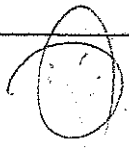
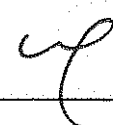

- 5.2. Além da atividade acima especificada, para o pleno desenvolvimento da concessão, poderá ser explorado comercialmente o estacionamento de veículos pelo CONCESSIONÁRIO.
- 5.3. Considerando a natureza do empreendimento e sua localização, poderá haver a necessidade de avaliar novas opções de serviços e produtos correlatos para atender a evolução do mercado, podendo ser agregadas novas atividades, exploradas diretamente ou por terceiros, mediante prévia e expressa autorização da CONCEDENTE.

6. DA METRAGEM, LOCALIZAÇÃO E UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS

- 6.1. A área objeto desta licitação possui 28.507,05 m² (vinte e oito mil, quinhentos e sete vírgula cinco metros quadrados). A área está localizada na área externa do Aeroporto de São Paulo - Congonhas, no Município de São Paulo/SP, no cruzamento entre a avenida Washington Luiz e a rua Tamoios.
 - 6.1.1. A área está identificada no anexo "Situação Física para implantação de Áreas Comerciais - Megaloja".
 - 6.1.2. A faixa existente entre o lote destinado a concessão da Megaloja e a Avenida Washington Luiz será futuramente utilizada pela Prefeitura do Município, conforme tratativas entre o órgão e a Infraero. Até que a área seja efetivamente solicitada pela Prefeitura, o CONCESSIONÁRIO poderá dar tratamento paisagístico de forma a valorizar seu empreendimento, às suas expensas e sem qualquer amortização contratual.
 - 6.1.3. Não será permitida qualquer edificação na citada faixa, ficando a manutenção desta área a cargo do CONCESSIONÁRIO, caso opte pela utilização temporária.
 - 6.1.4. É proibido sob qualquer pretexto, a invasão, obstrução e ocupação de logradouros e/ou áreas públicas.
 - 6.1.5. Futuramente, caso a Prefeitura não tenha mais o interesse em ocupar a área, esta poderá ser incorporada à concessão, mediante termo aditivo, devidamente aprovado pela CONCEDENTE.
- 6.2. O empreendimento deverá, obrigatoriamente, ser implantado e adequado de forma que os ambientes, sistemas, componentes e serviços de atendimento aos clientes/usuários atendam, no mínimo, a todos os requisitos exigidos.

1.		2.		3.		4.	
----	--	----	--	----	--	----	--

- 6.3. A CONCEDENTE, ao seu critério, vedará a comercialização de produtos e/ou prestação de serviços considerados inadequados ou não condizentes com o objeto da concessão.
- 6.4. As áreas serão entregues ao CONCESSIONÁRIO nas condições em que se encontram, cabendo ao CONCESSIONÁRIO, a elaboração dos projetos e execução das adequações, serviços e instalações complementares destinadas à implantação do empreendimento, conforme obrigações previstas no Edital e anexos.
- 6.4.1. Pelo fato da área objeto da licitação ser considerada uma área exclusiva, ou seja, localizada fora do Terminal de Passageiros (TPS), de forma privativa e restrita, a este contrato aplicar-se-á rateio de despesas única e exclusivamente na hipótese de não haver alternativa outra de abastecimento de água, esgoto e energia elétrica ao CONCESSIONÁRIO que não pelos ramais / linhas de transmissão de abastecimento da CONCEDENTE / Aeroporto.
- 6.5. 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.
- 6.6. O CONCESSIONÁRIO deverá estar ciente dos riscos e obrigações referentes à concessão que estão presentes na matriz de riscos apresentada em capítulo específico nas Condições Gerais do Contrato.
- 6.7. A área objeto da concessão, possui edificações precárias. Em tais edificações existem materiais diversos de propriedade de massas falidas de empresas aéreas, cabendo ao CONCESSIONÁRIO a remoção destes bens e a sua alocação em áreas indicadas pelos gestores das massas falidas ou pela CONCEDENTE, dentro do sítio aeroportuário.
- 6.7.1. As despesas com a remoção dos bens serão suportadas pelo CONCESSIONÁRIO.
- 6.7.2. O CONCESSIONÁRIO deverá providenciar inventário e seguro para a realização da remoção dos materiais diversos de propriedade de massas falidas de empresas aéreas de que trata o item 6.7 supra.
- 6.7.3. O CONCESSIONÁRIO deverá contratar seguro de transporte dos bens de propriedade da massa falida após notificado do local onde serão depositados os bens e certificar-se que o seguro de responsabilidade civil da transportadora contratada garanta a indenização de danos aos bens transportados.

1.		2.		3.		4.	
----	---	----	---	----	--	----	---

7. DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

7.1. O empreendimento deverá ofertar vagas de estacionamento, que permitam fácil acesso à loja e serviços suficientes para atender toda a demanda gerada pelo empreendimento, proporcionando agilidade, praticidade e rotatividade de veículos, além de prever calçadas largas, ciclovias, bicicletários e paisagismo harmonicamente projetados.

7.1.1. O estacionamento visa o exclusivo atendimento à demanda do empreendimento objeto deste contrato e operará no mesmo horário de funcionamento da loja;

7.1.2. Caso o CONCESSIONÁRIO verifique que a gratuidade do estacionamento está sendo indevidamente aproveitada por usuários não clientes da loja, este poderá instituir cobrança para inibir tal prática.

7.1.3. Havendo cobrança pela utilização do estacionamento, o CONCESSIONÁRIO pagará para a CONCEDENTE o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do faturamento bruto mensal auferido com a exploração dessa atividade.

7.2. Poderá ser instalado no empreendimento cafeteria / lanchonete para atendimento dos seus clientes.


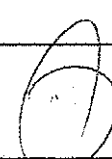


7.2.1. Poderão ainda ser desenvolvidas no empreendimento atividades secundárias ligadas às atividades objeto da concessão ou ao conforto dos clientes, inclusive, mas não se limitando a realização de ações promocionais no estacionamento (saldão, pontas de estoque), oferecimento de cursos, por exemplo.

7.3. Considerando a natureza do empreendimento, poderá haver a necessidade de avaliar novas opções e/ou quantitativos de serviços e produtos correlatos diversas daquelas contidas no conceito do objeto da concessão, para atender a evolução do mercado, podendo ser agregadas novas atividades, exploradas diretamente ou por terceiros, mediante prévia e expressa autorização da CONCEDENTE.

7.4. Será possível a subconcessão das instalações, devendo para tanto serem atendidos os requisitos previstos no Item VIII das Condições Gerais anexas ao Termo de Contrato da Concessão.

7.4.1. Caracteriza-se a subconcessão, quando a pessoa jurídica responsável pela operação da atividade é diversa do CONCESSIONÁRIO.

7.4.2. As atividades comerciais a serem desenvolvidas na área, poderão, a critério do CONCESSIONÁRIO com conhecimento prévio e anuência expressa da CONCEDENTE ser exploradas por Sociedade de propósito Específico - SPE.

1.		2.		3.		4.	
----	---	----	---	----	---	----	---

7.5. Em disciplinamento ao item 06 das Condições Gerais do Termo de Contrato poderá o CONCESSIONÁRIO explorar a atividade publicitária nas áreas objeto da concessão, desde que:

7.5.1. O CONCESSIONÁRIO apresente à CONCEDENTE um Plano Geral de Publicidade contendo a localização e formatos das mídias, além de memorial descritivo de dados necessários aos pontos de mídia.

7.5.2. 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.

7.5.3. A CONCEDENTE receberá o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do faturamento bruto mensal auferido pelo CONCESSIONÁRIO com a exploração da atividade publicitária.

8. DOS PRAZOS

8.1. O prazo de vigência contratual será de **300 (trezentos) meses**, contado a partir da data do início da vigência do contrato, conforme previsão contida na alínea "b" do inciso I do parágrafo 2º, do artigo 49 do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da Infraero, combinado com o subitem 11.4, alínea "b", da NI 13.03/E(COM), de 27/02/2011, sem prorrogação, salvo as disposições constantes no parágrafo 6º incisos I a III e parágrafo 7º do Art. 49 do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da Infraero.

8.2. Os prazos e condições do Edital, bem como a proposta da licitante adjudicatária integram as condições do Contrato independentemente de transcrição.

1.		2.		3.		4.	
----	---	----	---	----	--	----	---

8.3. O CONCESSIONÁRIO incorrerá nas cominações previstas no Capítulo 12 deste Termo de Referência, caso não cumpra os prazos estabelecidos para a apresentação de projetos e execução de obras.

9. DOS PREÇOS

9.1. Preço Básico Inicial: R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), a ser pago em 3 (três) parcelas, conforme abaixo:

9.1.1 1ª (primeira) de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) até o 10º dia útil, após a assinatura do contrato;

9.1.2 2ª (segunda) de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) até o 12º mês, após a assinatura do contrato;

9.1.3 3ª (terceira) de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) até o 24º mês, após a assinatura do contrato;

9.2. O Preço Mínimo Mensal, ofertado na proposta para a concessão de uso de área, não poderá ser inferior a R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais).


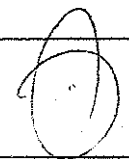


9.3. Percentual de 3,0% (três por cento) a ser aplicado sobre o faturamento bruto mensal auferido na exploração comercial, correspondente ao valor que será pago à CONCEDENTE pela concessão em apreço.

9.3.1. Mensalmente, prevalecerá como valor a ser pago pelo CONCESSIONÁRIO à CONCEDENTE o maior dos valores entre o Preço Mínimo mensal e o Valor Variável.

9.4. O menor Valor Global previsto para esta concessão será de R\$ 143.740.000,00 (cento e quarenta e três milhões, setecentos e quarenta mil reais), para o período de 300 (trezentos) meses, assim computado:

9.4.1. O Preço Básico Inicial (item 9.1).

9.4.2. O Preço Mínimo Mensal (item 9.2), considerando isenção de pagamento do Preço Mínimo Mensal pelo período de 12 (doze) meses após a assinatura do contrato, o desconto de 75% (setenta e cinco por cento) no Preço Mínimo Mensal do 13º (décimo terceiro) ao 24º (vigésimo quarto) mês e o desconto de 50% (cinquenta por cento) no Preço Mínimo Mensal do 25º (vigésimo quinto) ao 36º (trigésimo sexto) mês, conforme quadro abaixo:

1.		2.		3.		4.	
----	---	----	---	----	---	----	---

Eris

269



CONCESSÃO DE USO DE ÁREA DESTINADA À IMPLANTAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE MEGALOJA(S) NO AEROPORTO DE SÃO PAULO - CONGONHAS.

PERÍODOS	DESCONTO	PRAZO (MESES)*	Preço Mínimo Mensal (R\$)	VALOR (R\$)
Isenção (12 meses de contrato)	100,00%	12	-	-
Projetos (13º ao 24º mês de contrato)	75,00%	12	95.000,00	1.140.000,00
Obras (25º ao 36º mês de contrato)	50,00%	12	190.000,00	2.280.000,00
Operação	-	264	380.000,00	100.320.000,00
Preço Básico Inicial (três parcelas)	-	-	-	40.000.000,00
VALOR GLOBAL (incluído o PBI)	-	300	-	143.740.000,00


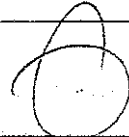


- 9.4.3.** Caso o início das atividades ocorra antes do prazo previsto em Edital para apresentação/análise/validação de projetos e conclusão das adequações, o Preço Específico Mensal será cobrado, sem o desconto, a partir da data de início de sua operação na área.
- 9.5.** O preço contratual será reajustado 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.
- 9.6.** 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.
- 9.7.** 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, ressalvadas as motivações que demonstrem que o CONCESSIONÁRIO não deu causa ao atraso, submetidas à análise e aprovação da CONCEDENTE.
- 9.8.** Em disciplinamento ao subitem 5.1.1. deste Termo de Referência, considerando que o valor cobrado a título da exploração comercial da atividade de megaloja(s) foi estabelecido com base na metragem total de 28.507,05 m², não haverá aumento no valor caso haja mais de uma megaloja na área concedida.
- 9.9.** Em disciplinamento ao subitem 6.1.5. deste Termo de Referência, considerando que o valor cobrado a título da exploração comercial da atividade de megaloja(s) foi estabelecido com base na metragem total de 28.507,05 m² e que o aumento

1.		2.		3.		4.	
----	--	----	--	----	--	----	--

da área da concessão pela possível incorporação da área destinada à Prefeitura não proporcionará ampliação nas atividades desenvolvidas na área, não haverá aumento no valor da concessão.

10. DOS PROJETOS E OBRAS

- 10.1. O CONCESSIONÁRIO deverá, antes do início das obras, apresentar à CONCEDENTE, qualificação dos responsáveis técnicos para a sua execução.
- 10.2. O CONCESSIONÁRIO deverá, antes do início das obras, apresentar à CONCEDENTE, a apólice do seguro de riscos de engenharia e responsabilidade civil por valor e prazo iguais ao do investimento e execução das obras, respectivamente.
- 10.3. O CONCESSIONÁRIO poderá contratar empresas especializadas para a realização dos projetos e obras necessárias, ficando, perante a CONCEDENTE, como único responsável pelos serviços realizados.
- 10.4. Fica assegurado à CONCEDENTE 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.
- 10.5. 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.
- 10.6. O CONCESSIONÁRIO deverá desenvolver e apresentar, no período de 30 (trinta) dias corridos, antes do início da atividade, para validação da CONCEDENTE, o plano operacional para emergência.
- 10.7. O CONCESSIONÁRIO deverá fornecer à CONCEDENTE relação nominal do pessoal empregado, com a respectiva qualificação, atualizando-a quando ocorrer qualquer alteração.
- 10.8. O CONCESSIONÁRIO deverá evitar situações que gerem inquietações na obra e/ou serviços, tais como: atrasos de pagamento e descumprimento de obrigações trabalhistas.
- 10.9. 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.
- 10.10. Correrão, também, por conta do CONCESSIONÁRIO, as despesas relativas a:

1.		2.		3.		4.	
----	---	----	---	----	---	----	---



CONCESSÃO DE USO DE ÁREA DESTINADA À IMPLANTAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE MEGALOJA(S) NO AEROPORTO DE SÃO PAULO - CONGONHAS.

- 10.10.1. 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;
- 10.10.2. A autorização de manejo e supressão de exemplares arbóreos será emitida pelo órgão competente pelo licenciamento ambiental. O manejo ou medida compensatória, caso haja, deverá ser realizado na área concedida, podendo, a critério exclusivo e aprovado pela CONCEDENTE, ser utilizada área dentro do sítio aeroportuário;
- 10.10.3. Compatibilização e adequação de suas instalações às exigências dos órgãos ambientais e da CONCEDENTE;
- 10.11. 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.

11. DAS OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO

- 11.1. Prover a limpeza das áreas, dando solução adequada à retirada de lixo e seu depósito em local designado pela CONCEDENTE.
- 11.2. Propiciar à fiscalização da CONCEDENTE, 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.
- 11.7. 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.


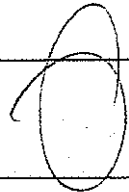


1.		2.		3.		4.	
----	--	----	--	----	--	----	--

desobrigando a CONCEDENTE de proceder qualquer tipo de exceção, sob qualquer pretexto.

- 11.8.** 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.
- 11.9.** A administração das áreas 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.
- 11.10.** Toda e qualquer solicitação de autorização por parte do CONCESSIONÁRIO deverá ser devidamente formalizada para a CONCEDENTE.
- 11.11.** Caberão ao CONCESSIONÁRIO a guarda, a segurança das áreas concedidas e a responsabilidade por eventuais danos.
- 11.12.** No que diz respeito ao estacionamento, 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, independentemente do horário de funcionamento da loja.
- 11.13.** 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.
- 11.14.** Precedente ao início da operação do empreendimento, o CONCESSIONÁRIO deverá aprovar junto ao Corpo de Bombeiros da localidade, projeto contra incêndio.
- 11.15.** O CONCESSIONÁRIO deverá avisar formalmente à CONCEDENTE, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, a data e a hora da inauguração da loja.

12. DAS COMINAÇÕES


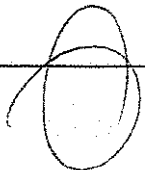
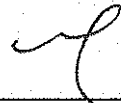
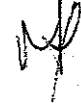
12.1. Além das previstas nas Condições Gerais do Termo de Contrato, o CONCESSIONÁRIO estará sujeito à aplicação das seguintes cominações:

1.		2.		3.		4.	
----	---	----	---	----	---	----	---





- 12.1.1. Multa de 10% (dez por cento) sobre o Preço Mínimo Mensal (integral) da área em concessão pelo atraso nos prazos previstos para entrega dos projetos, caso a CONCEDENTE não aceite as justificativas;
- 12.1.2. Multa de 10% (dez por cento) sobre o Preço Mínimo Mensal (integral) da área em concessão pelo atraso no início e/ou fim da execução das adequações, caso a CONCEDENTE não aceite as justificativas;
- 12.1.3. Em caso de reincidência nos atrasos previstos nos subitens anteriores, o contrato poderá ser rescindido, a critério da CONCEDENTE.
- 12.1.4. Rescisão do contrato pelo não pagamento do valor correspondente ao Preço Fixo Inicial no prazo de até 30 (trinta) dias da data de vencimento do correspondente boleto de cobrança.

13. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- 13.1. 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.
- 13.2. A CONCEDENTE 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 CONCEDENTE, caberá ao CONCESSIONÁRIO arcar com os custos destes serviços e se sujeitar às penalidades contratuais, em especial a rescisão do contrato.
- 13.3. A CONCEDENTE 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 CONCEDENTE, 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 CONCEDENTE, fará parte do Contrato, por meio de Termo Aditivo.

1.		2.		3.		4.	
----	---	----	---	----	--	----	---

- 13.8.** O CONCESSIONÁRIO fica ciente que deverá entregar à CONCEDENTE, ao término do contrato, o prédio em perfeitas condições de funcionamento, conservação e uso, ressalvado o desgaste natural do uso.
- 13.9.** Findo ou rescindido o contrato, a CONCEDENTE entrará de imediato e de pleno direito na posse da área, respectivas edificações e benfeitorias.
- 13.10.** 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 obras de engenharia em aeródromos, bem como ao Comando da Aeronáutica – COMAER, que é o órgão responsável pelo controle do espaço aéreo.
- 13.11.** 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 957/GC3, de 09 de julho de 2015, 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.
- 13.12.** 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.
- 13.13.** 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.
- 13.14.** 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 e obras de engenharia, nas distintas fases do empreendimento.
- 13.15.** 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 empreendimento.

1.		2.		3.		4.	
----	---	----	---	----	---	----	---

13.16. 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


Anexo 01 – SP.18/901.73/01283/02 - Situação Física para implantação de Áreas Comerciais - Megaloja.

Anexo 02 – SP.18/901.77/1295/02 - Requisitos de Engenharia para Implantação de Áreas Comerciais - Megaloja.

Anexo 03 – SP.01/800.75/001506/00 - Requisitos Ambientais da Área para Implantação de megaloja no Aeroporto de São Paulo/Congonhas.

Considerando-se o citado no item 5 da NI 6.01/F (LCT), de 16/05/2016 e Anexo II do AN N.º 122/PRESI/DF//DJ/2017, de 31/01/2017, aprovamos o presente Termo de Referência que tem como objeto a concessão de uso de área destinada à implantação e exploração comercial de Megaloja(s) no Aeroporto de São Paulo – Congonhas, em São Paulo / SP.

Responsáveis pela APROVAÇÃO






MARIO TINEM

Superintendente do Aeroporto de São Paulo – Em exercício
AA 2358/DG/2016



CLAITON RESENDE FARIA

Superintendente de Negócios em Áreas Externas e
Serviços Aéreos

1.		2.		3.		4.	
----	---	----	---	----	--	----	---

