

MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA
DIRETORIA DE INFRAESTRUTURA DA AERONÁUTICA

(Processo Administrativo nº 67101.000437/2025-42)

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº xx/xxxx, QUE FAZEM
ENTRE SI A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DA DIRETORIA
DE INFRAESTRUTURA DA AERONÁUTICA E _____.

A União, Ministério da Defesa, por intermédio do Comando da Aeronáutica, representado pela Diretoria de Infraestrutura da Aeronáutica, com sede na Avenida Dom Pedro I, Nº 100 - Cambuci, São Paulo – SP, CEP: 01.552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 00.394.429/0035-50, neste ato representada pelo Major Brigadeiro do Ar MARCELO BATISTA, nomeado pelo DOU nº 244, Seção 2 de 18/12/2024, transcrito para o Boletim do Comando da Aeronáutica nº 228, de 20/12/2023, doravante denominado **CONTRATANTE**, e o(a) **[CESSIONÁRIA]**, inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº **[CNPJ]**, sediado(a) na **[endereço]**, na cidade de **[cidade]/[UF]**, doravante designada Cessionária, neste ato representado(a) por **[nome e função no CONTRATADO]**, conforme **[atos constitutivos da empresa] OU [procuração apresentada nos autos]**, tendo em vista o que consta no Processo nº **xxxxx.xxxxxx/xxxx-xx** e em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da Concorrência nº **XX/XXXX**, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. O objeto do presente instrumento é a Cessão de Uso onerosa sob o regime de arrendamento de ativos imobiliários da União sob jurisdição do COMAER localizados na Base Aérea de Santos (BAST), nas condições estabelecidas no Termo de Referência.

1.2. Os imóveis da BAST, objeto da Cessão de Uso onerosa sob o regime de arrendamento, são compostos pelos tombos SP.032-002, SP.032-003 e SP.032-004, e frações dos tombos SP.032-001, SP.032-005 e SP.032-011, totalizando uma área de 641.756,00 m² (seiscentos e quarenta e um mil, setecentos e cinquenta e seis metros quadrados). Localizados na Avenida Presidente Castelo Branco, Bairro Bocaina, Distrito de Vicente de Carvalho, Ilha de Santo Amaro, no município de Guarujá/SP, os lotes possuem as seguintes matrículas: Tombo SP.032-001 (Matrícula nº 111.909), Tombo SP.032-002 (Matrícula nº 111.910), Tombo SP.032-003 (Matrícula nº 111.911), Tombo SP.032-004 (Matrícula nº 111.912), Tombo SP.032-005 (Matrícula nº 111.913) e Tombo SP.032-011 (Matrícula nº 111.919) todas registradas no 1º Ofício de Registro de Imóveis do Guarujá. Parte desses terrenos está localizada em faixa de marinha e todos estão sob jurisdição do IV Comando Aéreo Regional desde 1984.

1.2.1. Os tombos SP.032-001 e SP.032-005 não se encontram integralmente como objeto da cessão em virtude da supressão de 5.309,30 m² no tombo SP.032-001 e 6.470,05 m² no tombo SP.032-005.

1.2.2. O tombo SP.032-011 se encontra como objeto da cessão com fração de área de 16.334,24 m².

1.3. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

1.3.1. O Termo de Referência;

1.3.2. O Edital da Licitação;

1.3.3. A Proposta da Cessionária;

1.3.4. Eventuais anexos dos documentos supracitados.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

2.1. O prazo de vigência da Cessão de Uso onerosa sob o regime de arrendamento será de **53 (cinquenta e três) anos** contados da assinatura do contrato, prorrogáveis na forma da lei, sendo responsabilidade da Cessionária observar as condições estabelecidas no contrato e cumprir integralmente as obrigações relacionadas ao uso do imóvel durante o período de vigência.

2.1.1. Eventuais óbices de qualquer ordem, estranhos ao poder decisório das partes, que impeçam a implantação do empreendimento, não poderão ser imputados ao COMAER nem tampouco gerarão direito à indenização.

2.2. A prorrogação de que trata este item é condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com a Cessionária, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

2.2.1. Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que o Contrato vem sendo executado regularmente;

2.2.2. Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na continuidade do Contrato;

2.2.3. Haja manifestação expressa da Cessionária informando o interesse na prorrogação;

2.2.4. Seja comprovado que a Cessionária mantém as condições iniciais de habilitação; e

2.2.5. Não haja registro no Cadastro Informativo de créditos não quitados do setor público federal (Cadin).

2.3. A Cessionária não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

2.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

2.5. Nas eventuais prorrogações contratuais, os custos não renováveis já pagos ou amortizados ao longo do primeiro período de vigência da contratação deverão ser reduzidos ou eliminados como condição para a renovação.

2.6. O contrato não poderá ser prorrogado quando a Cessionária tiver sido penalizada nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

2.7. O prazo de execução das obras de contrapartida seguirá o cronograma conforme previsto no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS

3.1. O regime de execução contratual, os modelos de gestão e de execução, assim como os prazos e condições de conclusão, entrega, observação e recebimento do objeto constam no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

4. CLÁUSULA QUARTA – SUBCONTRATAÇÃO

4.1. As regras sobre a subcontratação do objeto são aquelas estabelecidas no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

5. CLÁUSULA QUINTA – PREÇO

5.1. O valor total da contratação é de R\$ xxxxxx (xxxxxxxxxx)

5.2. No valor acima estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução do objeto, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, taxa de administração, frete, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação.

6. CLÁUSULA SEXTA - PAGAMENTO

6.1. O prazo para pagamento e demais condições a ele referentes encontram-se definidos no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

6.2. A Cessão de Uso Onerosa sob o regime de arrendamento é celebrada sob condição resolutiva até que a obrigação seja integralmente cumprida pela Cessionária, nos termos do art. 18, § 11, da Lei nº 9.636, de 1998.

6.2.1. Na hipótese de descumprimento pela Cessionária da contrapartida, nas condições e nos prazos estabelecidos, o instrumento jurídico da Cessão de Uso Onerosa sob o regime

de arrendamento resolver-se-á sem direito à indenização pelas acessões e benfeitorias nem a qualquer outra indenização à Cessionária, e a posse do imóvel será imediatamente revertida para a União, nos termos do art. 18, § 12, da Lei nº 9.636, de 1998.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - REAJUSTE

7.1. As regras acerca do reajuste do valor contratual são aquelas definidas no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

8. CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

8.1. São obrigações do CONTRATANTE:

8.1.1. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela CESSIONÁRIA, de acordo com o contrato e seus anexos;

8.1.2. Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas no Termo de Referência;

8.1.3. Notificar a CESSIONÁRIA, por escrito, sobre vícios, defeitos incorreções, imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas na execução do objeto contratual, fixando prazo para que seja substituído, reparado ou corrigido, total ou parcialmente, às suas expensas, certificando-se de que as soluções por ele propostas sejam as mais adequadas;

8.1.4. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pela CESSIONÁRIA.

8.1.5. No caso de valores devidos em favor da Cessionária em razão de conclusão das obras de contrapartida, comunicar a Cessionária para emissão de Nota Fiscal relativa à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento, nas condições estabelecidas no Termo de Referência.

8.1.6. Se necessário, efetuar o pagamento à Cessionária do valor correspondente à execução do objeto, no prazo, forma e condições estabelecidos no presente Contrato e no Termo de Referência;

8.1.7. Aplicar à Cessionária as sanções previstas na lei e neste Contrato;

8.1.8. Não praticar atos de ingerência na administração da Cessionária, tais como:

8.1.8.1. indicar pessoas expressamente nominadas para executar direta ou indiretamente o objeto contratado;

8.1.8.2. fixar salário inferior ao definido em lei ou em ato normativo a ser pago pela Cessionária;

- 8.1.8.3. estabelecer vínculo de subordinação com funcionário da Cessionária;
- 8.1.8.4. definir forma de pagamento mediante exclusivo reembolso dos salários pagos;
- 8.1.8.5. demandar a funcionário da Cessionária a execução de tarefas fora do escopo do objeto da contratação; e
- 8.1.8.6. prever exigências que constituam intervenção indevida da Administração na gestão interna da Cessionária.
- 8.1.9. Cientificar o órgão de representação judicial da Advocacia-Geral da União para adoção das medidas cabíveis quando do descumprimento de obrigações pela Cessionária;
- 8.1.10. Explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do presente Contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste;
- 8.1.10.1. A Administração terá o prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data do protocolo do requerimento para decidir, admitida a prorrogação motivada, por igual período.
- 8.1.11. Responder eventuais pedidos de reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro feitos pela Cessionária no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias;
- 8.1.12. Comunicar a Cessionária na hipótese de posterior alteração dos projetos de engenharia das contrapartidas pelo Contratante, no caso do art. 93, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021.
- 8.2. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos com a Cessionária com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do Contratado, de seus empregados, prepostos ou subordinados. Ainda, o COMAER não será responsável ou responderá por qualquer risco associado à exploração de qualquer atividade na Área da Cessão.

9. CLÁUSULA NONA - OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

- 9.1. A Cessionária deve cumprir todas as obrigações constantes deste Contrato e de seus anexos, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:
- 9.1.1. Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal ou gestor do contrato ou autoridade superior e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados;
- 9.1.2. Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, os bens e serviços nos quais se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou dos materiais empregados;

9.1.3. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, bem como por todo e qualquer dano causado à Administração ou terceiros, não reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento da execução contratual pelo Contratante, que ficará autorizado a descontar dos pagamentos devidos ou da garantia o valor correspondente aos danos sofridos;

9.1.4. Quando não for possível a verificação da regularidade no Sistema de Cadastro de Fornecedores – SICAF, a Cessionária deverá entregar ao setor responsável pela fiscalização do contrato, até o dia trinta do mês seguinte ao da prestação dos serviços, os seguintes documentos:

9.1.4.1. prova de regularidade relativa à Seguridade Social;

9.1.4.2. certidão conjunta relativa aos tributos federais e à Dívida Ativa da União;

9.1.4.3. certidões que comprovem a regularidade perante a Fazenda Municipal ou Distrital do domicílio ou sede do CONTRATADO;

9.1.4.4. Certidão de Regularidade do FGTS – CRF; e

9.1.4.5. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT.

9.1.5. Responsabilizar-se pelo cumprimento das obrigações previstas em Acordo, Convenção, Dissídio Coletivo de Trabalho ou equivalentes das categorias abrangidas pelo contrato, por todas as obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias, fiscais, comerciais e as demais previstas em legislação específica, cuja inadimplência não transfere a responsabilidade ao CONTRATANTE e não poderá onerar o objeto do contrato;

9.1.6. Comunicar ao Fiscal do contrato tempestivamente, observada a urgência da situação, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique no local da execução do objeto contratual, não ultrapassando o prazo de 24 (vinte e quatro) horas;

9.1.7. Paralisar, por determinação do CONTRATANTE, qualquer atividade que não esteja sendo executada de acordo com a boa técnica ou que ponha em risco a segurança de pessoas ou bens de terceiros;

9.1.8. Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para habilitação na licitação;

9.1.9. Cumprir, durante todo o período de execução do contrato, a reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social ou para aprendiz, bem como as reservas de cargos previstas na legislação;

9.1.10. Comprovar a reserva de cargos a que se refere a cláusula acima, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, com a indicação dos empregados que preencheram as referidas vagas;

9.1.11. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato;

9.1.12. Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos quantitativos de sua proposta, inclusive quanto aos custos variáveis decorrentes de fatores futuros e incertos, devendo complementá-los, caso o previsto inicialmente em sua proposta não seja satisfatório para o atendimento do objeto da contratação, exceto quando ocorrer algum dos eventos arrolados no art. 124, II, d, da Lei nº 14.133, de 2021;

9.1.13. Cumprir, além dos postulados legais vigentes de âmbito federal, estadual ou municipal, as normas de segurança do CONTRATANTE;

9.1.14. Alocar os empregados necessários ao perfeito cumprimento das cláusulas deste contrato, com habilitação e conhecimento adequados;

9.1.15. Prestar os serviços dentro dos parâmetros e rotinas estabelecidos;

9.1.16. Fornecer todos os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios demandados, em quantidade, qualidade e tecnologia adequadas, com a observância às recomendações aceitas pela boa técnica, normas e legislação de regência;

9.1.17. Conduzir os trabalhos com estrita observância às normas da legislação pertinente, cumprindo as determinações dos Poderes Públicos, mantendo sempre limpo o local de execução do objeto e nas melhores condições de segurança, higiene e disciplina;

9.1.18. Submeter previamente, por escrito, ao CONTRATANTE, para análise e aprovação, quaisquer mudanças nos métodos executivos que fujam às especificações do memorial descritivo ou instrumento congênere;

9.1.19. Cumprir as normas de proteção ao trabalho, inclusive aquelas relativas à segurança e à saúde no trabalho;

9.1.20. Não submeter os trabalhadores a condições degradantes de trabalho, jornadas exaustivas, servidão por dívida ou trabalhos forçados;

9.1.21. Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezesesseis anos de idade, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos de idade, observada a legislação pertinente;

9.1.22. Não submeter o menor de dezoito anos de idade à realização de trabalho noturno e em condições perigosas e insalubres e à realização de atividades constantes na Lista de Piores Formas de Trabalho Infantil, aprovada pelo Decreto nº 6.481, de 12 de junho de 2008;

9.1.23. Receber e dar o tratamento adequado a denúncias de discriminação, violência e assédio no ambiente de trabalho;

9.1.24. Manter preposto aceito pela Administração no local do serviço para representá-lo na execução do contrato;

9.1.24.1. A indicação ou a manutenção do preposto da empresa poderá ser recusada pelo órgão ou entidade, desde que devidamente justificada, devendo a empresa designar outro para o exercício da atividade.

9.1.25. Não contratar, durante a vigência do contrato, cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente do CONTRATANTE ou de agente público que tenha desempenhado função na licitação ou que atue na fiscalização ou gestão do contrato, nos termos do artigo 48, parágrafo único, da Lei nº 14.133, de 2021;

9.1.26. Prestar todo esclarecimento ou informação solicitada pelo CONTRATANTE ou por seus prepostos, garantindo-lhes o acesso, a qualquer tempo, ao local dos trabalhos, bem como aos documentos relativos à execução do contrato;

9.1.27. Promover a guarda, manutenção e vigilância de materiais, ferramentas, e tudo o que for necessário à execução do objeto, durante a vigência do contrato;

9.1.28. Assegurar aos seus trabalhadores ambiente de trabalho e instalações em condições adequadas ao cumprimento das normas de saúde, segurança e bem-estar no trabalho;

9.1.29. Fornecer equipamentos de proteção individual (EPI) e equipamentos de proteção coletiva (EPC), quando for o caso;

9.1.30. Garantir o acesso do CONTRATANTE, a qualquer tempo, ao local dos trabalhos, bem como aos documentos relativos à execução do contrato;

9.1.31. Promover a organização técnica e administrativa dos serviços, de modo a conduzi-los eficaz e eficientemente, de acordo com os documentos e especificações que integram o Termo de Referência, no prazo determinado;

9.1.32. Instruir seus empregados quanto à necessidade de acatar as normas internas da Administração;

9.1.33. Instruir seus empregados a respeito das atividades a serem desempenhadas, alertando-os a não executar atividades não abrangidas pelo contrato, devendo a Cessionária relatar ao Contratante toda e qualquer ocorrência neste sentido, a fim de evitar desvio de função;

9.1.34. Efetuar comunicação à Contratante, assim que tiver ciência da impossibilidade de realização ou finalização de serviços afetos às obras de contrapartida no prazo estabelecido, para adoção de ações de contingência cabíveis.

9.1.35. Realizar a transição contratual com transferência de conhecimento, tecnologia e técnicas empregadas, sem perda de informações, podendo exigir, inclusive, a capacitação dos técnicos do Contratante ou da nova empresa que continuará a execução dos serviços;

9.1.36. Realizar os pagamentos pela Cessão de Uso onerosa sob o regime de arrendamento nos termos definidos no Termo de Referência, anexo a este Contrato;

9.1.37. A Cessionária deverá apresentar a documentação de capacidade técnica para execução das obras de contrapartida em até 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato.

9.1.37.1. A Cessionária deverá apresentar todos os requisitos técnicos estabelecidos no Estudo Técnico Preliminar (ETP) e seus anexos, conforme as especificações descritas para a execução de cada uma das obras de contrapartida.

9.1.38. Caso a Cessionária opte por subcontratar total ou parcialmente as obras de contrapartida, a comprovação da capacidade técnica poderá ser satisfeita por suas subcontratadas, que deverão atender a todos os requisitos técnicos estabelecidos no Termo de Referência e Estudo Técnico Preliminar.

9.1.38.1. A Cessionária vencedora deverá indicar as subcontratadas responsáveis pela execução de cada evento da contrapartida, sendo que a comprovação de capacitação técnica das subcontratadas deverá ser apresentada no período de 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato.

9.1.39. Todas as subcontratadas indicadas estarão sujeitas à aprovação prévia da Administração, conforme as exigências da legislação aplicável, antes de iniciarem qualquer execução.

9.1.40. Será exigido da Cessionária ou, quando for o caso, das subcontratadas, a apresentação dos seguintes documentos de qualificação técnica, que devem ser apresentados para aprovação pela Administração:

9.1.40.1. Registro ou inscrição da empresa na entidade profissional competente (CREA, CAU ou equivalente), em plena validade.

9.1.40.2. Quanto à capacitação técnico-operacional, apresentação de um ou mais atestados de capacidade técnica, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado devidamente identificada, em nome do licitante ou sua subcontratada, relativo à execução de obra de engenharia, compatível em características, quantidades e prazos com as obras a serem executadas, conforme requisitos estabelecidos no ETP e seus anexos para cada uma das contrapartidas.

9.1.40.3. Certidão de Acervo Técnico (CAT), em nome do(s) profissional(is) técnico(s) responsável(is), que comprove a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), relativa à execução dos serviços que compõem as parcelas de maior relevância técnica e valor significativo da contratação mencionados no item acima.

9.1.40.4. O(s) profissional(is) indicado(s) na forma supra deverá(ão) participar da obra ou serviço objeto do contrato, e será admitida a sua substituição por profissionais de experiência equivalente ou superior, desde que aprovada pela Administração.

9.2. A Cessionária será responsável por todas as fases das obras de contrapartida, incluindo o projeto básico e executivo até a execução completa dos serviços, fornecendo todos os materiais, mão de obra e equipamentos necessários para a sua conclusão.

9.3. A Cessionária deverá apresentar o cronograma físico-financeiro nos termos definidos no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

9.4. É de inteira responsabilidade da Cessionária qualquer multa ou penalidade que venha a ser aplicada pelos poderes públicos por desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, referentes à utilização do imóvel/espço físico cedido.

9.5. É de inteira responsabilidade da Cessionária qualquer exigência das autoridades públicas com referência a atos por ela praticados.

9.6. É de inteira responsabilidade da Cessionária qualquer multa ou penalidade que venha a ser aplicada pelos poderes públicos por desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, referentes às obras de contrapartida.

9.7. A empresa deverá comprovar sua capacidade técnico-operacional para gerenciar e coordenar a execução de obras de engenharia de grande porte, por meio de atestados de capacidade técnica ou outras evidências de experiência em projetos de complexidade similar. A experiência poderá incluir a coordenação de obras terceirizadas, sem necessidade de execução direta de todas as atividades, desde que comprovada a capacidade de supervisão e controle de qualidade. As qualificações técnicas mínimas devem ser compatíveis com as contrapartidas exigidas e estão anexas ao Termo de Referência. Os requisitos formais de experiência prévia de atividades relacionadas a obras de engenharia civil previstos proporcionam maior segurança jurídica ao COMAER e mitigam o risco de haver a participação de “empresas não qualificadas”.

9.8. O critério de qualificação técnica é um conjunto de requisitos que garante que uma empresa ou profissional possui as competências, conhecimentos e experiências necessários para executar e construir obras de maneira eficaz e em conformidade com padrões de qualidade e segurança. Esses critérios englobam aspectos como comprovação de experiência em projetos semelhantes, capacitação técnica da equipe envolvida, adequação de equipamentos e tecnologias utilizadas, além da conformidade com normas e regulamentos aplicáveis. A qualificação técnica assegura que os contratados estejam aptos a atender às especificações do projeto e contribuir para a durabilidade e segurança da construção;

10. OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

10.1. As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

10.2. Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.

10.3. É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

10.4. Terminado o tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD, é dever do CONTRATADO eliminá-los, com exceção das hipóteses do art. 16 da LGPD, incluindo aquelas em que houver necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.

10.5. É dever do CONTRATADO orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD.

10.6. O CONTRATADO deverá exigir de suboperadores e subcontratados o cumprimento dos deveres da presente cláusula, permanecendo integralmente responsável por garantir sua observância.

10.7. O CONTRATANTE poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa cláusula, devendo o CONTRATADO atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados.

10.8. O CONTRATADO deverá prestar, no prazo fixado pelo CONTRATANTE, prorrogável justificadamente, quaisquer informações acerca dos dados pessoais para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado.

10.9. Bancos de dados formados a partir de contratos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável de tratamentos realizados (LGPD, art. 37), com cada acesso, data, horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos.

10.9.1. Os referidos bancos de dados devem ser desenvolvidos em formato interoperável, a fim de garantir a reutilização desses dados pela Administração nas hipóteses previstas na LGPD.

10.9.2. O contrato está sujeito a ser alterado nos procedimentos pertinentes ao tratamento de dados pessoais, quando indicado pela autoridade competente, em especial a ANPD por meio de opiniões técnicas ou recomendações, editadas na forma da LGPD.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO

11.1. Para o fiel cumprimento das obrigações assumidas até o recebimento integral de todas as Contrapartidas, a CESSIONÁRIA deverá prestar e manter Garantia de Execução do Contrato em montante equivalente a 10% (dez por cento) do Valor do Contrato, observado o disposto nas subcláusulas abaixo.

11.1.1. A partir do recebimento, pelo COMAER, de todas as Contrapartidas, fica à Cessionária facultado reduzir o montante de Garantia de Execução do Contrato para o equivalente a 3% (três por cento) do Valor do Contrato, em uma das modalidades definidas nas subcláusulas abaixo, a seu critério.

11.1.2. Após o transcurso de 5 (cinco) anos a contar do recebimento de todas as Contrapartidas, fica a Cessionária facultada a reduzir o montante de Garantia de Execução

do Contrato para o equivalente a 2% (dois por cento) do Valor do Contrato, em uma das modalidades definidas nas subcláusulas abaixo, a seu critério, montante que deverá ser mantido até o aceite da devolução dos Bens Reversíveis.

11.1.3. A Garantia de Execução do Contrato servirá para cobrir:

- a) o ressarcimento de custos e despesas incorridas pelo COMAER face ao inadimplemento da Cessionária, inclusive na hipótese de refazimento de obras e serviços de engenharia para atendimento das normas técnicas e parâmetros indicados neste Contrato, caso a Cessionária se recuse a iniciar a remediação no prazo de até 30 (trinta) dias da solicitação ou, fazendo, ainda deixe de atender ao padrão exigido;
- b) o pagamento das multas que forem aplicadas à Cessionária em razão de inadimplemento no cumprimento de suas obrigações contratuais, cuja quitação não ocorrer em até 05 (cinco) dias úteis da respectiva imposição; e/ou
- c) o pagamento de indenizações eventualmente devidas ao COMAER.

11.1.4. Sempre que utilizada a Garantia de Execução do Contrato, a Cessionária deverá recompor o seu valor integral, no prazo disposto de 10 (dez) dias úteis.

11.1.5. A recomposição de que trata a subcláusula anterior poderá ser efetuada pela Cessionária mediante complementação da garantia existente ou contratação de nova(s) garantia(s), de maneira que o valor total da Garantia de Execução do Contrato seja sempre equivalente aos montantes definidos nesta cláusula, a depender do momento em que se encontre a execução contratual, sob pena de aplicação das penalidades previstas neste Contrato.

11.1.6. Se os valores devidos ao Contratante, em razão de indenizações, multas contratuais eventualmente impostas à Cessionária ou outras obrigações decorrentes deste Contrato forem superiores ao valor da Garantia de Execução do Contrato, além da perda desta, a Cessionária responderá pela diferença e pela reposição do valor integral da Garantia de Execução do Contrato, no prazo de 10 (dez) dias úteis, sob pena de aplicação das penalidades previstas neste Contrato.

11.1.7. A Garantia de Execução do Contrato referida nesta cláusula poderá assumir qualquer das seguintes modalidades:

- a) caução em dinheiro, em moeda nacional (reais), depositada em conta corrente a ser indicada pelo COMAER a partir de solicitação da Cessionária, apresentando-se o comprovante de depósito, ou através de cheque administrativo de instituição financeira nacional;
- b) caução em títulos da dívida pública federal, não gravados com cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade, nem adquiridos compulsoriamente, registrados em sistema centralizado de liquidação e custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil;
- c) seguro-garantia, fornecido por companhia seguradora autorizada a funcionar no Brasil, com a apresentação da respectiva certidão vigente de regularidade da SUSEP;

d) fiança bancária, fornecida por instituição financeira autorizada a funcionar no Brasil, com classificação em escala nacional superior ou igual a "Aa2.br", "brAA" ou "A(bra)", conforme divulgado pelas agências de risco Moody's, Standard & Poors ou Fitch, em favor do COMAER; ou

e) Títulos de capitalização.

11.1.8. A Garantia de Execução do Contrato ofertada não poderá conter quaisquer ressalvas ou condições que possam dificultar ou impedir sua execução, ou que possam suscitar dúvidas quanto à sua exequibilidade, observadas as regulamentações dos órgãos federais de normatização e fiscalização de seguros no Brasil, se ofertada nesta modalidade, devendo a Cessionária promover as renovações e atualizações que forem necessárias à sua plena vigência durante o CONTRATO.

11.1.9. As Garantia de Execução do Contrato apresentadas na modalidade seguro-garantia deverão seguir o disposto na Circular SUSEP nº 662/2022, ou em norma que venha substituí-la.

11.1.10. Para a Garantia de Execução do Contrato apresentada na modalidade caução em títulos da dívida pública federal, serão admitidos os seguintes títulos:

- a) Tesouro Prefixado;
- b) Tesouro Selic;
- c) Tesouro IPCA com Juros Semestrais;
- d) Tesouro IPCA;
- e) Tesouro IGPM com Juros Semestrais; e
- f) Tesouro Prefixado com Juros Semestrais.

11.1.11. As despesas referentes à prestação da Garantia de Execução do Contrato, incluída a sua recomposição, serão de responsabilidade exclusiva da Cessionária.

11.1.12. Caso seja utilizada a modalidade de seguro-garantia, a apólice deverá ter vigência de, no mínimo, 01 (um) ano.

11.1.13. Na hipótese de não ser possível prever a renovação da apólice na modalidade seguro-garantia, a Cessionária deverá contratar nova Garantia de Execução do Contrato que deverá estar vigente previamente ao vencimento da apólice anterior.

11.1.14. Em até 90 (noventa) dias antes do prazo final da validade da apólice, a Cessionária deverá informar ao COMAER se a apólice será ou não renovada.

11.1.15. No caso de a apólice de seguro-garantia não ser renovada, a Cessionária deverá apresentar garantia de valor e condições equivalentes, para aprovação do COMAER, até 15 (quinze) dias úteis antes do vencimento da apólice, independentemente de notificação.

11.1.16. Durante a vigência do Contrato, a Cessionária poderá substituir a Garantia de Execução do Contrato prestada por qualquer das modalidades admitidas nesta cláusula, mediante prévia aprovação do Contratante.

11.1.17. A Garantia de Execução do Contrato será reajustada periodicamente pelo IPCA, a cada 12 (doze) meses de sua contratação, enquanto vigente.

11.1.18. Sempre que se verificar o reajuste da Garantia de Execução do Contrato, a Cessionária deverá complementá-la, no prazo de 10 (dez) dias a contar da vigência do reajuste, de modo a manter inalterada a proporção fixada nesta cláusula, sob pena de caracterizar-se inadimplência da Cessionária e serem aplicadas as penalidades cabíveis.

11.1.19. A Cessionária permanecerá responsável pelo cumprimento das obrigações contratuais, incluindo o pagamento de eventuais multas e indenizações, independentemente da utilização da Garantia de Execução do Contrato.

11.1.20. A Garantia de Execução do Contrato, observado o montante mínimo definido nesta cláusula, deverá permanecer em vigor até a entrega da Área da Cessão ao Contratante.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. As regras acerca de infrações e sanções administrativas referentes à execução do contrato são aquelas definidas no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

13.1. O contrato será extinto quando verificado o advento do Termo Contratual.

13.2. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

13.2.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

13.2.2. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

13.3. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

13.3.1. Do balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

13.3.2. Da relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos, bem como a situação atualizada em relação às obras de contrapartida;

13.3.3. Das indenizações e multas.

13.4. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório.

13.5. O Contratante poderá, ainda, reter a garantia ou eventuais créditos existentes em favor da Cessionária no caso de obrigação de pagamento de multa ou no caso de ressarcimento de prejuízos causados à Administração.

13.6. O contrato poderá ser extinto caso se constate que a Cessionária mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau.

13.7. A presente Cessão de Uso onerosa sob o regime de arrendamento será celebrada sob condição resolutiva até que a obrigação seja integralmente cumprida pelo cessionário, nos termos da Lei nº 9.636, de 1998, art. 18, §11.

13.8. Na hipótese de descumprimento pela Cessionária das obras de contrapartida, nas condições e nos prazos estabelecidos, o instrumento jurídico da cessão resolver-se-á sem direito à indenização pelas acessões e benfeitorias nem a qualquer outra indenização à Cessionária, e a posse do imóvel será imediatamente revertida para a União.

13.8.1. As condições e prazos estabelecidos poderão ser revistos mediante justificativa fundamentada, a ser analisada em processo administrativo próprio.

13.8.2. A Contratante somente poderá ressarcir a Cessionária pelas obras de contrapartida que tenham sido recebidas definitivamente.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – ALTERAÇÕES

14.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

14.2. A Cessionária é obrigada a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

14.3. As supressões resultantes de acordo celebrado entre as partes contratantes poderão exceder o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

14.4. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do CONTRATANTE, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês.

14.5. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

15.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

- I) Gestão/unidade: 00001/120099;
- II) Fonte de recursos: 1000000000;
- III) Programa de trabalho: 229151;
- IV) Elemento de despesa: 4.4.90.51; e
- V) Plano interno: CA1333PINFR; e
- VI) Nota de empenho: [...];

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – ALOCAÇÃO DE RISCOS

16.1. A Cessionária é integral e exclusivamente responsável por todos os riscos relacionados à presente Cessão, salvo disposição expressa em contrário neste Contrato.

16.2. Incluem-se entre os riscos assumidos pela Cessionária, sem prejuízo de outros assumidos nesta Cessão:

- a) a obtenção de licenças, permissões e autorizações relacionadas às atividades da Cessão e da execução das contrapartidas;
- b) a obtenção de autorizações exigidas para exploração de atividades privadas de exploração da Área da Cessão, bem como sua renovação e demais documentos exigidos pela legislação e regulação para o exercício dessa atividade;
- c) o atraso no cumprimento dos prazos estabelecidos neste Contrato e em seus Anexos, inclusive em decorrência da não obtenção de autorizações, licenças e/ou permissões a serem emitidas por autoridades administrativas, exigidas para a demolição, construção e instalação de bens e equipamentos;
- d) a variação ordinária de custos de insumos, custos operacionais, de manutenção e investimentos atuais e futuros;
- e) o aumento do custo de capital, inclusive os resultantes do aumento das taxas de juros, relativo às atividades necessárias à execução do Contrato;

- f) aumento ordinário da inflação e alterações ordinárias do cenário macroeconômico;
- g) o atraso no cumprimento dos prazos estabelecidos neste Contrato, exceto nos casos em que o atraso tenha sido causado exclusivamente por ação ou omissão do Contratante;
- h) a administração, manutenção e conservação das estruturas e equipamentos do empreendimento na Área da Cessão, atendendo a todos os requisitos e limites deste Contrato e de seus Anexos;
- i) o erro, falha e demais desvios em seus projetos, estimativas de custos, de gastos e/ou de cronograma, inclusive em razão de limitações técnicas ou normativas de qualquer natureza que impactem os Imóveis para Realização das Contrapartidas, bem como eventuais falhas na prestação dos serviços e atividades objeto da Cessão, sejam causados pela Cessionária, por seus prepostos ou empregados, ou por seus contratados;
- j) a segurança e a saúde dos trabalhadores que estejam subordinados à Cessionária e/ou seus contratados na execução do Contrato, conferindo ampla publicidade às normas de segurança;
- k) o custo de Financiamento(S) ou refinanciamento(s) assumido(s) para a realização de investimentos ou para o custeio da execução do Contrato, inclusive em razão do aumento de taxas de juros;
- l) a obsolescência, a segurança, a robustez e o pleno funcionamento das tecnologias, dos equipamentos e das técnicas empregadas nos Imóveis para Realização das Contrapartidas;
- m) os prejuízos causados a terceiros pela Cessionária, seus empregados, prestadores de serviço, terceirizados, contratados, ou por qualquer outra pessoa física ou jurídica a ela vinculada, no exercício das atividades abrangidas neste Contrato;
- n) as ineficiências ou perdas econômicas decorrentes de falha, negligência, inépcia ou omissão no cumprimento do objeto da Cessão, exceto por atos ou omissões do COMAER;
- o) o perecimento, destruição, roubo, furto, depredação, vandalismo, perda ou quaisquer outros tipos de danos causados aos Bens Reversíveis, responsabilidade que não será reduzida ou excluída em virtude da fiscalização do COMAER;
- p) os eventos que possam ser objeto de cobertura de seguros oferecidos no Brasil na data de sua ocorrência, inclusive para as hipóteses de Caso Fortuito ou Força Maior, bem como a variação no seu preço;
- q) os encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução deste Contrato, incluída a elevação do custo de mão-de-obra por acordo, convenção ou dissídio coletivo de trabalho, e as responsabilizações deles decorrentes, incluídas aquelas relacionadas às empresas eventualmente contratadas no âmbito da Cessão;

- r) as greves realizadas por empregados contratados pela Cessionária, pelas contratadas ou pelas prestadoras de serviços à Cessionária;
- s) recuperação, remediação e gerenciamento do passivo ambiental relacionado à Área da Cessão, com exceção do expressamente assumido pelo COMAER nos termos deste Contrato;
- t) a interface com as entidades e os órgãos públicos, contratadas, consumidores e tomadores de serviços da Cessionária;
- u) a não efetivação da demanda e receitas projetadas da exploração dos ativos integrantes da Área da Cessão ou sua redução por qualquer motivo, ainda que decorrente do leilão ou concorrência praticado(a) por terceiros, salvo no caso de Caso Fortuito ou Força Maior, bem como eventual descumprimento das obrigações assumidas pelo COMAER no âmbito deste Contrato e na medida em que tenham comprovadamente contribuído para eventuais prejuízos à Cessionária;
- v) a realização e o pagamento de eventuais ajustes e adequações técnicas necessárias para o cumprimento das diretrizes estabelecidas neste Contrato e em seus Anexos;
- w) o inadimplemento de consumidores ou tomadores de serviço da Cessionária pelos pagamentos que lhe forem devidos a qualquer título;
- x) os custos de ações judiciais de terceiros contra a Cessionária ou contratadas decorrentes da execução do Contrato;
- y) ônus, danos, despesas, pagamentos, indenizações e eventuais medidas judiciais decorrentes de atos ou fatos inclusive de natureza tributária, trabalhista, cível e ambiental, ocorridos em momento posterior à Data de Assinatura do Contrato e relacionados à Área da Cessão;
- z) ônus, danos, despesas, pagamentos, indenizações e eventuais medidas judiciais decorrentes de atos praticados pela Cessionária ou fatos inclusive de natureza tributária, trabalhista, cível e ambiental decorrentes da sua atividade, ocorridos em momento posterior ao recebimento dos Imóveis para Realização das Contrapartidas;
- aa) interrupção e/ou intermitência no fornecimento de energia elétrica ou outros serviços necessários ao funcionamento das atividades exploradas na Cessão, desde que não tenham sido provocados por atos diretos do COMAER;
- bb) manifestações sociais e/ou públicas que comprometam a execução do Contrato, ou que acarretem danos à Cessionária, desde que não originadas de atos diretos do COMAER;
- cc) eventuais prejuízos decorrentes de manutenção e/ou consertos relacionados à execução do Contrato e à utilização da Área da Cessão; e

dd) os custos, despesas, investimentos e as perdas assumidas em razão da alteração superveniente de normas do Corpo de Bombeiros, de normas técnicas e/ou de normas de segurança que venham impactar a implantação ou operação dos ativos integrantes da Área da Cessão e das Contrapartidas, inclusive sobre a demanda e receitas estimadas para os equipamentos, ocorridas após a data de assinatura do Contrato;

ee) interação com comunidades interessadas ou afetadas pelo Contrato; e

ff) risco de protestos públicos que causem aumento de custos, perda de receitas ou atrasem o cronograma de realização de obras e/ou exploração econômica.

16.3. A Cessionária deverá indenizar e manter o COMAER incólume de qualquer demanda ou prejuízo que este vier a sofrer em virtude de atos praticados por seus administradores, empregados, prepostos, prestadores de serviços, contratados e terceiros com quem ela tenha contratado ou por qualquer outra pessoa física ou jurídica a ela vinculada.

16.4. Não são riscos da Cessionária, dando ensejo ao procedimento de reequilíbrio econômico-financeiro, nos termos deste Contrato:

a) decisões judiciais ou administrativas que diretamente impactem ou onerem, impeçam ou impossibilitem a Cessionária de executar integral ou parcialmente o Contrato, inclusive atos emitidos pela Superintendência do Patrimônio da União, exceto nos casos em que a Cessionária, administradores, empregados, prepostos, prestadores de serviços, terceiros com quem ela tenha contratado ou por qualquer outra pessoa física ou jurídica a ela vinculada derem causa à situação sobre a qual estiverem fundadas referidas decisões;

b) atrasos ou inexecução das obrigações da Cessionária, causados exclusivamente pela demora ou omissão do COMAER, ou de demais órgãos ou entidades da Administração Pública, desde que comprovada a regularidade formal, a tempestividade e a adequação dos requerimentos e solicitações encaminhados pela Cessionária, e desde que os órgãos ou entidades competentes provocadas deixem de observar o prazo regulamentar a eles conferido para as respectivas manifestações;

c) paralisação da realização das Contrapartidas, por fatos imputados COMAER, desde que não relacionado a ato ou omissão do Cessionária ou suas contratadas, administradores, empregados, prepostos, prestadores de serviços, terceiros com quem ela tenha contratado ou por qualquer outra pessoa física ou jurídica a ela vinculada;

d) atrasos na emissão de outorgas, licenças e autorizações, em razão de trâmites administrativos relacionados a qualquer alteração provocada ou imposta pelo COMAER sobre as obrigações, prazos ou condições originais do Contrato;

e) imposição, pelo COMAER, de novas obrigações, alteração unilateral nos marcos de execução contratual ou modificação unilateral das obrigações originalmente contempladas no Contrato, que provoquem impacto nos custos e encargos da Cessionária;

- f) alterações na Portaria Conjunta nº 1, de 08 de fevereiro de 2024, sobre normas de zoneamento civil militar do sítio aeroportuário da Base Aérea de Santos (BAST) que impactem a utilização da Área da Cessão e a exploração de TUP;
- g) descumprimento, pelo COMAER, de suas obrigações legais, regulamentares ou contratuais;
- h) atraso no cumprimento dos prazos estabelecidos neste Contrato relacionados às obrigações assumidas pela Cessionária, quando decorrentes diretamente de ação ou omissão do COMAER;
- i) atraso na disponibilização da Área da Cessão e dos Imóveis para Realização das Contrapartidas;
- j) custos decorrentes da recuperação, remediação, monitoramento e gerenciamento do passivo ambiental existente dentro da Área da Cessão, ou das áreas relacionadas às Contrapartidas, previamente à data da publicação do Edital, salvo aqueles que tenham sido identificados no Contrato e seus Anexos;
- k) prejuízos causados a terceiros ou ao meio ambiente pelos prepostos do COMAER ocorridos antes da data da publicação do Edital e assim comprovados pela Cessionária, hipótese em que, além do direito ao reequilíbrio econômico-financeiro do Contrato, terá a Cessionária o direito de ser ressarcida pelo COMAER de eventuais indenizações que vier a pagar em razão de passivo ambiental, bem como passivo trabalhista e/ou casos de responsabilidade civil que tenham como causa fato anterior à Cessão;
- l) greve dos funcionários e empregados do COMAER que comprovadamente impeça ou impossibilite a Cessionária de executar integral ou parcialmente o Contrato;
- m) atos ou fatos cujo fato gerador tenha ocorrido antes da data de publicação do Edital e que diretamente impactem, impeçam ou impossibilitem a Cessionária de executar integral ou parcialmente o Contrato, excetuados aqueles previstos nos documentos da Licitação;
- n) descobertas arqueológicas ou risco geológico, tanto na Área da Cessão como nos imóveis de realização das contrapartidas, relacionados a eventuais vícios ocultos que aumentem os custos da Cessionária, impeçam a obtenção de licenças e autorizações e/ou resultem no atraso no cumprimento de obrigações;
- o) alteração superveniente, que ocorra após a Data de Entrega dos Documentos, desde que não esteja devidamente refletida e prevista no Edital, dos parâmetros urbanísticos de parcelamento, uso e ocupação do solo aplicáveis à Área da Cessão e aos Imóveis para Realização das Contrapartidas que impactem negativamente os parâmetros até então existentes, condicionado à comprovação, pela Cessionária, do real prejuízo da superveniência; e
- p) superveniência de tombamento do imóvel e/ou de bens materiais ou imateriais, tanto na Área da Cessão como nos imóveis de realização das contrapartidas, que enseje investimentos, custos e despesas, em função de impactos nas premissas e projetos

originais no âmbito da Cessão, exceto os elementos cujo processo de tombamento já estiver em tramitação na data de publicação do Edital.

16.5. Quaisquer tributos ou encargos legais criados, alterados ou extintos, que incidam diretamente sobre as atividades executadas pela Cessionária no âmbito da execução das contrapartidas, e cuja criação, alteração ou extinção ocorra após a Data de Entrega dos Documentos, com comprovada repercussão direta sobre o equilíbrio econômico-financeiro do Contrato darão ensejo ao procedimento de reequilíbrio econômico-financeiro, em favor da Cessionária ou do COMAER, conforme o caso, ressalvados os impostos e contribuições sobre a renda; e os tributos sobre os insumos utilizados pela Cessionária para a execução do Contrato.

16.5.1. Não são considerados novos tributos ou alteração sobre tributos a incidência, lançamento e cobrança de tributos sobre a Cessionária que, por quaisquer razões, fáticas ou jurídicas, não ocorriam em face do COMAER, especialmente sobre a Área da Cessão.

16.5.2. Diante da incerteza quanto à forma e ao momento exato da implementação da Emenda Constitucional nº 132, de 20 de dezembro de 2023 em que tais alterações produzirão efeitos práticos sobre as obrigações tributárias da Cessionária, convencionou-se que o contrato será firmado com base na estrutura tributária vigente até a promulgação da emenda, não se reconhecendo, portanto, qualquer direito automático à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro decorrente da sua implementação

16.6. Na ocorrência de Caso Fortuito ou Força Maior, cujas consequências não sejam cobertas por seguro disponível no mercado securitário brasileiro e em condições comerciais viáveis, e que comprovadamente impeçam ou impossibilitem a execução do Contrato de modo significativo, as Partes decidirão de comum acordo se procederão à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro ou à extinção da Cessão.

16.7. Verificando-se a extinção da Cessão, nos termos do disposto na subcláusula anterior, aplicar-se-ão, no que couberem, as regras e os procedimentos válidos para a extinção da Cessão por advento do termo contratual, conforme este Contrato, fazendo jus a Cessionária ao recebimento da indenização pela(s) parcela(s) dos investimentos relacionados à implantação dos Bens Reversíveis e realização das contrapartidas que ainda não tenham sido amortizados ou depreciados, os quais tenham sido realizados com o objetivo de garantir a viabilidade e continuidade da Cessão, a ser demonstrado por estudos e relatórios técnicos elaborados pela Cessionária.

16.8. As Partes se comprometem a empregar todas as medidas e ações necessárias a fim de minimizar os efeitos decorrentes dos eventos de Caso Fortuito ou Força Maior.

16.9. A Cessionária declara:

- a) ter ciência integral da natureza e extensão dos riscos assumidos neste Contrato; e
- b) ter levado em consideração a repartição de riscos estabelecida neste Contrato para a formulação da sua Proposta Econômica na Licitação.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

17.1. O equilíbrio econômico-financeiro estará mantido sempre que forem atendidas as condições do Contrato e for respeitada a alocação de riscos.

a) Considera-se caracterizado o desequilíbrio econômico-financeiro do Contrato quando qualquer das partes sofrer efeitos, positivos ou negativos, de evento cujo risco não tenha sido a ela alocado.

b) Diante da materialização de evento de desequilíbrio, somente caberá a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do Contrato com relação à parcela do desequilíbrio pleiteado cuja exata medida for comprovada pelo pleiteante.

17.2. As Partes poderão solicitar a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro nas situações indicadas nesta Cláusula, observado o procedimento definido neste Contrato.

17.3. A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro será efetivada, **somente por termo aditivo publicado**, de comum acordo entre as Partes, nas seguintes modalidades, isoladas ou combinadas:

a) revisão dos encargos e obrigações assumidos pela Cessionária, inclusive prazos vinculantes à Cessionária e a readequação de cronograma físico-financeiro;

b) dação em pagamento de bens e/ou cessão de receitas patrimoniais no caso de recomposição em favor do COMAER;

c) prorrogação ou redução do prazo da Cessão; ou

d) qualquer outra forma legalmente admitida ou definida em comum acordo entre o COMAER e a Cessionária.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – PROCEDIMENTO PARA A RECOMPOSIÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

18.1. O procedimento para a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro poderá ser instaurado por qualquer uma das Partes, quando se verificar o desequilíbrio econômico-financeiro do Contrato, mediante a apresentação de relatório técnico.

18.2. A análise da recomposição do equilíbrio econômico-financeiro pressupõe a verificação das condições econômicas globais do ajuste, tomando-se como base os efeitos dos eventos que lhe deram causa, descritos em um relatório técnico a ser apresentado pela Parte interessada, o qual poderá vir acompanhado de laudo pericial, estudos independentes e/ou outros documentos considerados pertinentes.

18.3. Quando o pedido de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro for iniciado, a Parte solicitante observará o que segue:

a) o pedido deverá ser acompanhado de relatório técnico, laudo pericial e/ou estudo independente que efetivamente demonstre o impacto da ocorrência, na forma estabelecida nas subcláusulas anteriores, contemplando ainda dados como a data da ocorrência e a provável duração da hipótese ensejadora da recomposição;

b) o pedido deverá ser acompanhado de todos os documentos necessários à demonstração do cabimento do pleito, podendo o COMAER solicitar laudos econômicos específicos da Cessionária, ou contratar estudos elaborados por órgãos ou entidades da Administração Pública Federal ou, ainda, por entidades independentes; e

c) o pedido, conforme o caso, deverá conter a indicação da pretensão de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, trazendo a demonstração circunstanciada dos pressupostos e parâmetros utilizados e informando os impactos e as eventuais alternativas de balanceamento das prestações entre as PARTES.

18.4. O COMAER terá livre acesso às informações, bens e instalações da Cessionária ou de terceiros por ela contratados para aferir o alegado pela Cessionária na hipótese de pedido de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro por esta apresentado.

18.5. Para a confirmação das situações apontadas como ensejadoras de desequilíbrio econômico-financeiro e para o dimensionamento dos efeitos e medidas delas resultantes, as Partes poderão contar com a participação de entidade especializada especialmente contratada para essa finalidade.

18.6. O procedimento de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro iniciado por qualquer uma das Partes deverá ser objeto de comunicação à outra PARTE, consignando-se a ela o prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável uma vez por igual período, para manifestação.

18.7. Respondida a proposta pela Cessionária, no caso de o processo ter sido instaurado pelo COMAER, ele terá o prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável uma vez por igual período, para decidir sobre a recomposição de equilíbrio econômico-financeiro.

18.8. Caso se verifique a procedência, ao final, do pedido de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro apresentado, os custos com diligências e estudos necessários à plena instrução do procedimento serão arcados exclusivamente pela Parte que deu causa ao desequilíbrio.

18.9. O procedimento de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro deste Contrato deverá ser concluído em prazo não superior a 60 (sessenta) dias, ressalvada a hipótese em que seja necessária a prorrogação, devidamente justificada, para a complementação da instrução do respectivo procedimento.

18.10. Decorridos 90 (noventa) dias após a apresentação do pedido de reequilíbrio econômico-financeiro por requerimento da Cessionária e não sendo encontrada solução amigável, ou ainda, em caso de discordância quanto à necessidade de recomposição ou quanto aos valores e/ou demais dados indicados, as Partes poderão, exercer os procedimentos abaixo relacionados

- a) Negociação direta entre as Partes, por meio de representantes formalmente designados, com prazo de até 30 (trinta) dias, prorrogável uma única vez por igual período, mediante acordo mútuo;
- b) Mediação ou conciliação, conduzida por profissional ou entidade especializada, indicada de comum acordo entre as Partes ou vinculada a órgão ou entidade da Administração Pública, conforme previsto na Lei nº 13.140/2015;
- c) Esgotadas as etapas acima ou na hipótese de recusa formal e motivada de qualquer das Partes em submeter-se a tais mecanismos, poderá ser adotada a via administrativa formal ou judicial, conforme a legislação vigente.

19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DOS CASOS OMISSOS

19.1. Os casos omissos serão decididos pelo CONTRATANTE, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas federais aplicáveis.

19.2. A Cessionária obriga-se a observar integralmente as disposições da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), em todas as atividades decorrentes da execução do objeto deste Contrato que envolvam o atendimento direto ao público ou a prestação de serviços e fornecimento de bens a terceiros caracterizados como consumidores.

19.3. A Cessionária será exclusivamente responsável por eventuais danos causados a consumidores em decorrência da má prestação de serviços, defeito de produtos, omissão de informações, publicidade enganosa, descumprimento de ofertas ou outras infrações à legislação consumerista, devendo isentar a Administração de qualquer responsabilidade nesse sentido.

20. CLÁUSULA VIGÉSIMA – PUBLICAÇÃO

20.1. Incumbirá ao Contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012.

21. CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – FORO

21.1. Fica eleito o Foro da Justiça Federal em São Paulo, Seção Judiciária de São Paulo para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021.

Datado conforme assinatura digital

Representante legal do CONTRATANTE

Representante legal do Órgão de Direção Setorial (ODS)

Representante legal do CONTRATADO



MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA

CONTROLE DE ASSINATURAS ELETRÔNICAS DO DOCUMENTO

Documento:	Minuta de Contrato_Cessao BAST
Data/Hora de Criação:	30/08/2025 17:31:13
Páginas do Documento:	24
Páginas Totais (Doc. + Ass.)	25
Hash MD5:	b8c8ef6fd70e781f4d7e55cdb5c2ea2
Verificação de Autenticidade:	https://autenticidade-documento.sti.fab.mil.br/assinatura

Este documento foi assinado e conferido eletronicamente com fundamento no artigo 6º, do Decreto nº 8.539 de 08/10/2015 da Presidência da República pelos assinantes abaixo:

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Major ALESSANDRA LESSA DE VASCONCELLOS SCHMIDT no dia 01/09/2025 às 08:08:28 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Brig Ar ANDERSON DA SILVA NISHIO no dia 01/09/2025 às 11:43:21 no horário oficial de Brasília.