



**TERMO DE REFERÊNCIA PARA CONCESSÃO DE USO DE ÁREA**

<b>DEPENDÊNCIA</b>	<b><i>AEROPORTO INTERNACIONAL MARECHAL CUNHA MACHADO/SÃO LUIS</i></b>
<b>ATIVIDADE</b>	<b><i>EXPLORAÇÃO COMERCIAL DA ATIVIDADE DE RESTAURANTE, LANCHONETE, BAR E CAFETERIA</i></b>

**SÃO LUIS / MA  
NOVEMBRO / 2012**





## **ÍNDICE**

<b>1. FINALIDADE:</b> .....	<b>4</b>
<b>2. INTRODUÇÃO</b> .....	<b>4</b>
<b>3. OBJETO</b> .....	<b>4</b>
<b>4. ATIVIDADES</b> .....	<b>5</b>
<b>5. REQUISITOS OPERACIONAIS E DE QUALIDADE</b> .....	<b>7</b>
<b>6. FISCALIZAÇÃO</b> .....	<b>9</b>
<b>7. PREÇOS E REAJUSTE</b> .....	<b>9</b>
<b>8. BENFEITORIAS, PRAZOS DE CONTRATOS, DE PROJETOS E IMPLANTAÇÃO DE ADEQUAÇÕES..</b>	<b>10</b>
<b>9. OUTRAS DISPOSIÇÕES</b> .....	<b>12</b>
<b>10. ANEXOS</b> .....	<b>13</b>



**TERMO DE REFERÊNCIA PARA CONCESSÃO DE USO DE ÁREA, NO AEROPORTO DE INTERNACIONAL MARECHAL CUNHA MACHADO/SÃO LUIS, DESTINADA À EXPLORAÇÃO COMERCIAL DA ATIVIDADE DE RESTAURANTE, LANCHONETE, BAR E CAFETERIA.**

**1. FINALIDADE:**

- 1.1. Este Termo de Referência estabelece a abrangência das atividades da presente concessão, especifica os requisitos mínimos de qualidade a serem observados na exploração comercial da área e apresenta as informações sobre a área, equipamentos e instalações objeto da contratação.

**2. INTRODUÇÃO**

- 2.1. A concessão de uso de áreas, equipamentos e instalações aeroportuários é formalizada por meio de contrato administrativo, o qual se subordina à legislação aplicável à espécie, em especial ao Código Brasileiro de Aeronáutica (Lei nº 7.565/86, Arts. 41 e 42) e Regulamento de Licitações e Contratos da INFRAERO (Portarias Normativas nº 935/MD, de 26/06/2009 e nº 357/MD, de 05/03/2010).
- 2.2. Este Termo de Referência é parte integrante e inseparável do processo licitatório e do contrato, independentemente de transcrição.

**3. OBJETO**

- 3.1. O objeto do presente pregão, na forma presencial, é a área, utilizada na forma da “Concessão de uso de área, medindo 358,00 m<sup>2</sup> (trezentos e cinquenta e oito metros quadrados), destinada a exploração comercial no ramo de restaurante, lanchonete, bar e cafeteria, localizada no terraço panorâmico do Aeroporto Int. Mal. Cunha Machado/São Luis”:

3.1.1. Localização e Metragem:

3.1.1.1. Área 01: 325,00 m<sup>2</sup> (trezentos e vinte e cinco metros quadrados) localizados no terraço panorâmico do Terminal de Passageiros do Aeroporto Int. Mal. Cunha Machado/São Luis (1º piso), destinados ao funcionamento do restaurante, lanchonete, bar e cafeteria, atendimento ao público, degustação e cozinha;

3.1.1.2. Área 02: 33,00 m<sup>2</sup> (trinta e três metros quadrados) localizados no Piso Térreo, contendo escadaria e área adjacentes destinadas ao uso e acesso restrito dos funcionários da licitante adjudicatária, estocagem de produtos e vestiário.

3.1.2. O restaurante deverá ter serviço a La Carte e prever a opção de autosserviço.

3.1.3. A área será entregue nas condições em que se encontra.



- 3.1.4. Faculta-se a execução de adequações em função dos requisitos de trabalho, da tecnologia e do leiaute adotados pelo novo concessionário, ou para simples revitalização da área;
  - 3.1.4.1. Neste caso, o concessionário arcará com todas as despesas necessárias à implantação das adequações pretendidas;
  - 3.1.4.2. É obrigatório apresentar previamente para análise da INFRAERO o projeto de adequação da área (fachada, disposição de equipamentos e mobiliário, eventuais alterações de divisões internas e sistemas prediais, etc.).
  - 3.1.4.3. Estas intervenções ou outras requeridas pelo concessionário, mesmo com aprovação da INFRAERO, não se constituem em benfeitorias permanentes, sendo consideradas como custo operacional do concessionário; não serão indenizadas ou amortizadas, portanto, cabendo ao concessionário retirá-las quando do encerramento do contrato, por qualquer hipótese, restituindo a área em perfeitas condições de conservação, limpeza e uso;

#### 4. ATIVIDADES

- 4.1. A concessão da área destina-se a exploração comercial de restaurante, lanchonete, bar e cafeteria, localizada no terraço panorâmico do Aeroporto Internacional Marechal Cunha Machado/São Luis.
- 4.2. A INFRAERO, por meio de seu poder discricionário, presentes a motivação e a fundamentação adequadas, conforme estabelece o Regulamento de Licitações e Contratos da INFRAERO, regulará a atividade exercida na área, podendo:
  - 4.2.1. Vetar a prestação de serviços considerados não abrangidos ou não condizentes com as atividades da concessão, garantido ao concessionário o direito ao contraditório e ampla defesa;
  - 4.2.2. Autorizar, mediante pedido fundamentado do concessionário, a prestação de serviços, que embora não abrangidos diretamente pela(s) atividade(s) principal(is) da concessão, sejam itens comumente achados em estabelecimentos assemelhados no mercado ou, ainda, sejam reconhecidos como verticalização do seu *portfólio*<sup>1</sup>, observados os seguintes critérios:
    - 4.2.2.1. A atividade requerida deve subordinar-se à atividade principal, não podendo excedê-la ou desvirtuá-la, a critério da INFRAERO; e

---

<sup>1</sup> Entende-se como *portfólio* nesse caso, os serviços oferecidos pelo concessionário aos consumidores. A verticalização do *portfólio* consiste na prestação de serviços não abrangidos pelo objeto principal do contrato, desde que façam parte de estratégias de *marketing* ou complemento do comércio tradicional do mesmo ramo comercial adotada pelo estabelecimento como predominante em suas atividades, ou segmento de alguma das atividades abrangidas por este Termo de Referência.



- 4.2.2.2. Deverá ser demonstrada, pelo concessionário, a presença de suportes legal e mercadológico, quando cabíveis.
- 4.3. Qualquer propaganda na área deverá ser submetida à prévia aprovação da INFRAERO, observados os seguintes parâmetros:
- 4.3.1. Permite-se a atividade de *merchandising* no interior da concessão, entendendo-se como tal a exposição de marcas de fornecedores do concessionário inseridas no mobiliário, material de informação/divulgação do próprio estabelecimento, roupas dos empregados, bem como a indicação de aceitação de pagamentos em cartões de crédito/débito/descontos.
- 4.3.2. Não são aceitas inserções de marcas e veiculação de propaganda na própria edificação, fachada do estabelecimento ou em painéis, *banners*, faixas e assemelhados, em qualquer local da área sob concessão, e não sendo atividade pertinente ao negócio contratado, o concessionário deverá realizar prévio acordo comercial entre a INFRAERO e a parte interessada na veiculação da propaganda, formalizado mediante contrato de interveniência.

## 5. REQUISITOS OPERACIONAIS E DE QUALIDADE

- 5.1. O concessionário deverá equipar-se eficientemente, provendo às suas expensas todo o mobiliário e os equipamentos necessários para o exercício de suas atividades, e ainda informar quais deverão ser utilizados, sua dimensão, quantidade e peso para a INFRAERO. Esses equipamentos não podem gerar bloqueios, interferências ou ruídos que possam causar poluição ambiental que não venham a comprometer a segurança e conforto dos usuários do Aeroporto.
- 5.1.1. O mobiliário deverá ser previamente apresentado à INFRAERO para apreciação, quando serão observados, estritamente, os requisitos de adequação ergonômica em geral, adequação contra acidentes e os requisitos de acessibilidade; esta apreciação não implicará em transferir ou compartilhar com a INFRAERO o ônus de quaisquer acidentes ou incidentes, decorrentes do uso ou da simples alocação do mobiliário.
- 5.2. O concessionário deverá manter a área, equipamentos e instalações que a compõem, em perfeitas condições de uso e limpeza, durante toda a vigência do prazo contratual.
- 5.3. O concessionário deverá prover, às suas expensas, os equipamentos exigidos pela legislação de segurança do trabalho, bem como outros eventualmente exigidos pela legislação de operação e segurança aeroportuárias, segurança e manutenção predial, ou outras aplicáveis à espécie.
- 5.4. O estabelecimentos deverá atender a todas as legislações pertinentes ao objeto, emitidos pela ANVISA, a saber: RDC 216/04, RDC 275/02 e RDC 02/03, sem prejuízo das demais normas aplicáveis.



- 5.5. Deve-se manter quantidade suficiente de produtos ofertados, de forma a não prejudicar o atendimento aos clientes.
- 5.6. A concessão estará inserida em um aeroporto internacional, portanto exige-se que a equipe de atendentes possua no mínimo um empregado com domínio de conversação em língua inglesa, pelo menos; a INFRAERO, motivada pelas evidências da demanda, poderá requerer aos concessionários medidas para comunicação escrita e oral com os clientes em outro idioma,
- 5.7. Os empregados deverão estar devidamente uniformizados e portando ostensivamente a identificação expedida pela INFRAERO; os custos da identificação serão atribuídos ao concessionário.
- 5.8. Todos os empregados deverão ter vínculo formal de emprego com o concessionário.
- 5.9. É inerente ao concessionário manter seguro de responsabilidade geral contra roubo, furo, incêndio, perda total, avarias ocasionadas por danos involuntários, e danos decorrentes da conservação e uso da área.
- 5.10. Cópia da apólice deverá ser apresentada a INFRAERO.
- 5.11. O concessionário responsabiliza-se pelo fornecimento e manutenção dos equipamentos de comunicação interna, mobiliário e demais matérias e equipamentos necessários à administração e operação da atividade.
- 5.12. O concessionário deve propiciar a fiscalização da INFRAERO, os necessários meios, facilidades e instrumentos para que a mesma possa realizar a fiscalização local e contábil que lhe compete.
- 5.13. O concessionário deve observar as normas para contratação de Seguros Contra Incêndio e Responsabilidade Civil e/ou Participação de Rateios de Seguros conforme designado pela INFRAERO.
- 5.14. 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.
- 5.15. É permitido ao concessionário promover campanhas de *marketing*, divulgação de seu estabelecimento, visando à captação de clientes provenientes do público externo, porém, o atendimento aos passageiros não poderá ser prejudicado pela predominância desta clientela.
- 5.16. É vetada qualquer divulgação do estabelecimento em área aeroportuária, fora da área sob concessão, salvo se expressamente permitido pela INFRAERO.
- 5.17. O estabelecimento deverá funcionar **24 (vinte e quatro) horas por dia, durante todos os dias da semana**, inclusive feriados e outras datas comemorativas cívicas ou religiosas, salvo autorização em contrário, mediante acordo prévio e formal com a INFRAERO.



5.18. Os preços dos produtos e serviços praticados ao consumidor final deverão ser compatíveis com os preços de mercado<sup>2</sup>.

## 6. FISCALIZAÇÃO

6.1. A INFRAERO divulgará previamente os critérios, procedimentos e períodos de fiscalização do estabelecimento, os quais não poderão exceder os parâmetros estabelecidos na licitação, no contrato e na legislação vigente.

6.1.1. Exceção se faz no caso de acordo formal entre as partes para inclusão de itens de qualidade a serem observados na execução da atividade;

6.2. O concessionário obriga-se a aderir aos planos de qualidade, certificação, contingenciamento de riscos e outros implantados pela INFRAERO, salvo se estas ações apresentarem impedimentos legais em relação a sua atividade.

6.3. O concessionário deverá disponibilizar um exemplar do código de defesa do consumidor aos seus clientes, conforme Lei 12.291 de 20/07/2010. No caso de descumprimento da medida, estará sujeito as cominações especificadas na lei.

6.3.1. A disponibilização do conteúdo do código poderá ser feita por meio de um computador, desde que o cliente seja alertado sobre a existência e tenha livre acesso ao mesmo.

6.4. O concessionário obriga-se a comprovar o Curso de Familiarização em Segurança da Aviação Civil – AVSEC seu e de seus colaboradores que laboram no Aeroporto Internacional Marechal Cunha Machado, de acordo com o artigo 14 contido na Resolução nº 63/26.11.2008 e os artigos 53 e 94 contidos na Resolução 156/06.07.2010, emanadas pela Agência Nacional de Aviação Civil – ANAC.

## 7. PREÇOS E REAJUSTE

7.1. O valor mínimo mensal admitido para oferta na licitação é de **R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), ou 5% (cinco por cento)** calculados sobre o faturamento bruto mensal auferido na área sob concessão, o que for maior.

---

<sup>2</sup> Deve-se levar em conta a razoabilidade dos preços praticados, considerando-se também variáveis mercadológicas, tais como: qualidade e quantidade do produto/serviço, localização do estabelecimento (aeroporto de mesmo porte, *shopping center*, comércio de rua), itens de conforto agregados ao produto/serviço (instalações, mobiliário, utensílios, climatização, atendimento, etc.), marca, público-alvo, custo de oportunidade e conveniência, etc. Fica estabelecido que as variações de preço acima de 50% (cinquenta por cento) dos praticados no mercado pesquisado devem ser melhor esclarecidas pelo concessionário, nos termos requeridos pela INFRAERO.



- 7.2. O valor da concessão será reajustado a cada 12 (doze) meses, tomando por base a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (INPC/IBGE) no período.
- 7.3. Além da remuneração mensal para a concessão, o concessionário arcará com as despesas de serviços públicos que utilizar (água, energia, coleta de lixo, etc.), diretamente ou sob a forma de rateio.
- 7.4. Caso o concessionário se utilize de sistema de telecomunicações (voz e/ou dados) que demandem a infraestrutura existente no aeroporto, terá que formalizar Termo de Adesão com a INFRAERO (modelo anexo), o qual é peça subsidiária da concessão principal, a qual se subordina a sua existência e a sua vigência; os valores e demais condições da contratação serão definidos quando do pedido do concessionário.

## 8. BENFEITORIAS, PRAZOS DE CONTRATOS, DE PROJETOS E IMPLANTAÇÃO DE ADEQUAÇÕES

- 8.1. **Benfeitorias:** considera-se que a área a ser concedida, por estar no interior do Terminal de Passageiros, se configura como benfeitoria já implantada pela INFRAERO, sendo que quaisquer outras intervenções decorrem estritamente da necessidade do concessionário para a execução de seu serviço; assim sendo, as adequações e as obrigações inseridas nos subitens 3.1.4 e 5.1 deste Termo de Referência não configuram a implantação de benfeitorias permanentes, sendo o contrato considerado como “sem investimento” nos termos do § 1º do Art. 14 do Regulamento de Licitações e Contratos da INFRAERO – RLCI.
- 8.2. **Prazo contratual:** considerando as definições constantes do subitem 8.1, supra, bem como os limites impostos pelo Art. 14, inciso II do RLCI E Item 11.1, “f” e 11.2 da NI 13.03/E (COM) da INFRAERO, o contrato terá prazo de vigência de **120 (cento e vinte) meses** corridos, findo o qual a área deverá ser novamente licitada.
- 8.3. **Prazos de projetos e adequações:** o concessionário terá prazo improrrogável de **180 (cento e oitenta) dias** para concluir as adequações necessárias na área e efetivar o início das suas operações, sendo:
  - 8.3.1. No intuito de agilizar a execução das adequações pretendidas, a INFRAERO poderá aprovar projetos com restrições e, concomitantemente, autorizar o início das adequações, as quais deverão seguir as recomendações apontadas pela INFRAERO; o projeto com as retificações deverá ser apresentado no formato de “*as built*”, contemplando as recomendações da INFRAERO.
- 8.4. Da elaboração dos projetos e da sua execução:
  - 8.4.1. Os projetos deverão ser encaminhados à Gerência Comercial do Aeroporto, em 03 (três) vias, acompanhados dos respectivos arquivos em mídia eletrônica, contendo as seguintes especialidades:



- a) Arquitetura,
  - b) Estrutura,
  - c) Instalações Elétricas,
  - d) Instalações Hidrossanitárias,
  - e) Telemática,
  - f) Instalações de Prevenção e Combate a incêndio,
  - g) Ar-Condicionado,
  - h) Instalações de Gás, e
  - i) Instalações de Ventilação e Exaustão.
- 8.4.2. Todas as especialidades deverão vir acompanhadas dos projetos executivos, Especificações Técnicas e de execução, Memorial Descritivo, ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do Projetista, com comprovante de pagamento e Memorial de Cálculo.
- 8.4.3. Todos os documentos deverão ser assinados pelo Concessionário e Responsável Técnico devidamente habilitado e regularmente inscrito nos respectivos CREA's.
- 8.4.4. A licitante adjudicatária deverá comunicar à INFRAERO qualquer interrupção na execução das obras e/ou serviços por prazo superior a 07 (sete) dias corridos, esclarecendo as razões e a duração provável da interrupção.
- 8.4.5. As adequações deverão seguir fielmente as recomendações da INFRAERO; qualquer alteração deverá ser objeto de nova consulta.
- 8.4.6. A aprovação da INFRAERO em relação aos projetos apresentados não implica em co-responsabilidade em relação aos projetos e na sua implantação.
- 8.4.7. O concessionário deverá reunir-se previamente com a INFRAERO para informar que tipo de adequação pretende implantar na área, sendo então definidos que tipos de projetos serão necessários e qual o nível de detalhamento requerido pela INFRAERO. Na ocasião serão também fornecidas as diretrizes para execução dos projetos e obras, nos padrões aceitos pela INFRAERO.
- 8.4.8. Para elaboração dos projetos e para sua execução o concessionário poderá contratar empresa especializada, porém permanecerá como único responsável perante a INFRAERO.



- 8.4.9. A elaboração dos projetos e sua execução deverão observar às normas técnicas vigentes, em especial as da ABNT, as de segurança do trabalho e as expedidas pela INFRAERO.
- 8.4.10. O acesso dos empreiteiros à obra, na área do TPS, deverá ser credenciado junto à INFRAERO. O concessionário deverá enviar à fiscalização, para que sejam emitidos os crachás provisórios dos funcionários, por um período de uma semana, as seguintes informações: indicação do local de concessão, descrição e período de duração do serviço, nome da empresa responsável, lista dos nomes e RG dos funcionários, marca e placa do veículo e tipo do material que será transportado.
- 8.4.11. O concessionário deverá providenciar adequado isolamento da área.
- 8.4.12. Durante a execução das obras e/ou serviços, o CONCESSIONÁRIO deverá observar os horários estipulados pela INFRAERO para execução de serviços que prejudiquem o conforto dos usuários e passageiros do Aeroporto.
- 8.4.13. Após a conclusão das obras, deverão ser apresentados os projetos executivos “*as built*” e ART das obras em cópias impressas e respectivos arquivos magnéticos de todas as disciplinas que o empreendimento exigir.

## 9. OUTRAS DISPOSIÇÕES

- 9.1. A validade da proposta do licitante deverá ser de **120 (cento e vinte) dias**, a contar da data designada para recebimento das propostas e da documentação dos licitantes.
- 9.2. A empresa licitante deverá comprovar que já atua no ramo de atividade de **RESTAURANTE, LANCHONETE, BAR e CAFETERIA**. Essa exigência deverá se atendida através da apresentação do Contrato Social da Licitante ou de cópias de documentos expedidos pelos estabelecimentos da própria licitante, tais como: notas fiscais, contratos firmados com terceiros, etc.
- 9.3. Caso a empresa licitante opte pelo regime de franquia, disciplinado pela Lei nº 8.955, de 15 de dezembro de 1994, poderá valer-se da experiência da franqueadora; neste caso, deverá apresentar declaração da franqueadora de que a licitante detém o direito de explorar a franquia no Aeroporto Internacional Mal. Cunha Machado/São Luis, devendo firmar o respectivo contrato se for a vencedora do feito licitatório; a franquia deverá ser necessariamente do ramo de **RESTAURANTE, LANCHONETE, BAR e CAFETERIA**.
- 9.4. Qualquer amortização contabilizada pelo concessionário, na forma da Lei, não ensejará alteração nas condições contratuais, salvo as decorrentes de investimentos exigidos nas hipóteses previstas nos Arts. 20 e 119 do Regulamento de Licitações e Contratos da INFRAERO.



- 9.5. O concessionário deve manter durante a vigência do contrato as mesmas condições que propiciaram a sua habilitação e classificação no processo licitatório.
- 9.6. A licitante adjudicatária deverá observar com rigor as disposições do Código de Defesa do Consumidor, submetendo-se à orientação e fiscalização dos órgãos competentes.
- 9.7. Em hipótese alguma a INFRAERO pagará indenização devida pela licitante adjudicatária, por força de legislação trabalhista
- 9.8. O não atendimento aos itens deste Termo de Referência, resguardado os direitos de ampla defesa e contraditório, poderá dar causa a rescisão contratual.
- 9.9. Os demais parâmetros da concessão serão os que constam do Edital e seus anexos, aos quais se vinculam as partes nos termos da Lei.

## **10. ANEXOS**

10.1. CROQUIS

10.2. MANUAL DE UTILIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO DE ÁREAS COMERCIAIS DO AEROPORTO;

10.3. TERMO DE ADESÃO PARA UTILIZAÇÃO DO SISTEMA DE TELECOMUNICAÇÕES POR LINHAS FÍSICAS (STLF) EM AEROPORTOS.