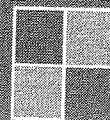





2017



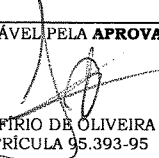
# TERMO DE REFERÊNCIA

Concessão de uso de área com investimento para implantação e exploração comercial de hotel no Aeroporto Internacional de Navegantes – Ministro Victor Konder.



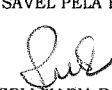


## HISTÓRICO DE REVISÃO

TERMO DE REFERÊNCIA				
Concessão de uso de área com investimento para implantação e exploração comercial de hotel no Aeroporto Internacional de Navegantes – Ministro Victor Konder.				
ELABORAÇÃO		Matrícula	Assinatura	
Roseli Maria dos Reis		17.252-31		
VALIDAÇÃO		Matrícula	Assinatura	
Alexandra Gandra da Silva		99.699-30		
APROVAÇÃO		Matrícula	Assinatura	
Luciano Porfírio de Oliveira Segura		96.553-73		
REVISÕES				
Data	Descrição	Autor	Matrícula	Rubrica

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO  ROSELI MARIA DOS REIS MATRÍCULA 17.252-31	RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO  ALEXANDRA GANDRA DA SILVA MATRÍCULA 99.699-30	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO  LUCIANO PORFÍRIO DE OLIVEIRA SEGURA MATRÍCULA 95.393-95
--	---	---

**SUMÁRIO**

1. INTRODUÇÃO .....	3
2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL .....	4
3. DEFINIÇÕES, SIGLAS E CONCEITOS .....	7
4. DA FINALIDADE .....	9
5. DO OBJETO .....	9
6. DA METRAGEM, LOCALIZAÇÃO E UTILIZAÇÃO DA ÁREA .....	10
7. DOS PRAZOS .....	11
8. DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO .....	12
9. DAS CONDIÇÕES DA ÁREA E DOS PROJETOS E OBRAS .....	13
10. OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO .....	15
11. DAS COMINAÇÕES .....	17
12. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS .....	17
13. DOS ANEXOS .....	18

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO  ROSELI MARIA DOS REIS MATRÍCULA 17.252-31	RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO  ALEXANDRA GANIRA DA SILVA MATRÍCULA 99.699-30	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO  LUCIANO PORFÍRIO DE OLIVEIRA SEGURA MATRÍCULA 95.393-95
--	---	---

Termo de Referência para Concessão de uso de área com investimento para implantação e exploração comercial de hotel no Aeroporto Internacional de Navegantes – Ministro Victor Konder.

## 1. INTRODUÇÃO

O estado de Santa Catarina possui um perfil diversificado: uma agricultura forte, baseada em minifúndios rurais e divide espaço com um parque industrial atuante, considerado o quarto maior do país.

É o vigésimo estado brasileiro com maior extensão territorial e o décimo primeiro mais populoso, além de ser o nono mais povoado com 295 municípios.

Os índices sociais do estado estão entre os melhores do país. Possui o mais alto índice de expectativa de vida, a menor taxa de mortalidade infantil e também é a unidade federativa com menor desigualdade econômica e analfabetismo do Brasil.

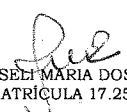

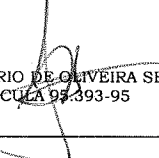
Santa Catarina é considerado um estado rico e ostenta o sexto maior PIB da Federação, com uma economia diversificada e industrializada. Importante polo exportador e consumidor, o estado é um dos responsáveis pela expansão econômica nacional.

O município de Navegantes se situa na foz do rio Itajaí-Açu, na Macrorregião do Vale do Itajaí, possui mais de 70 mil habitantes e é uma das cidades do estado que mais cresce na geração de empregos. Além disso, está estrategicamente localizado próximo a economias consolidadas como Balneário Camboriú, Blumenau, Itajaí, Joinville e Florianópolis, com fácil acesso às principais vias de escoamento de produção do Estado, como portos, rodovias (BR-470 e BR-101) e o Aeroporto. Possui ainda o porto que mais movimenta carga containerizada do estado e terceiro do Brasil, além de ser o maior polo pesqueiro do país.

Nesse contexto, o Aeroporto Internacional de Navegantes representa um importante papel interligando a região a diversos destinos nacionais e internacionais. É o segundo maior aeroporto internacional de Santa Catarina onde operam as principais linhas aéreas do país. Em 2016 foram realizados 19.273 pousos e decolagens, que transportaram aproximadamente 1,46 milhão de passageiros em uma média de 60 voos por dia. Navegantes conta com um perfil diversificado de passageiros, prevalecendo a classe empresarial durante todos os meses do ano e muitos turistas nos meses de verão e em outubro por conta das festas típicas da região.

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

Sendo assim, a INFRAERO idealizou em frente ao Terminal de Passageiros a criação de espaço para implantação e exploração comercial de hotel. Este empreendimento proporcionará um diferencial ao



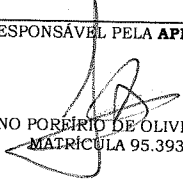
RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO
 ROSELI MARIA DOS REIS MATRÍCULA 17.252-31	 ALEXANDRA ZANORA DA SILVA MATRÍCULA 99.699-30	 LUCIANO PORFÍRIO DE OLIVEIRA SEGURA MATRÍCULA 99.393-95

município de Navegantes e, em especial, ao Aeroporto, proporcionando um ambiente moderno com atendimento privilegiado, além de oportunizar maior facilidade e conforto aos passageiros, usuários e comunidade em geral.




## 2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

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




- a) Lei nº 5.862, 12 de dezembro de 1972 - Autoriza o Poder Executivo a constituir a empresa pública denominada Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária - INFRAERO, e dá outras providências;
- b) Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006 - Institui o Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte; altera dispositivos das Leis no 8.212 e 8.213, ambas de 24 de julho de 1991, da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, aprovada pelo Decreto-Lei no 5.452, de 1º de maio de 1943, da Lei no 10.189, de 14 de fevereiro de 2001, da Lei Complementar no 63, de 11 de janeiro de 1990; e revoga as Leis no 9.317, de 5 de dezembro de 1996, e 9.841, de 5 de outubro de 1999;
- c) Lei nº 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;
- d) Decreto nº 6.204, de 05 de setembro de 2007 - Regulamenta o tratamento favorecido, diferenciado e simplificado para as microempresas e empresas de pequeno porte nas contratações públicas de bens, serviços e obras, no âmbito da administração pública federal;
- e) Resolução da ANAC nº 302, de 05 de fevereiro de 2014 - Estabelece critérios e procedimentos para a alocação e remuneração de áreas aeroportuárias;
- f) Resolução da ANAC nº 116, de 20 de outubro de 2009 - Dispõe sobre os serviços auxiliares ao transporte aéreo;
- g) Norma de Licitações e Contratos da INFRAERO – NI - 6.01/F (LCT), de 06/05/2016;
- h) Norma de Utilização de Áreas Edificadas ou Não Edificadas da INFRAERO – NI - 13.03/E (COM), de 27/01/2011;
- i) Norma de Análise Econômico-Financeira de Projetos – NI - 24.05 (CNT), de 18/04/2017;

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO
 ROSELI MARIA DOS REIS MATRÍCULA 17.252-31	 ALEXANDRA GANDRA DA SILVA MATRÍCULA 99.699-30	 LUCIANO PEREIRA DE OLIVEIRA SEGURA MATRÍCULA 95.393-95

- j) Regulamento Interno de Licitações e Contratos da INFRAERO - RILCI, editado pelo Ato Normativo nº 122/PRESI/DF/DJ/2017, de 31/01/2017, nos termos do art. 40 da Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016, 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 Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária - INFRAERO e de suas subsidiárias e controladas;
- k) Lei Municipal Complementar nº 55 de 22 de julho de 2008 – institui o código urbanístico, que define princípios, políticas, estratégias e instrumentos para o desenvolvimento municipal, a preservação ambiental e o cumprimento da fundação social da cidade e da propriedade no município de Navegantes, também denominado plano diretor, bem como estabelece as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo, o sistema viário, o perímetro urbano e providências complementares;
- l) Lei Municipal Complementar nº 56 de 22 de julho de 2008 – institui o código de obras do município de Navegantes e dá outras providências;
- m) Lei Municipal Complementar nº 57 de 22 de julho de 2008 – institui o código de posturas do município de Navegantes e dá outras providências;
- n) Lei Municipal Complementar nº 58 de 19 de agosto de 2008 – modifica os parâmetros urbanísticos para ocupação do solo nas macrozonas, setores e eixos da lei complementar nº 55 de 22/07/2008 – Código Urbanístico;
- o) Lei Municipal Complementar nº 59 de 19 de agosto de 2008 – modifica os anexos III e VI da lei complementar nº 56 de 22/07/2008 – Código de obras;
- p) Portaria nº 957GC3 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;
- q) Regulamento Brasileiro da Aviação Civil – RBAC nº 154 EMD 1 - estabelece as regras a serem adotadas no projeto de aeródromos públicos;
- r) Portaria nº 629/GM5 de 02 de maio de 1984 - Aprova e Efetiva Planos Específicos de Zoneamento de Ruído e dá outras providências;
- s) Portaria nº 1.141/GM-5 de 08 de dezembro de 1987 - Aprova a edição da Instrução que estabelece o Processo para análise de Planos Diretores Aeroportuários, de Projetos de Construção ou Modificação de Aeródromos e de Objetos Projetados no Espaço Aéreo, no âmbito do Comando da Aeronáutica (COMAER);

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO
 ROSELI MARIA DOS REIS MATRÍCULA 17.252-31	 ALEXANDRA GANDRA DA SILVA MATRÍCULA 99.699-30	 LUCIANO PORFÍRIO DE OLIVEIRA SEGURA MATRÍCULA 95.393-95



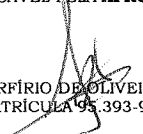
- t) Resolução nº 279 de 10 de julho de 2013 - Estabelece critérios regulatórios quanto à implantação, operação e manutenção do Serviço de Prevenção, Salvamento e Combate a Incêndio em Aeródromos Civis (SESCINC);
- u) Resolução ANAC nº 158, de 13 de julho de 2010 - Dispõe sobre a autorização prévia para a construção de aeródromos e seu cadastramento junto à ANAC;
- v) Portaria ANAC nº 1227/SIA, de 30 de julho de 2010 - Aprova a relação de documentos, os modelos e os prazos de análise dos processos autuados com base na Resolução nº 158, de 13 de julho de 2010;
- w) Portaria ANAC nº 3104/SIA, de 27 de novembro de 2013 - Altera a Portaria ANAC nº 1227/SIA, de 30 de julho de 2010;
- x) Portaria nº 576/GC5, de 31 de agosto de 2012 e Instrução do Comando da Aeronáutica – ICA 11- 3 - Aprova a edição da Instrução que estabelece o Processo para análise de Planos Diretores Aeroportuários, de Projetos de Construção ou Modificação de Aeródromos e de Objetos Projetados no Espaço Aéreo, no âmbito do Comando da Aeronáutica (COMAER);
- y) ABNT NBR 9050, de 11 de outubro de 2015 - estabelece critérios e parâmetros técnicos aplicáveis a projeto, construção, instalação e adaptação de edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos às condições de acessibilidade;
- z) Lei nº 6938, de 1981 - Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências;
- aa) Lei nº 9.605, de 1998 - Lei de crimes ambientais – Dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências;
- bb) Portaria nº 127, de 28 de julho de 2011 - Dispõe sobre delegação de competência do Ministério do Turismo - MTur a órgãos da administração pública estadual, municipal e do Distrito Federal, para cadastramento, classificação e fiscalização dos prestadores de serviços turísticos;
- cc) Decreto nº 7.500, de 17 de junho de 2011 - Altera o Decreto nº 7.381, de 2 de dezembro de 2010, que regulamenta a Lei no 1.771, de 17 de setembro de 2008;
- Art. 31-A: Os tipos e categorias dos empreendimentos de hospedagem terão padrão de classificação oficial estabelecido pelo Ministério do Turismo, conforme critérios regulatórios equânimes públicos;
- dd) Portaria nº 100, de 16 de junho de 2011 – Ministério do Turismo - Institui o Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem (SBClass), estabelece os

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO
 ROSELI MARIA DOS REIS MATRÍCULA 17.252-31	 ALEXANDRA GANDRA DA SILVA MATRÍCULA 99.699-30	 LUCIANO PEREIRA DE OLIVEIRA SEGURA MATRÍCULA 95.393-95

critérios de classificação destes, cria o Conselho Técnico Nacional de Classificação de Meios de Hospedagem (CTClass) e dá outras providências

### 3. DEFINIÇÕES, SIGLAS E CONCEITOS

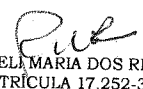


- ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- ANAC: Agência Nacional de Aviação Civil;
- ART - Anotação de Responsabilidade Técnica: instrumento por meio do qual o profissional engenheiro registra as atividades técnicas solicitadas em contratos escritos ou verbais para o que foi contratado, conforme a Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977;
- *As Built*: Representação gráfica dos projetos de engenharia que incorpora todas as revisões decorrentes de eventuais modificações de campo, constituindo a situação final das instalações construídas;
- CONCEDENTE: Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária – INFRAERO;
- CONCESSIONÁRIO: Empresa vencedora do certame licitatório, que venha a firmar contrato com a INFRAERO;
- Contrato de concessão de uso de área: contrato comercial pelo qual a INFRAERO concede à pessoa jurídica de direito público ou privado o uso de uma área, de facilidades e/ou de equipamentos, para que explore segundo sua destinação específica;
- EIA: Estudo de Impacto Ambiental;
- EPI: Equipamento de Proteção Individual;
- Etapa 1: Corresponde à realização do cadastramento de todas as disciplinas, ao levantamento topográfico do terreno, à sondagem, à apresentação do estudo preliminar do projeto da disciplina de arquitetura e à estimativa de custos do empreendimento;
- Etapa 2: Corresponde ao projeto executivo da disciplina de arquitetura e de todas as demais disciplinas necessárias (hidráulica, elétrica, estrutura, fundações, drenagem, lógica, etc.), juntamente com o orçamento detalhado, contendo a composição dos preços;
- Faturamento bruto: somatório dos valores provenientes das receitas dos produtos ou serviços prestados pelo CONCESSIONÁRIO;
- Fiscalização: atividade desenvolvida pelo setor específico da INFRAERO para acompanhamento do contrato;
- Grupo Econômico: empresas que estão de alguma forma unidas societariamente por sua composição de sócios e/ou acionistas, sejam pessoas físicas e/ou jurídicas, para exercer

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO
 ROSELI MARIA DOS REIS MATRÍCULA 17.252-31	 ALEXANDRA GANDRA DA SILVA MATRÍCULA 99.699-30	 LUCIANO PORFÍRIO DE OLIVEIRA SEGURA MATRÍCULA 95.393-95



atividade industrial, comercial ou qualquer outra atividade econômica, ainda que com personalidade jurídica diferentes;

- Hotel: Serviço de recepção, alojamento temporário, com ou sem alimentação, ofertados em unidades individuais e de uso exclusivo dos hóspedes;
- INFRAERO: Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária;
- INPC-IBGE: Índice Nacional de Preços ao Consumidor do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
- Meio de Hospedagem: empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como, outros serviços necessários aos usuários, denominados de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária (Cartilha Meios de Hospedagem - MTur);
- Parcela variável do contrato: Percentual aplicado sobre o faturamento bruto mensal auferido pelo CONCESSIONÁRIO na atividade fim, devidamente combinado em cláusula contratual, a ser pago à CONCEDENTE, podendo ser cumulado com outras formas de remuneração;
- Preço Básico Inicial: Parcela inicial paga a CONCEDENTE pelo CONCESSIONÁRIO, referente à concessão de uso de áreas, instalações e equipamentos nos aeroportos;
- Preço Mínimo Mensal: O valor mínimo mensal a ser pago à CONCEDENTE pelo CONCESSIONÁRIO, quando houver parte variável na composição do preço mensal, prevalecendo sempre o maior apurado, podendo ser acumulado com outras formas de remuneração;
- RAT - Relatório de Acompanhamento Técnico: documento que apresenta as considerações da fiscalização técnica da INFRAERO;
- RIMA: Relatório de Impacto Ambiental;
- RILCI: Regulamento Interno de Licitações e Contratos da INFRAERO;
- RRT - Registro de Responsabilidade Técnica: Instrumento que substitui a ART, em conformidade com a Lei nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010, em contratos firmados com arquitetos e urbanistas ou por pessoas jurídicas com finalidade social nas áreas de arquitetura e urbanismo;
- SBNF – Aeroporto Internacional de Navegantes – Ministro Victor Konder;
- SDAI: Sistema Detecção e Alarme de Incêndio;

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO
 ROSELI MARIA DOS REIS MATRÍCULA 17.252-31	 ALEXANDRA GANDRA DA SILVA MATRÍCULA 99.699-30	 LUCIANO PORFÍRIO DE OLIVEIRA SEGURA MATRÍCULA 95.393-95



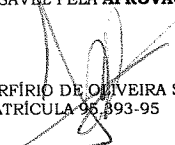
- Seguro de Responsabilidade Civil: Ramo de seguro que tem por objetivo proteger a empresa contra danos materiais, físicos ou morais que esta venha causar involuntariamente a terceiros;
- Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem (SBClass): elaborado de forma participativa, através de uma ampla parceria entre o Ministério do Turismo, o Inmetro, a Sociedade Brasileira de Metrologia – SBM e a sociedade civil, e adotado como estratégia para o país, aumentando a competitividade do setor. A classificação é, reconhecidamente, um instrumento de divulgação de informações claras e objetivas sobre meios de hospedagem, sendo um importante mecanismo de comunicação com o mercado. Possibilita a concorrência justa entre os meios de hospedagem do país e auxilia turistas, brasileiros e estrangeiros, em suas escolhas (Cartilha Meios de Hospedagem - MTur).
- Sistemas Críticos – Conjunto de equipamentos e ou procedimentos que quando apresentam falhas podem impossibilitar a execução de determinadas atividades;
- SPDA: Sistema de Proteção de Descargas Atmosféricas;
- SPE: Sociedade de Propósito Específico;
- TPS: Terminal de Passageiros;
- Valor Global: Valor total a ser pago pelo CONCESSIONÁRIO durante a vigência contratual.

#### 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 do respectivo Edital de licitação e das Condições Gerais e Especiais anexas ao contrato, independentemente de transcrição total ou parcial de seu conteúdo, devendo suas disposições serem observadas e cumpridas pelo CONCESSIONÁRIO, durante toda a vigência contratual.



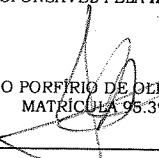
#### 5. DO OBJETO

- 5.1. Concessão de uso de área com investimento para implantação e exploração comercial de hotel no Aeroporto Internacional de Navegantes – Ministro Victor Konder.
  - 5.1.1. O empreendimento deverá, obrigatoriamente, ser construído de forma que os ambientes, sistemas, componentes e serviços de atendimento aos clientes/usuários atendam, no mínimo, a todos os requisitos exigidos pela legislação vigente.

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO
 ROSELI MÁRIA DOS REIS MATRÍCULA 17.252-31	 ALEXANDRA GANDRA DA SILVA MATRÍCULA 99.699-30	 LUCIANO PORFÍRIO DE OLIVEIRA SEGURA MATRÍCULA 95.893-95

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




- 6.1. A área objeto desta licitação mede 2.588 m<sup>2</sup> (dois mil quinhentos e oitenta e oito metros quadrados) e está localizada no Aeroporto Internacional de Navegantes – Ministro Victor Konder, no município de Navegantes/SC, conforme croquis anexos a este Termo de Referência.
- 6.2. A área atual está dividida conforme segue:
- 6.2.1. **Área A:** Destinada única e exclusivamente à exploração de Hotel – situada na área do estacionamento da INFRAERO, localizado em frente ao Terminal de Passageiros na Rua Osmar Gaya, medindo 2.585 m<sup>2</sup> (dois mil quinhentos e oitenta e cinco metros quadrados), sendo:
- 6.2.1.1 Inicialmente será disponibilizada uma área de 2.325 m<sup>2</sup> (dois mil trezentos e vinte e cinco metros quadrados) para implantação do empreendimento de hotel.
- 6.2.1.2 A área restante, que totaliza 260 m<sup>2</sup> (duzentos e sessenta metros quadrados) será disponibilizada após a realocação da estrutura do atual estacionamento, num período de até 12 (doze) meses.
- 6.2.2. **Área B:** com 3,00 m<sup>2</sup>, localizada no saguão de desembarque do Terminal de Passageiros, conforme croqui em anexo, destinada, única e exclusivamente, a atividade de atendimento para reservas e recepção aos usuários do hotel.
- 6.3. O Hotel deverá contemplar, no mínimo, 100 (cem) unidades habitacionais – Uhs.
- 6.4. As áreas serão entregues nas condições em que se encontram, cabendo ao CONCESSIONÁRIO a responsabilidade pela elaboração dos projetos e execução das benfeitorias, adequações, serviços e instalações complementares destinadas à implantação do hotel, em conformidade com o disposto neste Termo de Referência e seus respectivos anexos, bem como observada a legislação pertinente e melhores práticas de mercado.
- 6.5. É de responsabilidade do CONCESSIONÁRIO a eventual aprovação dos projetos de engenharia necessários para as adequações, instalações e benfeitorias junto aos órgãos municipais e estaduais, sempre que necessário ou previsto na legislação pertinente.
- 6.6. Os custos com adequações, instalações e benfeitorias ficarão a cargo do CONCESSIONÁRIO.
- 6.7. As benfeitorias permanentes realizadas serão revertidas ao patrimônio da União ao término do contrato, independentemente de qualquer indenização por parte da CONCEDENTE.

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO
 ROSELI MARIA DOS REIS MATRÍCULA 17.252-31	 ALEXANDRA GANDRA DA SILVA MATRÍCULA 99.699-30	 LUCIANO PORFÍRIO DE OLIVEIRA SEGURA MATRÍCULA 95.393-95

- 6.8. Os equipamentos móveis adquiridos pelo CONCESSIONÁRIO estão excluídos da transferência ao patrimônio da União ao término do contrato.
- 6.9. Considerando a natureza do empreendimento, sua localização e prazo contratual, 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, tais como:
- ✓ Lounge bar;
  - ✓ Restaurante;
  - ✓ Espaços para reuniões/treinamentos;
  - ✓ Centro de Convenções;
  - ✓ Atividades correlatas ao objeto do presente termo de referência.

## 7. DOS PRAZOS

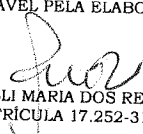

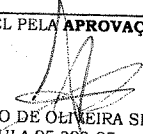
- 7.1. O prazo de vigência contratual será de **300 (trezentos) meses**, contados a partir da data do início da vigência do contrato, conforme previsão contida na alínea “b” do inciso I do parágrafo 2º, do artigo 49 do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da INFRAERO, combinado com o subitem 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.
- 7.2. O prazo relativo à amortização dos investimentos já está incluso no prazo previsto no item 7.1.
- 7.3. O prazo de amortização dos investimentos será de no máximo 229 (duzentos e vinte e nove) meses, improrrogável.
- 7.3.1. Caso a licitante apresente em seu Estudo período de amortização superior ao prazo indicado no subitem acima, respeitado o limite da vigência contratual constante do subitem 7.1, tal período poderá ser considerado pela CONCEDENTE, sem que isso gere qualquer expectativa de dilação do prazo de concessão.
- 7.4. Os prazos e condições do Edital, bem como a proposta da licitante adjudicatária integram as condições do Contrato independentemente de transcrição.

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO  ROSEIL MARIA DOS REIS MATRÍCULA 17.252-31	RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO  ALEXANDRA GANDRA DA SILVA MATRÍCULA 99.699-30	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO  LUCIANO PORFÍRIO DE OLIVEIRA SEGURA MATRÍCULA 05.393-95
--	---	---

- 7.5. 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.

## 8. DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

- 8.1. Além dos requisitos descritos neste Termo de Referência e Anexos, o Hotel deverá atender, no mínimo, a classificação de categoria Três Estrelas, conforme Sistema de Classificação de Meios de Hospedagem expedido pelo Ministério do Turismo, instituído por meio da Portaria nº 100, de 16 de junho de 2011.
- 8.2. Poderão ser oferecidas aos usuários as opções de hospedagem de curta permanência, *Day Use* e *Fast Sleep*.
- 8.3. O Hotel poderá oferecer área para eventos e auditório.
- 8.4. O CONCESSIONÁRIO, se não detentor da bandeira, poderá firmar Acordo Operacional apenas para uso da marca com a opção de substituí-la a seu critério, sem perder o direito de explorar diretamente a área, respeitado, no entanto, o objeto do Contrato firmado com a INFRAERO.
- 8.5. O empreendimento deverá oferecer estacionamento de veículos com capacidade suficiente para atender aos seus usuários, observado o quantitativo previsto na legislação em vigor.
- 8.6. Será possível a subconcessão de áreas, instalações e equipamentos aeroportuários, devendo para tanto serem atendidos os requisitos previstos no subitem 40.1 das Condições Gerais anexas ao Termo de Contrato da Concessão.
- 8.7. Em disciplinamento ao disposto nas Condições Gerais do contrato e considerando a especificidade da(s) atividade(s) a ser(em) desenvolvida(s), onde a exploração publicitária requer uma solução integrada de adequação que harmonize as possibilidades do espaço com um projeto funcional e estético específico, poderá a CONCEDENTE autorizar a exploração de atividade publicitária pelo CONCESSIONÁRIO nas áreas objeto da concessão, desde que o projeto seja, prévia e expressamente, validado pela INFRAERO.
- 8.8. A INFRAERO vedará, a seu critério, a prestação de serviços, venda ou exposição de produtos considerados inadequados ou não condizentes com o objeto da contratação.
- 8.8.1. Não serão permitidas campanhas publicitárias que divulguem material que possua:
- a) conteúdo político-partidário;
  - b) conteúdo político-ideológico;

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO  ROSELI MARIA DOS REIS MATRÍCULA 17.252-31	RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO  ALEXÁNDRA GANDRA DA SILVA MATRÍCULA 99.699-30	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO  LUCIANO PORFÍRIO DE OLIVEIRA SEGURA MATRÍCULA 95.398-95
--	---	---

- c) divulgação de estabelecimentos que, notoriamente, promovam, abriguem ou facilitem qualquer tipo de ilícito (crime ou contravenção), tais como cassinos, prostituição, entre outros;
  - d) divulgação de organizações ou mensagem de cunho religioso;
  - e) empreendimentos comerciais julgados pela CONCEDENTE como concorrentes;
  - f) mensagens de cunho discriminatório ou que façam apologia a atos de desobediência civil e a desordem; e
  - g) outros que sejam ofensivos ao senso comum, a critério da administração aeroportuária;
- 8.9. Somente após a autorização formal da CONCEDENTE, cujo prazo de resposta será de até 05 (cinco) dias úteis após o recebimento do projeto, o CONCESSIONÁRIO estará autorizado a realizar a atividade publicitária.
- 8.10. Depois de concedida, a autorização deverá ser formalizada por instrumento legal adequado, nos termos regulamentares. A INFRAERO receberá o valor correspondente a 20% (dez por cento) do valor bruto mensal do faturamento da exploração de atividade publicitária contratada.
- 8.11. Outras orientações, requisitos de engenharia e para apresentação de projetos encontram-se no documento REQUISITOS DE ENGENHARIA anexo a este Termo de Referência.

## 9. DAS CONDIÇÕES DA ÁREA E DOS PROJETOS E OBRAS

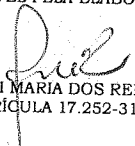


- 9.1. A descrição das condições da área e os requisitos gerais para exploração da área a serem cumpridos pelo CONCESSIONÁRIO para eventuais adequações constam no Anexo I - REQUISITOS DE ENGENHARIA.
- 9.2. O CONCESSIONÁRIO deverá, antes do início das obras, apresentar à CONCEDENTE, qualificação dos responsáveis técnicos para a sua execução, bem como o Memorial do Estudo Conceitual e o Memorial do Empreendimento.
- 9.3. O CONCESSIONÁRIO deverá ainda apresentar previamente o planejamento das obras, sob a forma de cronograma detalhado de atividades e sua atualização mensal.
- 9.4. A área será liberada ao CONCESSIONÁRIO, para construção, de acordo com as etapas de aprovação dos projetos.
- 9.5. 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.

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO
 ROSELEI MARIA DOS REIS MATRÍCULA 17.252-31	 ALEXANDRA BANDRA DA SILVA MATRÍCULA 99699-30	 LUCIANO PORFÍRIO DE OLIVEIRA SEGURA MATRÍCULA 95.393-95

- 9.6. O CONCESSIONÁRIO poderá contratar empresas especializadas para a realização dos projetos e obras necessárias, ficando, perante a CONCEDENTE, como único responsável pelos serviços realizados.
- 9.7. As obras deverão obedecer aos critérios previstos na Portaria nº 957/GC3 de 09 de julho de 2015, que 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, e os previstos no Regulamento Brasileiro da Aviação Civil – RBAC nº 154 EMD 01, que estabelece as regras a serem adotadas no projeto de aeródromos públicos.

Nota: Havendo alterações nas referidas Portaria e RBAC, antes do início das obras, estas deverão ser observadas.

- 9.8. Fica assegurado à CONCEDENTE o direito de inspeção e fiscalização, a quaisquer obras, instalações ou 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 trabalharem.
- 9.10. O CONCESSIONÁRIO deverá desenvolver e apresentar, no período de 30 (trinta) dias corridos, antes do início da atividade, para aprovação da CONCEDENTE, plano operacional para emergência.
- 9.11. O CONCESSIONÁRIO deverá fornecer à CONCEDENTE relação nominal do pessoal empregado, com a respectiva qualificação, atualizando-a quando ocorrer qualquer alteração, para que seja providenciado o credenciamento dos mesmos, quando necessário.
- 9.12. O CONCESSIONÁRIO deverá evitar situações que gerem inquietações na obra 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.

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO  ROSELI MARIA DOS REIS MATRÍCULA 17.252-31	RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO  ALEXANDRA GANDRA DA SILVA MATRÍCULA 99.699-30	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO  LUCIANO PORFÍRIO DE OLIVEIRA SEGURA MATRÍCULA 95.393-95
--	---	---

- 9.14.2. Compatibilização, aprovação e adequação de suas instalações às exigências dos órgãos ambientais, perante as concessionárias de energia e de saneamento básico e da CONCEDENTE.
- 9.15. Antes do início de qualquer obra de adequação e/ou ampliação, o CONCESSIONÁRIO deverá consultar, elaborar e apresentar para aprovação da área de Meio Ambiente do Aeroporto, o Plano de Controle Ambiental da Obra – PCAO, que tem como objetivo minimizar os impactos ambientais gerados pelos processos construtivos e reduzir os passivos ambientais normalmente gerados na fase de implementação de um empreendimento. O modelo de PCAO elaborado pela INFRAERO, anexado a este documento, servirá de guia para o CONCESSIONÁRIO, que deverá adequá-lo às características de seu empreendimento, sendo este Plano parte de seu projeto.
- 9.16. O CONCESSIONÁRIO deverá obedecer às legislações ambientais e sanitárias aplicáveis ao gerenciamento dos resíduos provenientes das obras e das atividades diárias, desde a geração até a sua destinação final.
- 9.17. É obrigação do CONCESSIONÁRIO manter as áreas sob sua responsabilidade, isentas de criadouros de larvas de insetos e de insetos adultos, de roedores e de quaisquer outros vetores transmissores de doenças, sejam elas de notificação compulsória no território nacional ou não, bem como mantê-las livre de animais peçonhentos, cuja presença implique riscos à saúde individual ou coletiva.
- 9.18. O CONCESSIONÁRIO, após o período de concessão, deverá devolver a área à União sem passivos ambientais. A comprovação se dará por meio estudo de Parecer Técnico do órgão ambiental competente, atestando a integridade da área.
- 9.19. O CONCESSIONÁRIO será responsável pelo cumprimento dos Termos do Licenciamento Ambiental da obra e pelo cumprimento do Lei de Crimes Ambientais (Lei 9.605, de 12/02/1998, e Decreto nº 3179, de 21/10/1999).




## 10. OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO

- 10.1. Obter junto aos órgãos competentes todas as licenças para implantação do empreendimento e desenvolvimento das atividades.
- 10.2. Manter seguro de responsabilidade geral contra roubo, furto, incêndio, perda total, avarias ocasionadas por danos involuntários, e danos decorrentes da conservação e uso dos empreendimentos.
- 10.3. Responsabilizar-se pelo fornecimento e manutenção dos equipamentos de comunicação interna, mobiliário e demais materiais e equipamentos necessários à administração e operação do empreendimento.

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO
 ROSELI MARIA DOS REIS MATRÍCULA 17.252-31	 ALEXANDRA CANDIRA DA SILVA MATRÍCULA 99.699-30	 LUCIANO PORFÍRIO DE OLIVEIRA SEGURA MATRÍCULA 95.393-95



- 10.4. 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.
- 10.5. Utilizar em suas operações o ECF (emissor de cupom fiscal) baseado na Lei Federal 9.532/97, no Regulamento do ICMS RICMS 2002 e na Lei nº 12.741 de 08/12/2012. Os equipamentos eletrônicos utilizados para operacionalizar as transações de pagamento com cartões de crédito e de débito devem estar integrados ao ECF, de modo a permitir a impressão do comprovante de pagamento vinculado ao documento fiscal.
- 10.6. Observar as recomendações de Segurança de Aviação Civil pertinentes ao credenciamento de seus empregados.
- 10.7. Zelar pela guarda e segurança da área sob sua responsabilidade a partir da assinatura do contrato, o que implica a permanente vigilância, ficando a CONCEDENTE isenta de qualquer ressarcimento por furtos ou danos nas áreas concedidas.
- 10.8. Exercer permanente fiscalização sobre seus empregados, no que diz respeito às funções exercidas no local, a atuação junto ao público usuário e a aparência pessoal e postura profissional, afastando os que estejam em desconformidade com o cumprimento das instruções emanadas pela INFRAERO.
- 10.9. Manter todos os seus empregados devidamente uniformizados e calçados, dotando-os dos necessários complementos para proteção pessoal contra as intempéries, assim como quaisquer Equipamentos de Proteção Individual (EPI) necessários ao desenvolvimento de suas funções, conforme legislação específica.
- 10.10. Atentar quanto aos requisitos de urbanidade e bom relacionamento de seus empregados no trato com o público.
- 10.11. Expor, em local visível ao público, o horário de funcionamento e os números dos telefones da empresa e do Órgão de Defesa do Consumidor para reclamações.
- 10.12. Participar efetivamente das reuniões periódicas das comissões aeroportuárias, a convite da administração do aeroporto, para discutir temas relacionados às interfaces comerciais, operacionais e segurança, ambientais e sanitárias da atividade desenvolvida.
- 10.13. 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.
- 10.14. A guarda e a segurança das áreas serão de responsabilidade do CONCESSIONÁRIO, não cabendo à INFRAERO quaisquer ressarcimentos por furtos, roubos, acidentes ou qualquer incidente na área concedida.




RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO
 ROSELI MARIA DOS REIS MATRÍCULA 17.252-31	 ALEXANDRA GANDRA DA SILVA MATRÍCULA 99.699-30	 LUCIANO PEREIRA DE OLIVEIRA SEGURA MATRÍCULA 95.393-95

## 11. DAS COMINAÇÕES

- 11.1. Além das previstas nas Condições Gerais do Termo de Contrato, a CONCESSIONÁRIO estará sujeita à aplicação das seguintes cominações:
- 11.1.1. 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.
- 11.1.2. 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.
- 11.1.3. Em caso de reincidência nos atrasos previstos nos subitens anteriores, o contrato poderá ser rescindido, a critério da CONCEDENTE.
- 11.1.4. Rescisão do contrato pelo não pagamento do valor correspondente ao Preço Básico Inicial no prazo de até 30 (trinta) dias da data de vencimento do correspondente boleto de cobrança.

## 12. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- 12.1. À CONCEDENTE reserva-se o direito de exigir do CONCESSIONÁRIO que a apresentação do montante faturado pelo CONCESSIONÁRIO possa ser diária.
- 12.2. 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.
- 12.3. O CONCEDENTE cabe manter, durante a vigência do contrato, as mesmas condições que propiciaram a condição da concessão no processo de contratação.
- 12.4. O CONCESSIONÁRIO fica ciente que deverá entregar à CONCEDENTE, ao término do contrato, o conjunto de construções e benfeitorias em perfeitas condições de funcionamento, conservação e uso.
- 12.5. Os casos omissos referentes a este termo de referência serão resolvidos pela CONCEDENTE, ouvidas as áreas técnicas de interface e as razões do CONCESSIONÁRIO.
- 12.6. 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.

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO
 ROSELI MARIA DOS REIS MATRÍCULA 17.252-31	 ALEXANDRA CANDIA DA SILVA MATRÍCULA 99.699-30	 LUCIANO PORFÍRIO DE OLIVEIRA SEGURA MATRÍCULA 95.393-95

**13. DOS ANEXOS**




ANEXO I: Requisitos de Engenharia;

ANEXO II: Requisitos de Meio Ambiente;

Considerando-se o disposto na NI - 6.01/F(LCT) de 16/05/2016 e Ato Normativo n.º 122/PRESI/DF/DJ/2017, aprovo o Termo de Referência que tem como objeto: Concessão de uso de área com investimento para implantação e exploração comercial de hotel no Aeroporto Internacional de Navegantes – Ministro Victor Konder, conforme especificações detalhadas pela CONCEDENTE.



LUCIANO PROFIRIO DE OLIVEIRA SEGURA  
Superintendente do Aeroporto Internacional de Navegantes

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO
 ROSELI MARIA DOS REIS MATRÍCULA 17.252-31	 ALEXANDRA GANDRA DA SILVA MATRÍCULA 99.699-30	 LUCIANO PROFIRIO DE OLIVEIRA SEGURA MATRÍCULA 95.393-95

10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100