



## **TERMO DE REFERÊNCIA**

**“CONCESSÃO DE USO DE ÁREA DESTINADA À CENTRO DE TREINAMENTO E FORMAÇÃO DE PILOTOS E HANGARAGEM DE AERONAVES PRÓPRIAS, DE ASSOCIADOS E/OU DE TERCEIROS, COM POSSIBILIDADE DE MANUTENÇÃO DE AERONAVES E COMERCIALIZAÇÃO DE PEÇAS E COMPONENTES AVIÔNICOS BEM COMO DE ARTIGOS PARA AERONAUTAS, LOCALIZADA NO AEROPORTO CAMPO DE MARTE/SP.”**

**Julho/2019**



## SUMÁRIO

1.	DAS DEFINIÇÕES .....	04
2.	DA FINALIDADE .....	04
3.	DO OBJETO .....	04
4.	DA METRAGEM, LOCALIZAÇÃO E UTILIZAÇÃO DA ÁREA .....	04
5.	DO PRAZO CONTRATUAL .....	05
6.	DO PREÇO .....	05
7.	DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO.....	06
8.	DAS OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO .....	06
9.	DAS ADEQUAÇÕES DA(S) ÁREA(S) .....	08
10.	DA EXPLORAÇÃO DA ATIVIDADE.....	09
11.	DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....	09

<p>ELABORADOR</p>  <p>Carolina dos Santos Berra MTNC - MAT. 95.280-64</p>	<p>RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO</p> <p>3</p>  <p>Paulo Amândeo de Noves MTNC - MAT. 34.018-42</p>	<p>RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO</p>  <p>Carlos Eduardo Novak SBMT - MAT. 54.094-22</p>
--	--	---

## 1 DAS DEFINIÇÕES

- 1.1 ADJUDICATÁRIO: licitante vencedor do certame licitatório;
- 1.2 CONCEDENTE: INFRAERO, titular da área, signatária do instrumento contratual;
- 1.3 CONCESSIONÁRIO: pessoa jurídica signatária de contrato com a INFRAERO;
- 1.4 CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO DE ÁREA: contrato comercial pelo qual a INFRAERO concede à pessoa jurídica de direito público ou privada o uso de uma área, de facilidades e/ ou de equipamentos, para que explore segundo sua destinação específica;
- 1.5 INFRAERO: Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária;
- 1.6 LICITANTE: pessoa jurídica habilitada para participar do processo licitatório;
- 1.7 SBMT: sigla do Aeroporto de Campo de Marte.

## 2 DA FINALIDADE

- 2.1 Este Termo de Referência destina-se à descrição de requisitos mínimos para a concessão de uso de área, objeto da licitação em pauta, não cabendo ao licitante/ CONCESSIONÁRIO alegar desconhecimento sobre este documento, sob nenhuma hipótese.
- 2.2 Este Termo de Referência é anexo e parte inseparável do respectivo edital de licitação e do Termo de Contrato, independentemente de transcrição total ou parcial de seu conteúdo, devendo suas disposições ser observadas e cumpridas pelo CONCESSIONÁRIO, durante toda a vigência contratual.

## 3 DO OBJETO

- 3.1 “Concessão de uso de área destinada a centro de treinamento e formação de pilotos e hangaragem de aeronaves próprias, de associados, e/ou de terceiros, com possibilidade de manutenção de aeronaves e comercialização de peças e componentes aviônicos bem como de artigos para aeronautas, localizada no Aeroporto Campo de Marte/SP.”

## 4 DA METRAGEM, LOCALIZAÇÃO E UTILIZAÇÃO DA ÁREA

4

 ELABORADOR Carlos Roberto Gomes Serra MTNC – MAT: 96.289-64	 RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO Paulo Armando de Moraes MTNC – MAT: 34.018-42	 RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO Carlos Roberto Novaes SBMT – MAT: 24.099-22
--	---	---



- 4.1 A atividade será realizada na área com total de **6.943,60 m<sup>2</sup>** (seis mil novecentos e quarenta e três metros quadrados e sessenta decímetros quadrados), localizada no Setor E – Lotes 8 do Aeroporto Campo de Marte, conforme croqui anexo, sendo:
- **AE-EX (Área Edificada Externa)** com **1.965,10 m<sup>2</sup>** (mil novecentos e sessenta e cinco metros quadrados e dez decímetros quadrados).
  - **ANE (Área Não Edificada)** com **4.978,50 m<sup>2</sup>** (quatro mil novecentos e setenta e oito metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados).
- 4.2 A CONCEDENTE vedará a seu critério a prestação de serviços, venda ou exposição de produtos considerados inadequados ou não condizentes com o objeto licitado.
- 4.3 A Área será entregue nas condições que se encontra, cabendo ao Concessionário arcar com o ônus de adequá-la ao seu uso e mantê-la em ordem e boas condições de conservação.
- 4.4 A guarda e segurança da área será de responsabilidade do CONCESSIONÁRIO, não cabendo à CONCEDENTE qualquer obrigatoriedade quanto ao ressarcimento por roubos, furtos ou danos.
- 4.5 A atividade de Hangaragem de aeronaves de terceiros é caracterizada como atividade comercial e só poderá ser desenvolvida por Pessoa Jurídica que tenha atividade compatível em seu Contrato/Estatuto Social;
- 4.6 A área encontra-se ocupada e o contrato somente será assinado com o vencedor do novo processo de concessão, após a desocupação do hangar;

## 5 DO PRAZO CONTRATUAL

- 5.1 O prazo de vigência contratual será de **24 (vinte e quatro) meses**.

## 6 DO PREÇO

- 6.1 Os valores estimados para o objeto desta licitação e o percentual a ser aplicado sobre o faturamento bruto mensal auferido correspondem a:
- 6.1.1 Preço Mensal: corresponderá ao mínimo ofertado pelo licitante adjudicatário na proposta, e não poderá ser inferior a **RS 30.000,00 (trinta mil reais)**.
- 6.1.2 Adicional de Preço Fixo: **RS 7.200,00 (sete mil e duzentos reais)**.

5

 ELABORADOR Carlos Alberto Santos Serra MTNC – MAT: 06.280-68	 RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO Paulo Armando de Noroia MTNC – MAT: 34.018-42	 RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO Carlos Henrique Noroia SBMT – MAT: 24.099-22
---	---	--

- 6.1.3 Preço Global: **727.200,00 (setecentos e vinte e sete mil e duzentos reais)**.
- 6.1.4 Percentual a ser aplicado sobre o faturamento bruto da prestação de serviço de Hangaragem de Aeronaves de Terceiros: 10% (dez por cento).
- 6.1.5 O percentual indicado no subitem 6.1.4, incidirá somente sobre o faturamento bruto da prestação de serviço de Hangaragem de Aeronaves de Terceiros.
- 6.1.5.1 O valor obtido, mensalmente, da aplicação deste percentual, será cobrado, juntamente, com o Preço Mensal.
- 6.1.6 Prevalecerá para efeito de cálculo do valor a ser pago mensalmente pelo Concessionário, no decorrer do contrato, a soma dos dois valores estabelecidos nos subitens 6.1.1 e 6.1.4, sem prejuízo aos demais valores previstos no Termo de Contrato que sejam devidos pela utilização da área.

## 7 DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

- 7.1 As especificidades da área constam no anexo deste Termo de Referência, intitulado Situação Física de Área;
- 7.2 O concessionário terá direito a isenção de até 44 (quarenta e quatro) vagas para estacionamento de automóveis de pequeno e médio porte, dentro da área de concessão, conforme croqui orientativo anexo.
- 7.3 A administração do estacionamento de veículos no sítio aeroportuário é de competência da Infraero, a qual poderá a seu critério explorar organicamente, ou por meio de empresa contratada ou ainda empresa concessionária. Caberá aos concessionários e usuários do Aeroporto adequarem-se à metodologia de acesso às vagas que forem determinadas pela INFRAERO.
- 7.4 Considerando possíveis obras de reforma, ampliação ou mudança de leiaute da edificação, poderá haver alteração no quantitativo de vagas isentas previstas no subitem 7.2 deste termo, desde que devidamente revisto e autorizado pela INFRAERO, a qual considerará os padrões ABNT para dimensionamento das mesmas, levando-se em consideração ainda: o conforto, rota de fuga, aprovação do Corpo de Bombeiros por meio da expedição do AVCB, e demais instrumentos legais para análise.

## 8 DAS OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO

- 8.1 Além das constantes no capítulo IV (quatro) das Condições Gerais do Contrato de Concessão de Área, constituem obrigações do **CONCESSIONÁRIO**:

ELABORADOR  Carolina dos Santos Sertu MTNC - MAT: 96.289-64	RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO  Paulo Armando de Novais MTNC - MAT: 34.018-42	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO  Carlos Eduardo Novais SBMT - MAT: 34.096-22
---	---	---





- 8.1.1 Havendo necessidade de autorização/licença de algum órgão (Municipal, Estadual ou Federal), o CONCESSIONÁRIO deverá providenciar sua legalização, antes do início de suas atividades.
- 8.1.2 Manter a atividade funcionando, exclusivamente, dentro da área concedida.
- 8.1.3 Todos os profissionais que trabalharão na área, deverão manter uma postura adequada a garantir a boa imagem das atividades.
- 8.1.4 A guarda e segurança da área serão de responsabilidade do CONCESSIONÁRIO a partir da assinatura do contrato, não cabendo a ele qualquer ressarcimento por furtos ou danos.
- 8.1.5 O CONCESSIONÁRIO deverá realizar licenciamento ambiental específico de sua atividade.
- 8.1.6 Providenciar as adequações que se fazem necessárias ao funcionamento da atividade a que se destinam a área do objeto deste contrato, observando os procedimentos estabelecidos neste Termo de Referência e, no Edital e seus anexos.
- 8.1.7 O CONCESSIONÁRIO fica submetido ao cumprimento incondicional das disposições emanadas pelas Autarquias, Instituições, Órgãos Municipais, Estaduais e Federais, bem como de organismos Internacionais, isentando a CONCEDENTE de qualquer sanção decorrente de qualquer infração perante àqueles.
- 8.1.8 Propiciar à CONCEDENTE, os meios necessários, facilidades e instrumentos para que a mesma possa realizar a fiscalização local que lhe compete.
- 8.1.9 Quando da realização de obras civis, o CONCESSIONÁRIO deverá providenciar o transporte e a correta destinação dos resíduos de construção civil gerado no local. Não será permitido depósito destes resíduos dentro da área patrimonial do Aeroporto.
- 8.1.10 Apresentar o Certificado de Homologação / Autorização de Funcionamento expedido pela Agência Nacional da Aviação Civil – ANAC, juntamente com a publicação da outorga vigente no Diário da União – DOU, caso seja exigência para a atividade a ser desenvolvida.
- 8.1.11 Manter vigente, durante a vigência deste Contrato, a Outorga publicada no Diário Oficial da União – DOU, expedida pela Agência Nacional da Aviação Civil – ANAC, dos serviços realizados na área concedida.

ELABORADOR  Carolina Santos Scru MTNC - MAT: 96.289-64	RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO  Paulo Armando de Noveas MTNC - MAT: 34.018-42	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO  Carlos Amador Suvak SBMT / MAT: 04.099-02
--	---	---

- 8.1.12 Providenciar a emissão de crachás de identificação dos seus empregados orgânicos e terceirizados, junto à CONCEDENTE;
- 8.1.13 Providenciar que todos os seus empregados orgânicos e terceirizados façam os cursos relacionados à Segurança Operacional da Aviação, bem como as atualizações pertinentes, junto à CONCEDENTE.
- 8.1.14 Caberá ao CONCESSIONÁRIO manter a limpeza da área, dando solução adequada à retirada de lixo, que será descartado em local apropriado.
- 8.1.15 Em consonância com a legislação ambiental em todas as suas questões, o CONCESSIONÁRIO deverá realizar serviços de lavagem e manutenção preventiva e/ou corretiva de equipamentos em espaço devidamente adequado para esse fim, observando o correto descarte ou tratamento de líquidos contaminados por substâncias poluentes (óleo, combustível, graxa, dentre outros).

## 9 DAS ADEQUAÇÕES DA(S) ÁREA(S)

- 9.1 As adequações que forem realizadas na área em concessão, permanentes ou não, serão consideradas de interesse único e exclusivo do CONCESSIONÁRIO, razão pela qual não caberá abatimento em valores de aluguel, nem revisão de prazo de contrato.
- 9.2 Na ocasião de intervenção para adequação do pátio e demais estruturas auxiliares (drenagem/sinalização), deverão ser apresentados os projetos de drenagem, sinalização e recuperação do pavimento, cuja área está descrita no anexo “Situação Física para Concessão de Espaços Comerciais”;
- 9.3. Elaboração de projetos e execução de obras caso necessário, o CONCESSIONÁRIO deverá seguir as orientações e especificações constantes do “Caderno Técnico de Encargos”, elaborado pela área de Engenharia da INFRAERO, que segue anexo ao Edital de licitação.
- 9.3 A área objeto da presente licitação será entregue ao CONCESSIONÁRIO nas condições que se encontra. As adequações necessárias à exploração do ramo de atividade objeto desta licitação deverão ser submetidos à aprovação da INFRAERO, correndo as despesas decorrentes por conta do CONCESSIONÁRIO.
- 9.4 Quando da realização de obras civis, o CONCESSIONÁRIO deverá providenciar o transporte e a correta destinação dos resíduos de construção civil gerados no local, não sendo permitido depósito destes resíduos dentro da área patrimonial do Aeroporto.

 ELABORADOR Cristiano Santos Serra MTNC – MAT: 06.289-04	 RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO Paulo Armando de Noves MTNC – MAT: 34.018-42	 RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO Carlos Alfredo Noves SBMT – MAT: 24.889-22
--	---	--





- 9.5 Será necessária a avaliação de eventual individualização das instalações elétricas, hidráulicas, de combate a incêndio, devido à ocupação anterior desta área e das áreas adjacentes pertencerem a um mesmo concessionário.
- 9.6. Imprescindível intervenção para adequação do pátio e demais estruturas auxiliares (drenagem/sinalização) a fim de que atenda as normas vigentes.

## 10 DA EXPLORAÇÃO DA ATIVIDADE

- 10.1 Para o desenvolvimento da (s) atividade(s) objeto deste Termo de Referência, o Concessionário poderá utilizar a área licitada exclusivamente para as atividades previstas no objeto descrito no item 3 deste Termo de Referência.
- 10.2 O não cumprimento do estabelecido nos subitens precedentes poderá ensejar a rescisão do contrato.

## 11 DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- 11.1 Para visita ao local da concessão de uso de área, a licitante deverá procurar a **Coordenação de Negócios Comerciais do Aeroporto de Campo de Marte**, das 09h00 às 11h00 e das 14h00 às 16h00, de 2.<sup>a</sup> a 6.<sup>a</sup> feira, por meio do telefone n.º (11) 2223-3727 ou 2223-3701 ou 2223-3703.
- 11.2 Os casos omissos referentes a este Termo de Referência serão resolvidos pela área Comercial da CONCEDENTE, ouvidas as áreas técnicas de interface, quando for o caso.
- 11.3 As demais especificações e condições acordadas encontram-se especificadas nos seguintes documentos:
- 10.3.1 SITUAÇÃO FÍSICA PARA CONCESSÃO DE ESPAÇOS COMERCIAIS;
  - 10.3.2 CROQUI ORIENTATIVO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO.
  - 10.3.3 CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DE ÁREA

9

ELABORADOR  Carolina Barreto de Souza MTNC - MAT. 96.289-64	RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO  Paulo Armando de Novais MTNC - MAT. 34.018-42	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO  Carolina Barreto de Souza SBMT - MAT. 34.096-22
---	---	---

