

R/DN

①

P/LAFC



TERMO ADITIVO N.º 138/001/2018

TERMO ADITIVO N.º 138/001/2018

PRIMEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO DE ÁREA N.º 02.2017.024.0052, CELEBRADO ENTRE A EMPRESA BRASILEIRA DE INFRAESTRUTURA AEROPORTUÁRIA - INFRAERO E MEGAHOUSES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

[Handwritten signatures and stamps]
 Depto. Expansão
 Depto. Jurídico - LM



Termo Aditivo N.º 138/001/2018

A EMPRESA BRASILEIRA DE INFRAESTRUTURA AEROPORTUÁRIA - INFRAERO, Empresa Pública Federal, criada nos termos da Lei N.º 5.862, de 12 de dezembro de 1972, com Sede em Brasília (DF), na Estrada Parque Aeroporto, Setor de Concessionárias e Locadoras, Lote 5 – Edifício Sede, e dependência aeroportuária que se constitui no Aeroporto de São Paulo - Congonhas, em São Paulo/SP, CNPJ/MF 00.352.294/0024-07, neste ato representado pelo Diretor de Negócios Comerciais, Sr. Marx Martins Marsicano Rodrigues, RG n.º 2.520.607 SSP/PB, CPF n.º 059.060.972-22, doravante designado apenas CONCEDENTE; e, de outra parte, a MEGAHOUSES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A., CNPJ n.º 28.770.839/0001-28, neste ato representado pelo Srs. LUIZ ANTÔNIO QUEIROZ, RG n.º 7.767.515-0 - SSP/SP e CPF n.º 026.579.308-40; e FERNANDO ALBERTO DE OLIVEIRA BOTTON, RG n.º 4.435.677 - SSP/SP e CPF n.º 838.103.828-68, doravante designados apenas CONCESSIONÁRIO; resolvem, de comum acordo, **ADITAR**, pela primeira vez, o Contrato de Concessão de uso de área TC n.º 02.2017.024.0052, na forma a seguir:

- Considerando o que consta do processo SEDE-ADM-2018/00069, relativo ao desequilíbrio econômico provocado por:
- i) Redução da área concedida, em virtude da Lei Municipal n.º 16.020/2014, que desapropriou uma área de 2.532,73 m², para alargamento da Avenida Washington Luiz, adentrando na área concedida;
 - ii) Redução da área concedida, para a construção de passeios/calçamentos na Avenida Washington Luiz e Rua Tamoios, bem como, alargamento da Rua Tamoios, em razão da localização, vulto e geração de tráfego adicional nas proximidades do empreendimento, afetando o tamanho da área concedida;
 - iii) Áreas do sítio aeroportuário não estarem regularizadas junto a Prefeitura Municipal de São Paulo, impedindo a sua utilização para fins de cálculos urbanísticos do projeto e plano de negócios apresentados pelo CONCESSIONÁRIO à CONCEDENTE, resultando na necessidade de criação de matrícula virtual, apartada do restante do sítio aeroportuário, para efeitos de cálculos urbanísticos; e



- iv) Exigências/contrapartidas impostas pela Prefeitura Municipal de São Paulo, para aprovação do projeto, de aquisição de potencial construtivo e pagamento de “Cota de Solidariedade”, com investimento adicional, conforme o novo plano de negócios apresentado;

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

1.1. O presente Termo Aditivo tem por objeto:

- 1.1.1. Destinação da área de 5.653,71 m², já prevista no edital da licitação como *Non Aedificandi*, para ser computada exclusivamente para fins de cálculos urbanísticos pela Prefeitura Municipal de São Paulo - não onerosa;
- 1.1.2. Destinação/restituição da área de 2.532,73 m², *Non Aedificandi*, referente a Lei Municipal n.º 16.020/2014, computável exclusivamente para fins de cálculos urbanísticos pela Prefeitura Municipal de São Paulo - não onerosa;
- 1.1.3. Destinação/restituição da área de 2.777,50 m², *Non Aedificandi*, destinada à implantação de passeio na Avenida Washington Luiz e Rua Tamoios, em atendimento à Lei Municipal n.º 16.402/2016, computável exclusivamente para fins de cálculos urbanísticos pela Prefeitura Municipal de São Paulo - não onerosa;
- 1.1.4. Destinação/restituição da área de 2.601,98 m², *Non Aedificandi*, destinada ao alargamento da Rua Tamoios (futuro RIT para aprovação na PMSP), computável exclusivamente para fins de cálculos urbanísticos pela Prefeitura Municipal de São Paulo - não onerosa;
- 1.1.5. Recomposição/ reposicionamento da área de 7.153,84 m², referente aos subitens 1.1.2.; 1.1.3.; e 1.1.4., precedentes, relativos a supressão de área para atendimento da legislação municipal n.º 16.020/2014 e n.º 16.402/2016 - não onerosa;
- 1.1.6. Acréscimo da área de 7.126,76 m², em suplemento à área concedida, visando o desenvolvimento / implantação do projeto que absorva os custos adicionais, oriundos de todo e qualquer custo adicional decorrente das condicionantes da Prefeitura Municipal de São Paulo para aprovação do projeto - concessão onerosa;
- 1.2. A área total concedida será de **49.199,93 m²**, sendo 13.565,92 m² de área *Non Aedificandi*, computável exclusivamente para fins de cálculos urbanísticos pela



Prefeitura Municipal de São Paulo e 35.633,81 m² de área para implantação e desenvolvimento do projeto do CONCESSIONÁRIO.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PREÇO ESPECÍFICO MENSAL

- 2.1. Em virtude do exposto na Cláusula Primeira, e durante a vigência contratual, o CONCESSIONÁRIO pagará, a título de preço específico, os seguintes valores relativos ao acréscimo de área identificado na cláusula 1.1.6:
 - 2.1.1. R\$ 10 milhões de reais, referente ao Adicional de Preço Fixo - APF, proporcional ao Preço Básico Inicial - PBI contratado, relativos à área indicada no subitem 1.1.6., que deverá ser pago até o 24º mês após a assinatura do termo aditivo;
 - 2.1.2. R\$ 97.512,50 (noventa e sete mil, quinhentos e doze reais e cinquenta centavos), referente ao Preço Mínimo Mensal, relativos à área indicada no subitem 1.1.6., com vencimento da primeira parcela a partir do 12º mês após a assinatura do termo aditivo, respeitado o escalonamento dos descontos concedidos, conforme as subalíneas “a.1” e “a.4”, do subitem 6.3 do Edital da Licitação n.º 012/LALI-2/SBSP/2017;
- 2.2. O valor do Preço Mínimo Mensal contratado, de R\$ 390.050,00 (trezentos e noventa mil e cinquenta reais), acrescido do valor identificado na cláusula 2.1.2 acima, passará a ser de R\$ 487.562,50 (quatrocentos e oitenta e sete mil, quinhentos e sessenta e dois reais e cinquenta centavos), que serão pagos respeitando-se os descontos previstos nas subalíneas “a.1” e “a.4”, do subitem 6.3 do Edital da Licitação, com vencimento a partir do 12º mês após a assinatura deste termo aditivo.
- 2.3. A 2ª parcela de R\$ 10 milhões de reais do Preço Básico Inicial, prevista no subitem 14.1.2. das Condições Gerais do Termo de Contrato, devida até o 12º mês após a assinatura do contrato, terá seu vencimento prorrogado até o 10º (décimo) dia útil após a comprovação que trata a cláusula 3.1.1 do presente termo aditivo.
- 2.4. A isenção do pagamento do Preço Mínimo Mensal pelo período de 12 (doze) meses, após a assinatura do contrato, conforme subalínea “a.1.1” do subitem 6.3 do edital da licitação, será estendida até o 12º mês após a assinatura deste termo aditivo, respeitando-se, após esta data, os descontos concedidos nas cobranças subsequentes do Preço Mínimo Mensal.



CLÁUSULA TERCEIRA – CONDIÇÃO SUSPENSIVA

3.1. Considerando que parte da área recomposta e parte da área ampliada, nos termos deste instrumento, é objeto de discussão judicial oriunda do TC n.º 02.2017.024.0043, firmado entre a Infraero e a empresa TROPIC AIR TAXI AEREO LTDA., a qual ajuizou ação judicial n.º 5015257-61.2018.4.03.6100, em trâmite perante à 4ª Vara Cível Federal de São Paulo, as Partes ajustam que, nos termos do artigo 125 do Código Civil, a eficácia deste Primeiro Aditamento fica condicionada a resolução e extinção administrativa e judicial da mencionada concessão e ação judicial.

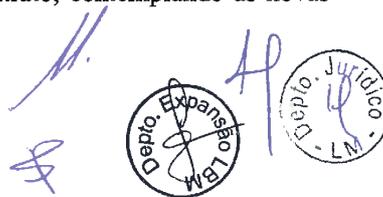
3.1.1. Os pagamentos previstos na Cláusula Segunda e no Contrato de Concessão somente serão devidos após comprovação pela Infraero do cumprimento da condição acima prevista na cláusula 3.1..

CLÁUSULA QUARTA - DO FUNDAMENTO LEGAL

4.1. Fundamento Legal: Incisos I, II e VI, do Artigo 66, do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da Infraero.

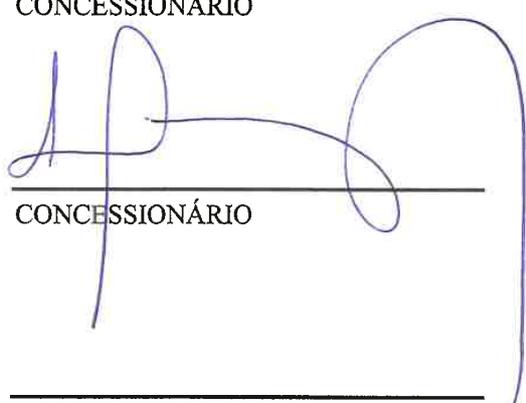
CLÁUSULA QUINTA - DISPOSIÇÕES FINAIS

- 6.1. O presente Instrumento passa a produzir os seus efeitos legais a partir de sua publicação, ficando ratificadas as demais condições do Contrato ora aditado, no que não colidirem com os termos aqui acordados.
- 6.2. A CONCEDENTE se obriga a envidar seus melhores esforços para apoiar a CONCESSIONÁRIA na aprovação do projeto objeto do contrato perante todos os órgãos públicos envolvidos, nos termos das exigências legais.
- 6.3. A obrigação prevista no item 12.2.3 do Edital deverá ser cumprida em até 60 (sessenta) dias úteis contados da assinatura deste instrumento.
- 6.4. A CONCESSIONÁRIA se obriga a apresentar perante a CONCEDENTE, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da assinatura deste instrumento, o novo plano de negócio e estudo de massa do projeto objeto do contrato, contemplando as novas características supra mencionadas.



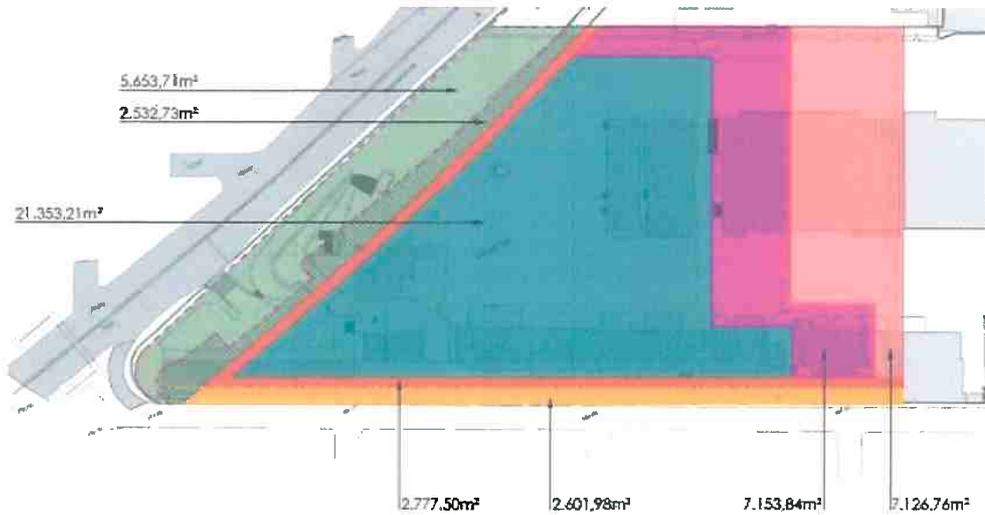
6.5. E assim, por estarem justas e acordadas, as partes firmam o presente Instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas, para que produza os legais efeitos.

São Paulo/SP, 20 de dezembro de 2018.

| | | |
|--|--|-----------------|
|  _____ CONCEDENTE |  _____ CONCESSIONÁRIO | Fernando Bottor |
| _____ CONCEDENTE |  _____ CONCESSIONÁRIO | |
|  _____ TESTEMUNHA | _____ TESTEMUNHA | |
| Nome: Sandra Corte Real CPF: 069.891.438-43 RG: 5838090-7 CPF: | Nome: RG: CPF: | |



ANEXO - CROQUI



-  **5.653,71 m²** - Área de Concessão computável para fins exclusivos de cálculos urbanísticos pela Prefeitura de São Paulo - Non Aedificandi - Não Onerosa - Decreto de Utilidade Pública para o BRT - 23 de Maio (Prancha 001.056/RO);
-  **2.532,73 m²** - Área de Concessão computável para fins exclusivos de cálculos urbanísticos pela Prefeitura de São Paulo - Non Aedificandi - Não Onerosa - Lei n.º 16.020/14 - Ampliação da A. Washington Luiz (Planta n.º 26.962/1. Clas. W-1205);
-  **2.777,50 m²** - Área de Concessão computável para fins exclusivos de cálculos urbanísticos pela Prefeitura de São Paulo - Non Aedificandi - Não Onerosa - Lei n.º 16.402/16 - Execução do Passeio;
-  **2.601,98 m²** - Área de Concessão computável para fins exclusivos de cálculos urbanísticos pela Prefeitura de São Paulo - Non Aedificandi - Não Onerosa - Alargamento da Rua Tamoios (futuro RIT para aprovação em Prefeitura);
-  **21.353,21 m²** - Área de Concessão para Projeção / Edificação remanescente, após a supressão trazidas pelas (Leis n.º 16.020/14; 16.402/16 e alargamento da Rua Tamoios);
-  **7.153,84 m²** - Área de Concessão para Projeção / Edificação - Não Onerosa - Reposicionamento / Recomposição da supressão das áreas relativas ao alargamento da Rua Tamoios e Legislações (Lei n.º 16.020/14 e 16.402/16);
-  **7.126,76 m²** - Ampliação da Área de Concessão Original para Projeção / Edificação - Onerosa - Art. 66, parágrafo II do Regulamento de Licitações da INFRAERO;

Handwritten signatures and stamps. One circular stamp reads 'Depto. Expansão LTM' and another reads 'Depto. Jurídico L.M.'.

