

# **TERMO DE REFERÊNCIA**

**CONCESSÃO DE USO DE ÁREA DESTINADA À  
EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE CENTRO EDUCACIONAL  
NO AEROPORTO INTERNACIONAL DO  
RECIFE/GUARARAPES – GILBERTO FREYRE.**

Brasília | julho | 2017



## TERMO DE REFERÊNCIA

Concessão De Uso De Área Destinada À Exploração Comercial De  
Centro Educacional, No Aeroporto Internacional Do Recife/Guararapes –  
Gilberto Freyre.

### 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 .....	11
8.	DOS PRAZOS .....	13
9.	DOS PREÇOS .....	13
10.	DOS PROJETOS E OBRAS .....	15
11.	DAS OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO .....	16
12.	DAS COMINAÇÕES .....	17
13.	DAS DISPOSIÇÕES FINAIS .....	18
14.	DOS ANEXOS .....	19

Elaborador	Validador	Aprovador
------------	-----------	-----------

## 1. INTRODUÇÃO

- 1.1.** O crescimento médio anual de 1,57% de passageiros no período de 2012-2016, passando de 6,8 milhões de passageiros embarcados e desembarcados em 2016, e projetando 7,1 milhões para 2017, o Aeroporto do Recife 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 do Recife 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.** Dentre as características que podem favorecer a instalação de um Centro Educacional, a acessibilidade ao local está entre as mais destacadas. O Aeroporto localiza-se em centro urbano com abundância de meios de transporte público, contando inclusive com uma passarela de acesso ao metrô. Além disso, os possíveis usuários que se utilizarem de transporte próprio terão a opção de utilizarem as vagas a serem disponibilizadas no lote a ser concedido ou as vagas do edifício garagem do aeroporto, que possui 2.020 vagas e possui certa capacidade ociosa.
- 1.3.** A região tem vocação para atividades voltadas a serviços e varejo, contando com grandes centros de compras e instituições de ensino localizadas ao longo da via principal de acesso, a Av. Marechal Mascarenhas de Moraes, bem como também é área de grande densidade habitacional, próxima a alguns dos bairros mais populosos da região metropolitana do Recife, como Boa Viagem, por exemplo.
- 1.4.** 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.
- 1.5.** 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.

Elaborador	Validador	Aprovador
------------	-----------	-----------

- 1.6.** 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.

Elaborador	Validador	Aprovador
------------	-----------	-----------

## 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. **Centro Educacional:** Instituição de ensino
- 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:
- 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;

Elaborador	Validador	Aprovador
------------	-----------	-----------

- 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 Centro Educacional, no Aeroporto Internacional do Recife/Guararapes – Gilberto Freyre.
- 5.2. O empreendimento deverá, obrigatoriamente, ser implantado e explorado de forma que os ambientes, sistemas componentes e serviços de atendimento aos clientes atendam a todos os requisitos exigidos para sua aprovação junto ao órgão regulador da atividade.

Elaborador	Validador	Aprovador
------------	-----------	-----------

## 6. DA METRAGEM, LOCALIZAÇÃO E UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS

**6.1.** As áreas identificadas pela INFRAERO, delimitadas conforme croqui constante no Anexo 01: “RF.06/901.77/16794/00 - Requisitos de Engenharia para Implantação de Áreas Comerciais – Geral” deste Termo de Referência, estão dispostas da seguinte forma:

**6.1.1.** Lote a ser concedido com área de 12.637,39 m<sup>2</sup> (doze mil, seiscentos e trinta e sete, vírgula trinta e nove metros quadrados). O referido lote é composto por:

6.1.1.1. Edificação do Antigo TPS: área em projeção de 6.966,73m<sup>2</sup> (seis mil, novecentos e sessenta e seis, vírgula setenta e três metros quadrados), com área construída de 11.314,17 m<sup>2</sup> (onze mil, trezentos e quatorze, vírgula dezessete metros quadrados), distribuídos em três pavimentos (ver anexos 01 e 03);

6.1.1.2. Edificação sem uso: área em projeção e área construída de 12,91m<sup>2</sup> (doze metros quadrados), a qual poderá ser demolida para desenvolver a interligação entre a edificação do antigo TPS e a área *non aedificandi* do lote, a ser destinada a estacionamento.

6.1.1.3. Área *non aedificandi*, que corresponde à 5.670,66m<sup>2</sup> (cinco mil, seiscentos e sessenta metros quadrados)

**6.2.** A área a ser licitada será entregue nas atuais condições, cabendo ao CONCESSIONÁRIO, às suas expensas, a elaboração e execução de projetos destinados à retrofit para operacionalidade de suas atividades e todos e quaisquer serviços de adequações, como instalações diversas, necessárias à implantação e funcionamento global do empreendimento;

**6.3.** O projeto de retrofit deve prever a utilização da área respeitando sua volumetria atual, não sendo permitida: a construção de outros andares; a ampliação dos pavimentos superiores; nem a expansão da edificação atualmente existente.

**6.4.** O CONCESSIONÁRIO deverá observar todas as condicionantes relacionadas à Área, notadamente quanto, aspectos ambientais e outros dispositivos, em conformidade com a legislação em vigor.

**6.5.** 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.

**6.6.** Caberá ainda ao CONCESSIONÁRIO, a obrigação de instalar os equipamentos necessários ao funcionamento das atividades objeto da presente licitação;

Elaborador	Validador	Aprovador
------------	-----------	-----------



- 6.7.** O CONCESSIONÁRIO se obriga a submeter os projetos de arquitetura e complementares à aprovação da INFRAERO, de acordo com o estabelecido no Anexo 01;
- 6.8.** O CONCESSIONÁRIO deve prover interligação coberta da edificação Centro Educacional com a edificação Terminal de Passageiros do Aeroporto do Recife, às suas expensas, a fim de viabilizar a ligação da edificação como o metrô, edifício garagem e com as facilidades existentes no aeroporto.
- 6.8.1.** Caso a interligação seja pelo Pavimento Térreo: nesse caso, o CONCESSIONÁRIO deverá adequar a área de docas do aeroporto, sua respectiva guarita e deve ser implantado paisagismo no local. Também deve ser feita a intervenção no TPS para a ligação.
- 6.8.2.** Caso a interligação seja pelo Pavimento Superior: nesse caso, o CONCESSIONÁRIO deverá implantar passarela de ligação e desenvolver as adequações necessários nas duas edificações a serem interligadas.
- 6.8.3.** Para o caso de intervenções na área de docas mencionada no item 6.8.1 para viabilizar a interligação, o CONCESSIONÁRIO deverá consultar a ANVISA para definir solução de intervenção na referida área, que atualmente é utilizada para o recebimento de mercadorias e para a retirada de resíduos.
- 6.9.** O CONCESSIONÁRIO deverá implantar subestação de energia elétrica exclusiva para alimentar o Centro Educacional. Para tal, ficará sob sua responsabilidade a interação com a concessionária de energia local. A localização para implantação da referida subestação e seu projeto devem ser submetidos à aprovação da Infraero.
- 6.10.** Sobre o abastecimento de água, caberá ao CONCESSIONÁRIO prover um reservatório elevado para utilização de consumo e reserva de incêndio. Dessa forma, ficará sob sua responsabilidade a interação com a concessionária de abastecimento de água. A área para o reservatório elevado e os projetos de distribuição e incêndio deverão ser submetidos à aprovação por parte da INFRAERO.”
- 6.11.** Sobre esgoto, o CONCESSIONÁRIO deverá tratar do assunto diretamente com a concessionária de água e esgoto local. Os projetos da rede de abastecimento e descarte de esgoto deverão ser submetidos a INFRAERO.”
- 6.12.** Os projetos de arquitetura e complementares deverão atender à Lei 16.292/97 (Código de Edificações do Município do Recife) à e Lei Municipal 17.511/08 - Plano Diretor Urbano e NBR 9050/2015. A aprovação de projetos juntos aos órgãos locais pertinentes, será de responsabilidade do CONCESSIONÁRIO.

Elaborador	Validador	Aprovador
------------	-----------	-----------

- 6.13.** Sobre o fornecimento de água, esgoto e energia elétrica, o **CONCESSIONÁRIO** deve tratar diretamente com as companhias de energia elétrica e saneamento básico do estado de Pernambuco.
- 6.13.1.** 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**.
- 6.14.** A guarda e a segurança da área serão de responsabilidade do **CONCESSIONÁRIO**, não cabendo quaisquer ressarcimentos por furtos ou danos de nenhuma espécie.
- 6.15.** As benfeitorias permanentes serão revertidas ao patrimônio da União ao término do contrato, independentemente de qualquer indenização por parte da **INFRAERO**. Os equipamentos móveis estão excluídos dessa transferência ao patrimônio da União.
- 6.16.** Na edificação do Antigo TPS, existem 02 (dois) painéis tombados, e estes não poderão, sob hipótese alguma, ser destruídas, demolidas ou mutiladas, nem, sem prévia autorização especial do órgão competente, ser reparadas, pintadas ou restauradas, sob pena de cominações contratuais e sanções administrativas, incluindo o total ressarcimento dos danos causados ao patrimônio.
- 6.16.1.** A realização de intervenção nas referidas obras, que se tratam de bem tombado, individualmente ou em conjunto, ou na área de entorno do bem, deverão ser precedidas de autorização do órgão competente, sendo responsabilidade do **CONCESSIONÁRIO** a obtenção da referida autorização, bem como o custeio para tal.
- 6.17.** Os projetos de arquitetura e complementares deverão atender à Legislação sobre ruído, no que se refere ao isolamento acústico, a fim de reduzir o ruído na edificação em 25db (ver anexo 04)
- 6.18.** A edificação deverá ser reformada e adequada de forma que os ambientes, sistemas componentes e serviços de atendimento aos alunos e usuários se enquadrem nas normas de acessibilidade – NBR 9050/2015 e naquelas estabelecidas pelo Ministério da Educação, lei de uso e ocupação do solo e demais dispositivos legais pertinentes à atividade a ser desenvolvida, previstos no manual que estabelece as diretrizes para apresentação de projetos e construção de estabelecimento de ensino público da Fundação Nacional do Desenvolvimento da Educação – FNDE.

Elaborador	Validador	Aprovador
------------	-----------	-----------

## **7. DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO**

- 7.1.** O empreendimento poderá ter estacionamento próprio para ofertar vagas para alunos e atender a demanda gerada pelo empreendimento, proporcionando agilidade, praticidade e rotatividade de veículos, além de prever acessos harmonicamente projetados e que não interfiram nos fluxos do Terminal de Passageiros do Aeroporto do Recife.
- 7.1.1.** O estacionamento visa o exclusivo atendimento à demanda do empreendimento objeto deste contrato e operará no mesmo horário de funcionamento do centro educacional.
- 7.1.2.** Caso o CONCESSIONÁRIO verifique que a gratuidade do estacionamento está sendo indevidamente aproveitada por usuários não clientes do Centro Educacional, 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.
- 7.2.** O empreendimento poderá oferecer atividades comerciais complementares ao objeto deste contrato, como lanchonete e papelaria, mediante autorização da INFRAERO.
- 7.2.1.** Para este caso, o CONCESSIONÁRIO pagará para a CONCEDENTE o valor correspondente a 10% (dez por cento) do faturamento bruto mensal da atividade oferecida.
- 7.3.** Como o empreendimento será de grande porte e o prazo contratual previsto é longo, poderá haver a necessidade de avaliar novas opções de serviços e produtos para fins de atender a evolução do mercado do Centro Educacional, bem como proporcionar o adequado atendimento aos Usuários/Alunos.
- 7.3.1.** Numa eventual necessidade de complementação dos serviços prestados pelo Centro Educacional, outras atividades poderão ser agregadas ao contrato, desde que previamente autorizadas pela INFRAERO, mediante Termo Aditivo onde as variáveis excedentes serão estabelecidas.
- 7.4.** Caso sejam firmados contratos com terceiros para atividades distintas ao Objeto da licitação, estes deverão ter a prévia anuência da INFRAERO, que também participará da receita bruta do Contrato proveniente daquelas atividades, percentual que deverá ser estabelecido pela INFRAERO através de contrato de Subconcessão.

Elaborador	Validador	Aprovador
------------	-----------	-----------

- 7.5.** A INFRAERO, ao seu critério, vedará a comercialização de produtos e/ou prestação de serviços considerados inadequados ou não condizentes com o objeto da licitação.
- 7.6.** 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.
- 7.6.1.** Caracteriza-se a subconcessão, quando a pessoa jurídica responsável pela operação da atividade é diversa do CONCESSIONÁRIO.
- 7.6.2.** 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.
- 7.7.** O CONCESSIONÁRIO poderá divulgar sua atividade num ponto publicitário específico, a ser definido pelo INFRAERO, dentro do atual Terminal de Passageiros do Aeroporto do Recife.
- 7.8.** 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:
- 7.8.1.** 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.
- 7.8.2.** 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.

Elaborador	Validador	Aprovador
------------	-----------	-----------

**7.8.3.** 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 27/01/2011, 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.
- 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\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), a ser pago em duas parcelas iguais de R\$ 500.000,00, sendo uma até o décimo dia após a assinatura do contrato, e, outra (sem correção) dentro do exercício de 2017.
- 9.2.** O Preço Mínimo Mensal, ofertado na proposta para a concessão de uso de área, não poderá ser inferior a R\$ 90.000,00 (noventa mil reais).
- 9.2.1.** Observar os critérios de desconto, aplicáveis conforme descrito no item 9.4.2 e subtítens.
- 9.3.** Valor Variável: Percentual de 5,0% (cinco 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 do contrato será de R\$ 25.408.000,00 (vinte e cinco milhões, quatrocentos e oito mil reais), considerando 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) terá:

Elaborador	Validador	Aprovador
------------	-----------	-----------

- 9.4.2.1. Isenção nos 06 (seis) primeiros meses, contados desde a data de assinatura do contrato.
- 9.4.2.2. Desconto de 60% a partir do 7º (sétimo) mês e enquanto durar o período de obras, desde que não ultrapasse 24 (vinte e quatro) meses, contados desde a data de assinatura do contrato.
- 9.4.2.3. Desconto de 20% após o término da fase de obras, até o 7º (sétimo) ano após a assinatura do contrato.

PERÍODOS	DESCONTO	PRAZO (MESES)*	Preço Mínimo Mensal (R\$)	VALOR (R\$)
Isenção (do 1º ao 6º mês)	100%	6	0,00	0,00
Enquanto durar a fase de obra (do 7º ao 24º mês de contato)	60%	18	36.000,00	648.000,00
Até o 7º ano após assinatura do contrato	20%	60	72.000,00	4.320.000,00
A partir do 8º ano após assinatura do contrato	-	216	90.000,00	19.440.000,00
Preço Básico Inicial	-	-	-	1.000.000,00
<b>VALOR GLOBAL (incluído o PBI)</b>	-	<b>300</b>	-	<b>25.408.000,00</b>

**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 Mínimo Mensal será cobrado de acordo com o item 9.4.2.2, a partir da data de início de sua operação no empreendimento.

- 9.5.** Considerando que o Preço Mínimo Mensal (item 9.2) será definido em lances, fica estabelecido que o percentual de aumento entre o lance final e o valor mínimo do item 9.2 também será aplicado aos itens 9.4.2.1, 9.4.2.2, 9.4.2.3.
- 9.6.** 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.
- 9.7.** 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.
- 9.8.** Caso o CONCESSIONÁRIO ultrapasse o prazo máximo de execução das adequações estabelecido em Edital, a CONCEDENTE estará autorizada a

Elaborador	Validador	Aprovador
------------	-----------	-----------

proceder a cobrança integral do Preço Mínimo 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.

## **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:

Elaborador	Validador	Aprovador
------------	-----------	-----------

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

Elaborador	Validador	Aprovador
------------	-----------	-----------



- 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.** 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.
- 11.13.** Precedente ao início da operação do empreendimento, o CONCESSIONÁRIO deverá aprovar junto ao Corpo de Bombeiros da localidade, projeto contra incêndio.
- 11.14.** O CONCESSIONÁRIO deverá avisar formalmente à CONCEDENTE, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, a data e a hora da inauguração do empreendimento.

## **12. DAS COMINAÇÕES**

- 12.1.** Além das previstas nas Condições Gerais do Termo de Contrato, o CONCESSIONÁRIO estará sujeito à aplicação das seguintes cominações:
- 12.1.1.** Multa de 10% (dez por cento) sobre o Preço 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.

Elaborador	Validador	Aprovador
------------	-----------	-----------

### **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.
- 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

Elaborador	Validador	Aprovador
------------	-----------	-----------

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.** 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** – “RF.06/901.77/16794/00 - Requisitos de Engenharia para Implantação de Áreas Comerciais – Geral” e seu anexo “Termo de Situação Física da Área”.

**Anexo 02** – RF.06/892.73/16976/00 - Requisitos Ambientais da Área para Implantação de Áreas Comerciais no Aeroporto do Recife.

**Anexo 03** – Croqui da área

**Anexo 04** – Intervenções na edificação para redução de Ruído

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 Centro Educacional, no Aeroporto Internacional do Recife/Guararapes – Gilberto Freyre.

Responsável pela **APROVAÇÃO**

CARLOS ANTONIO DA SILVA  
Superintendente do Aeroporto do Recife

Elaborador	Validador	Aprovador
------------	-----------	-----------