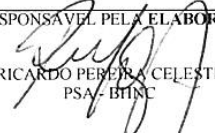
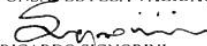
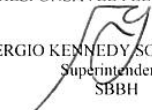




## TERMO DE REFERÊNCIA

OBJETO: “CONCESSÃO DE USO DE ÁREA DESTINADA À EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE CENTRO EMPRESARIAL” NO AEROPORTO DE BELO HORIZONTE/PAMPULHA – MG – CARLOS DRUMMOND DE ANDRADE.

BELO HORIZONTE/MG  
NOVEMBRO/2019

<p>RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO</p>  <p>RICARDO PEREIRA CELESTINO PSA - BHNC</p>	<p>RESPONSÁVEL PELA VALIDAÇÃO</p>  <p>RICARDO SIGNORINI Coordenador de Negócios Comerciais BHNC</p>	<p>RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO</p>  <p>SERGIO KENNEDY SOARES FREITAS Superintendente SBBH</p>
--	--	---







## SUMÁRIO

1. DAS DEFINIÇÕES.....	04
2. DA FINALIDADE.....	04
3. DO OBJETO, DA SITUAÇÃO FÍSICA DA ÁREA, DA UTILIZAÇÃO DA ÁREA. ....	04
4. DO PRAZO CONTRATUAL.....	05
5. DO PREÇO .....	06
6. DAS OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO.....	06
7. DAS ADEQUAÇÕES DA ÁREA.....	07
8. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....	09
9. DOS ANEXOS.....	09





## 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 COWORKING: É um modelo de trabalho que se baseia no compartilhamento de espaço e recursos de escritório, reunindo pessoas que trabalham não necessariamente para a mesma empresa ou na mesma área de atuação, podendo inclusive reunir entre os seus usuários os profissionais liberais e usuários independentes;
- 1.8 SBBH: sigla para Aeroporto de Belo Horizonte/Pampulha-MG-Carlos Drummond de Andrade.

## 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 serem observadas e cumpridas pelo CONCESSIONÁRIO, durante toda a vigência contratual.

## 3. DO OBJETO, DA SITUAÇÃO FÍSICA DA ÁREA, DA UTILIZAÇÃO DA ÁREA

- 3.1 O objeto da presente licitação é a CONCESSÃO DE USO DE ÁREA DESTINADA À EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE CENTRO EMPRESARIAL, localizada no Aeroporto de Belo Horizonte/Pampulha-MG-Carlos Drummond de Andrade, conforme descrito abaixo:
- 3.2 Situação Física da Área:
  - 3.2.1 A área objeto desta licitação, mede 11.669,41m<sup>2</sup> (onze mil, seiscentos e sessenta e nove metros e quarenta e um decímetros quadrados) de área total, assim composta:

Sig





- 3.2.2 Prédio Administrativo – Área de 03 pavimentos, correspondendo a uma área total construída de 2.763,36m<sup>2</sup> (dois mil, setecentos e sessenta e três metros e trinta e seis decímetros quadrados), sendo cada pavimento com 921,12m<sup>2</sup> (novecentos e vinte e um metros e doze decímetros quadrados), com todas as benfeitorias inclusas, localizada na Rua Líder, nº 197, bairro Aeroporto..
- 3.2.3 Estacionamento de Veículos – Área de estacionamento dispondo de 165 vagas de automóveis convencionais (sendo 94 vagas com estrutura de sombreiro), 15 vagas de motos e 5 de bicicletas.
- 3.2.4 Prédio de Apoio - Área de um pavimento, medindo 158,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta e oito metros quadrados), localizada na parte posterior do lote.
- 3.2.5 Guarita – Área de um pavimento, medindo 12,00m<sup>2</sup> (doze metros quadrados), localizada no acesso à edificação.
- 3.2.6 Cabine de Medição/Entrada de Energia – Área de 01 pavimento, medindo 13,50m<sup>2</sup> (treze metros e cinquenta decímetros quadrados), localizada no lado direito, próximo ao gradil frontal da edificação.
- 3.2.7 Subestação – Área de 01 pavimento, medindo 105,47m<sup>2</sup> (cento e cinco metros e quarenta e sete decímetros quadrados), localizada na divisa lateral esquerda do lote, conforme Relação de Bens Patrimoniais, anexa.
- 3.2.8 Casa de Bombas - Área de 01 pavimento, medindo 12,35m<sup>2</sup> (doze metros e trinta e cinco decímetros quadrados), localizada na divisa lateral direita do lote, conforme Relação de Bens Patrimoniais, anexa
- 3.2.9 As condições das áreas encontram-se descritas no Termo de Situação Física de Área, anexo I.
- 3.2.10 A área encontra-se **desocupada** e sua contratação à LICITANTE ADJUDICATÁRIA poderá ser efetivada tão logo se conclua o processo licitatório.
- 3.3 Utilização da Área:
- 3.3.1 O Concessionário utilizará a área licitada exclusivamente para exploração comercial da atividade citada no subitem 3.1 deste Termo de Referência, podendo implantar os seguintes serviços:
- 3.3.1.1 Escritórios Administrativos (Instituições de Ensino, Consultórios, Empresas Aéreas, Advogados);
- 3.3.1.2 Locadoras de Veículos;
- 3.3.1.3 Coworking (ou Co-working) - Sala de reuniões, sala de eventos, palestras, convenções, cursos e encontros de negócios;
- 3.3.1.3.1 Poderá(ão) ser disponibilizado(s) a prestação de serviços de natureza comercial, quando da exploração da atividade de Coworking, tais como: *S.*

*Sig* *RP*





- Ambientes de reuniões, “mix” de escritórios e treinamentos privativos o/ou compartilhados com mobiliários de “design” corporativos;
- Internet de alta velocidade;
- Impressora Multifuncional;
- Fornecimento, “a título de cortesia”, de bebidas quentes e/ou frias alcoólicas ou não, salgadinhos, doces e outras cortesias do gênero, para clientes e usuários.

3.3.1.3.2 A exploração comercial por terceiros de atividades e serviços relacionados à atividade de “Coworking” fora da parametrização elencada nos subitens anteriores, será objeto de aplicação imediata de sanções por parte da CONCEDENTE.

- 3.3.2 Será permitida à licitante vencedora a verticalização do portfólio de serviços, desde que o mesmo não se sobreponha ou conflite com o objeto principal da concessão e com este tenha relação.
- 3.3.3 Os produtos/serviços autorizados como complementos de venda não poderão sobrepor o objeto da licitação, podendo ter sua permissão suspensa em definitivo, no caso de descumprimento total ou parcial do objeto principal à exploração comercial de Centro Empresarial;
- 3.3.4 Considerando a natureza do empreendimento, poderá ser permitido a subconcessão de áreas e equipamentos para a implantação de atividades acessórias, desde que previamente analisada e com anuência expressa da CONCEDENTE, atendidas ainda todas as condições estabelecidas nas Condições Gerais, anexa ao Termo de Contrato da Concessão, constantes no item “Da Subconcessão de áreas, instalações e equipamentos aeroportuários”.
- 3.3.5 A INFRAERO, a seu critério, vedará a prestação de serviços, venda ou exposição de produtos considerados inadequados ou não condizentes com o objeto da licitação.
- 3.3.6 A instalação e a exploração da atividade deverão restringir-se ao interior da área licitada, não sendo admitida a utilização pelo CONCESSIONÁRIO, espaço excedente ao estabelecido no Contrato;
- 3.3.7 A guarda e segurança da área concedida são de responsabilidade do CONCESSIONÁRIO, não cabendo à INFRAERO, qualquer ressarcimento por furtos, roubos ou danos;

#### 4 DO PRAZO CONTRATUAL

4.1 O prazo de vigência contratual será de **60 (sessenta) meses**, contados a partir da data do início da vigência do contrato.

*Sig. P*





## 5 DO PREÇO

Os valores estimados para o objeto deste Termo de Referência correspondem a:

- 5.1 Preço Mínimo Mensal: **R\$ XXX.XXXX,XX**
- 5.2 Preço Global: **R\$ XXX.XXX,XX (XXXXX)** para o período de **60 (sessenta)** meses;
- 5.3 Adicional de Preço Fixo: R\$ 363.000,00 (trezentos e sessenta e três mil reais) a ser pago em parcela única, com vencimento 10 dias após a assinatura do contrato;
  - 5.3.1. O adicional de preço fixo é inalterável.
- 5.4 Percentual a ser aplicado sobre o faturamento bruto mensal auferido na exploração comercial das atividades previstas nos subitens 3.3.1.1 e 3.3.1.3: **10% (dez por cento)**;
- 5.5 Percentual a ser aplicado sobre o faturamento bruto mensal auferido na exploração comercial da atividade prevista no subitem 3.3.1.2: **7% (sete por cento)**.

## 6 DAS OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO

Além dos encargos previstos no Edital, nas Condições Gerais do Contrato e nas normas a ele aplicáveis, constituem-se, ainda, obrigações do CONCESSIONÁRIO:

- 6.1. Providenciar as adequações necessárias ao funcionamento da atividade a que se destina a área objeto desta licitação, observando os procedimentos estabelecidos no Edital e seus anexos.
- 6.2. Administrar a área objeto deste Termo de Referência, restando ciente de todas as obrigações contratuais, bem como suas respectivas responsabilizações recairão sobre o CONCESSIONÁRIO, independente se a atividade for exercida diretamente por este ou por parceiros.
- 6.3. A guarda e segurança da área serão de responsabilidade do CONCESSIONÁRIO a partir da assinatura do contrato não cabendo a ele qualquer ressarcimento por furto ou danos.
- 6.4. Responsabilizar-se pela limpeza, manutenção da área e equipamentos disponibilizados, assumindo o ônus decorrente.
- 6.5. Manter a atividade funcionando, exclusivamente, dentro da área concedida.
- 6.6. O CONCESSIONÁRIO será responsável pela guarda, segurança, manutenção e preservação dos bens sob o patrimônio da CONCEDENTE, constantes da relação do **anexo II** deste Termo de Referência, cabendo o ressarcimento à INFRAERO por furtos e danos.
- 6.7. Havendo necessidade de autorização de algum Órgão, o CONCESSIONÁRIO deverá providenciar sua legalização, antes do início de suas atividades.
- 6.8. É responsabilidade do CONCESSIONÁRIO a manutenção do projeto contra incêndio (AVCB) junto ao Corpo de Bombeiros e suas devidas atualizações, caso necessário.





- 6.9 O CONCESSIONÁRIO deverá dotar, às suas expensas, a área concedida, de equipamentos necessários para o desenvolvimento das suas atividades.
- 6.10 As diretrizes e legislação ambiental aplicáveis, deverão ser atendidas pelo CONCESSIONÁRIO, na área concedida.
- 6.11 A CONCEDENTE fica isenta de qualquer responsabilidade por danos causados a ou por terceiros na área, nos equipamentos e mobiliários instalados devendo o CONCESSIONÁRIO arcar com todos os prejuízos que por ventura venham a ocorrer, independentemente de sua causa e/ou agente causador.
- 6.12 Comunicar formalmente à Coordenação de Negócios Comerciais do Aeroporto, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, o dia e hora do início de operação da área.

## 7 DAS ADEQUAÇÕES DA ÁREA

- 7.1 As adequações que porventura forem realizadas na área em concessão, permanentes ou não, serão consideradas de interesse único e exclusivo do CONCESSIONÁRIO, razão pela qual não caberá amortização.
- 7.2 A área objeto da presente licitação será entregue ao CONCESSIONÁRIO nas condições conforme “Termo Situação Física”. As adequações necessárias à exploração do ramo de atividade objeto desta licitação deverão ser submetidas à aprovação da INFRAERO, mediante projeto em três vias, acompanhado dos respectivos arquivos magnéticos, correndo as despesas decorrentes por conta do CONCESSIONÁRIO;
- 7.3 Os Serviços públicos de água, energia e os recursos de telecomunicações (rede de dados e voz) serão respectivamente e diretamente contratados com as Concessionárias e Operadoras locais.
- 7.4 O CONCESSIONÁRIO terá o prazo de até 10 (dez) dias, a contar do início de vigência do contrato, para agendamento e realização de reunião com a INFRAERO para retirada das condições específicas para elaboração dos projetos, esclarecimentos gerais e consulta prévia.
- 7.4.1 O projeto de que trata o subitem 7.2 deverá ser elaborado em conformidade com as recomendações da INFRAERO e do Anexo X – Requisitos de engenharia para implantação de áreas comerciais – do Edital, tendo o CONCESSIONÁRIO o prazo de até 20 (vinte) dias, a contar do início da vigência do contrato, para sua apresentação à INFRAERO.
- 7.4.2 A partir da data de recebimento do projeto, a INFRAERO terá um prazo de até 12 (doze) dias para sua análise e emissão de Relatório de Acompanhamento Técnico - RAT.







Caso não haja ressalvas ao projeto, o RAT conterà a notificação de “VISTO” de projeto.

7.4.2.1 Caso haja ressalvas ao projeto, cabe ao CONCESSIONÁRIO a execução das adequações necessárias no mesmo, no prazo de até 10 (dez) dias, a contar do recebimento do Relatório de Acompanhamento Técnico - RAT enviado pela INFRAERO.

7.4.2.2 A partir da data de recebimento do projeto com as adequações contidas no RAT, a INFRAERO terá um prazo de até 12 (doze) dias para a sua reanálise e emissão de novo Relatório de Acompanhamento Técnico - RAT.

7.5 Cabe ao CONCESSIONÁRIO à execução e finalização dos serviços de adequação da área no prazo de até 30 (trinta) dias, a contar da notificação de aprovação dos projetos e demais autorizações (se for o caso) por parte dos órgãos competentes (ANAC, Corpo de Bombeiros, concessionárias de energia e saneamento básico, órgãos ambientais, entre outros).

7.6 Cabe ao CONCESSIONÁRIO comunicar de imediato à INFRAERO, a conclusão da obra/serviços de adequação.

7.6.1 Nos casos em que, depois de firmado um novo contrato comercial, o concessionário opte pelo aproveitamento da estrutura física existente sem quaisquer modificações, este deverá apresentar ao gestor de seu contrato o Requerimento de Dispensa de Avaliação de Documentação Técnica, anexando as Declarações de responsabilidade Técnica e Anotações de Responsabilidade Técnica – ART(s) e/ou Registros de Responsabilidade – RRT(s), firmado por profissionais legalmente habilitados e observando as atribuições estabelecidas pelos respectivos conselhos de fiscalização profissional.

7.6.1.1 Deverão ser apresentadas as Declarações de Responsabilidade Técnica e ART(s) e/ou RRT(s) das disciplinas de Arquitetura, Estruturas, Sistemas Elétricos, sistemas Eletrônicos, Sistemas Hidrossanitários, Sistemas de Proteção e Combate a Incêndio, Sistemas de Ar Condicionado, Sistemas de Exaustão e Sistemas/Equipamentos Mecânicos, observando suas particularidades e existência ou não das disciplinas na área concedida existente.

7.7 Findo o prazo contratual, as benfeitorias realizadas na área, pelo CONCESSIONÁRIO, identificadas nos projetos como fixas, reverterão ao Patrimônio da União.

## 8 DA RESTITUIÇÃO DA ÁREA

8.1 Caberá ao CONCESSIONÁRIO, ao fim do prazo contratual, restituir as áreas no mesmo estado em que originalmente as recebeu, na hipótese de não interessar à





Infraero as alterações realizadas, manutenção das benfeitorias e/ou equipamentos existentes, independente de aviso ou interpelação judicial ou de qualquer indenização.


## 9 DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1 Os casos omissos referentes a este **Termo de Referência** serão resolvidos pela área Comercial da INFRAERO, ouvidas as áreas técnicas de interface e as razões do CONCESSIONÁRIO;

## 10 DOS ANEXOS

- 10.1 Termo de Situação Física da Área;
- 10.2 Relação de Bens Patrimoniais da Concedente;
- 10.3 Croqui da Área.


**ELABORADOR**

  
RICARDO PEREIRA CELESTINO  
Profissional de Serviços Aeroportuários

**VALIDADOR**

  
RICARDO SIGNORINI  
Coordenador de Negócios Comerciais

Considerando-se o citado no item 5, alínea “a” da NI 6.01/F (LCT) de 16/05/2016, aprovo o Termo de Referência que tem como objeto: Concessão de uso de área destinada à **CONCESSÃO DE USO DE ÁREA, DESTINADA À EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE CENTRO EMPRESARIAL**, localizada em área externa ao sítio aeroportuário, do Aeroporto de Belo Horizonte/Pampulha – MG – Carlos Drummond de Andrade - SBBH, conforme especificações detalhadas pela Infraero.

  
SÉRGIO KENNEDY SOARES FREITAS  
Superintendente do Aeroporto de Belo Horizonte/Pampulha  
Carlos Drummond de Andrade

Belo Horizonte/MG, 19 de novembro de 2019.

