Abril 2013

Relatório de Due Diligence Contratual

Aeroporto Internacional do Galeão – Rio de Janeiro

Relatório de Due Diligence Contratual

RELATÓRIO DE DUE DILIGENCE CONTRATUAL
CONCESSÃO DOS AEROPORTOS DE GALEÃO E CONFINS

I. TIPOS DE CONTRATOS

Para a análise dos Contratos dos Aeroportos do Galeão no Rio de Janeiro e de Confins em Minas Gerais ("Contratos"), adotou-se a classificação das relações contratuais ordinariamente utilizada pela Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária ("INFRAERO"), a qual categoriza os vínculos em Contratos: (A) Comerciais; (B) Ativos e (C) Engenharia.

O critério utilizado pela INFRAERO para a distinção se dá em função da geração de receitas ou despesas à INFRAERO, ou em razão de seu objeto no caso dos contratos de Engenharia.

A – CONTRATOS COMERCIAIS

Os Contratos ditos *Comerciais* são assim considerados por viabilizarem a cessão onerosa de espaços nos aeroportos a terceiros, com vistas a permitir a instalação das diversas atividades primárias, ligadas à operação do aeroporto, ou secundárias, inerentes aos serviços e produtos comerciais oferecidos ao público. Em razão da onerosidade da cessão dos espaços, geram receitas para a INFRAERO, auferida dos terceiros que ocupam os referidos espaços cedidos.

Da análise dos referidos instrumentos pode se dizer que, no geral, eles são celebrados por prazo certo[1], podendo ser renovados até o limite de 60 meses, por acordo entre as partes[2]. Em sua maioria, a rescisão contratual por parte da INFRAERO pode ocorrer de forma injustificada[3], respeitado um determinado prazo para denúncia[4].

---

[1] Coluna denominada FIM DA VIGÊNCIA nas respectivas planilhas anexas.
[2] Coluna denominada VIGÊNCIA LIMITE nas respectivas planilhas anexas.
[3] A coluna denominada TÉRMINO DO CONTRATO indica se há previsão de rescisão contratual de forma "justificada" (ainda em nome do interesse público), "injustificada" ou "ambas" as hipóteses.
[4] O prazo está indicado na coluna PRAZO PARA DENÚNCIA das respectivas planilhas.

Alguns contratos Comerciais preveem investimentos a serem realizados pelos cessionários[5]. Conforme previsão contratual, as benfeitorias decorrentes destes investimentos revertem ao patrimônio da União, sem direito a indenização. Nestes contratos foram identificados a previsão do valor dos investimentos a serem realizados e o seu respectivo prazo de amortização[6].

As receitas auferidas nos contratos comerciais são calculadas com base em uma parcela fixa[7], somada, em alguns casos, a um percentual do faturamento do cessionário. O *Valor Global*, devidamente identificado nas respectivas planilhas anexas, indica a receita esperada ao longo da vigência contratual, proveniente apenas das parcelas fixas.

Embora não seja possível indicar o valor das parcelas variáveis inseridas nos contratos Comerciais, o critério objetivo utilizado pela INFRAERO para fixar o percentual de faturamento devido à autoridade aeroportuária foi o estabelecido pela INFRAERO na CF-Circular 3179/DCCO/95, que segue anexa a este relatório.

Os valores monetários constantes das planilhas foram extraídos, quando expressos, dos termos contratuais, sem atualização ou correção. Consideraram-se, contudo, as alterações, para mais ou para menos, introduzidas no contrato por meio de aditivos.

Alguns contratos *Comerciais* estão indicados como "ocupação de área sem contrato", na medida em que algum de seus aspectos apresente circunstância, de fato e/ou de direito, que necessite ser corrigida ou sanada[8]. Assim, exemplificativamente, recebem esta qualificação aqueles cujo aditivo de renovação ainda está em processo de formalização, os que necessitam ser reformulados em conformidade com as determinações da Resolução ANAC n.º 113/09 e os que estão em fase de devolução da área. Outros contratos foram identificados como "Em ação Judicial", significando haver disputa judicial sobre a área cedida, sua ocupação, a permanência do cessionário ou valor da contraprestação é objeto de discussão judicial[9].

---

[5] Estes contratos foram identificados com um "sim" na coluna denominada INVESTIMENTO.
[6] Cf. colunas PRAZO PARA AMORTIZAÇÃO, VALOR DO INVESTIMENTO, INÍCIO DA AMORTIZAÇÃO e TÉRMINO DA AMORTIZAÇÃO.
[7] Identificada nas respectivas planilhas na coluna VALOR FIXO MÍNIMO.
[8] Cf. coluna SITUAÇÃO (VIGÊNCIA).
[9] Cf. coluna SITUAÇÃO (VIGÊNCIA).

B – Contratos Ativos

Os Contratos denominados *Ativos*, também chamados de *Contínuos*, correspondem àqueles em que a INFRAERO figura como tomadora de uma determinada prestação (serviço ou fornecimento), incumbindo-se, em contrapartida, de remunerar o terceiro prestador ou fornecedor. Geram, portanto, despesas, ônus financeiros à INFRAERO, os quais são, em parte, rateados com os cessionários das áreas comerciais, como no caso de energia e de água, mediante a cobrança de uma quota de condomínio.

Em sua grande maioria, os contratos desta espécie possuem vigência de 12 meses[10], podendo ser renovados até o limite de 60 meses, por acordo entre as partes[11]. Podem ser rescindidos injustificadamente[12], respeitados o prazo para denúncia, conforme previsão contratual[13].

Em alguns contratos *Ativos*, há previsão de indenização do contratado por rescisão antecipada, principalmente em razão dos custos de desmobilização prematura[14]. Não se identificou previsão quanto à possibilidade de cessão contratual por parte da INFRAERO, mas, tampouco, há vedação nos instrumentos analisados[15].

Uma vez identificados os pagamentos mensais realizados em contrapartida da prestação recebida pela INFRAERO, eles foram devidamente inseridos nas planilhas na coluna VALOR MENSAL. Por seu turno, a coluna VALOR GLOBAL indica a previsão do desembolso desde o início até o fim da vigência contratual.

---

[10] A coluna TÉRMINO DE VIGÊNCIA ATUAL indica o termo final previsto contratualmente.
[11] Coluna denominada VIGÊNCIA LIMITE nas respectivas planilhas anexas.
[12] A coluna denominada TÉRMINO DO CONTRATO indica se há previsão de rescisão contratual de forma “justificada” (ainda em nome do interesse público), “injustificada” ou “ambas” as hipóteses.
[13] O prazo para denúncia está indicado na coluna PRAZO PARA DENÚNCIA das respectivas planilhas.
[14] Quando previsto, o valor da indenização está identificado na coluna VALOR DE AVISO PRÉVIO.
[15] Cf. coluna a INFRAERO PODE CEDER O CONTRATO.

Os valores monetários constantes das planilhas foram extraídos dos termos contratuais quando expressos, sem atualização ou correção. Consideraram-se, contudo, as alterações, para mais ou para menos, introduzidas no contrato por meio de aditivos.

C – Contratos de Engenharia

Os contratos de Engenharia são aqueles mediante os quais a INFRAERO contrata serviços de engenharia relevantes, isto é, obras e intervenções nos bens ou nas estruturas do aeroporto. São serviços pontuais e de valor elevado, se comparado com os demais. Estes contratos são remunerados em valores unitários, de acordo com as medições realizadas[16].

A partir de dezembro de 2012 a INFRAERO passou a realizar contratos de engenharia também sob o formato legal do Regime Diferenciado de Contratação – RDC, por preço global, nos termos da Lei nº 12.462.

Nos contratos analisados não há previsão de rescisão sem justa causa ou valor previamente estabelecido em razão de eventual rescisão antecipada. Igualmente não há previsão de cessão do contrato. A coluna VALOR GLOBAL indica a previsão total de desembolso em contrapartida da obra ou serviço contratado.

Os valores monetários constantes das planilhas foram extraídos dos termos contratuais quando expressos, sem atualização ou correção. Consideraram-se, contudo, as eventuais alterações, para mais ou para menos, introduzidas no contrato por meio de aditivos.

II. OBJETIVO E METODOLOGIA DAS ANÁLISES

Os trabalhos de *Due Diligence* foram desenvolvidos com o intuito de identificar o perfil geral das obrigações, i.e. direitos e deveres, contratuais atualmente vigentes nos Aeroportos de

[16] Cf. coluna VALOR MENSAL na planilha respectiva.

Confins e do Galeão, possibilitando a composição de um panorama jurídico representativo das operações dos referidos aeroportos.

Neste procedimento foram analisados todos os contratos celebrados até dezembro de 2012, que estavam vigentes naquela data, bem como aqueles casos indicados como "ocupação de área sem contrato" e "em disputa judicial", conforme as planilhas de gerenciamento contratual da INFRAERO[17].

A análise dos instrumentos jurídicos foi complementada com entrevistas aos gestores responsáveis pelos contratos, realizadas em 08/03/13 e 13/03/13, com o objetivo de (i) conhecer e integrar a realidade prática, (ii) perquirir sobre contratações relevantes celebradas após dezembro de 2012, (iii) obter informações sobre a realidade pré e pós contratual.

Segundo informações colhidas por ocasião de nossas visitas, a INFRAERO continua gerindo os contratos normalmente, inclusive renovando contratos, fazendo aditamentos, realizando novas contratações, redefinindo áreas cedidas, etc.

De igual modo, no trabalho de entrevistas identificamos que após dezembro de 2012, foram celebrados os contratos TC 02.2013.058.0004, e TC 144/EG/2012/0001, no aeroporto de CONFINS e o contrato 0108-EG/2012/0061, no aeroporto do GALEÃO, identificados como relevantes não só em razão dos valores envolvidos, mas também por seu objeto não envolver renovação ou continuação de situações já existentes. Estes contratos foram devidamente incluídos nas planilhas.

Da mesma forma verificamos que, em 12/03/13, foi aberta a concorrência 001/ADSE/SBCF/2013, para a contratação dos serviços de engenharia envolvendo a elaboração do projeto e execução das obras de reforma e ampliação do TPS 3 de CONFINS, com entrega de propostas prevista para 25/04/2013[18] e que há procedimentos administrativos no GALEÃO para a

[17] Quanto aos documentos recebidos algumas ressalvas foram feitas nas próprias planilhas anexas a estes relatório.
[18] http://licitacao.infraero.gov.br/portal_licitacao/servlet/DetalheLicitacao?idLicitacao=52839

contratação de obras envolvendo forro de calçadas do Terminal de Passageiros e obras complementares.

III - PARÂMETROS DAS ANÁLISES

Para a realização das análises e, consequentemente, do presente Relatório, foram adotados alguns parâmetros, os quais especificamos a seguir:

a) **Contratos Comerciais:** foram analisados todos os contratos comerciais de cessão de área, excluídos apenas aqueles que tratam da utilização de linhas de telefonia fixa (ramais e linhas internas), tendo em vista que estes não tem representatividade nas receitas totais auferidas no total de Contratos Comerciais apresentados pela INFRAERO. Tendo em vista a relevância e representatividade de determinados cessionários, foram selecionados e analisados nos anexos deste relatório (Contratos Comerciais Selecionados) os principais contratos dos cessionários que representaram, no ano de 2012, uma receita individual para a INFRAERO maior do que R$ 2 milhões.

b) **Ativos:** foi feita a seleção e análise dos Contratos Ativos cujos valores globais fossem superiores a R$ 100.000,00 (cem mil reais), o que permitiu a avaliação de mais de 99,9% (por cento) do total das despesas incorridas com esse tipo de contrato, pela INFRAERO, no aeroporto do Galeão e 99,8% (por cento) do total das despesas incorridas com esse tipo de contrato no aeroporto de Confins.

c) **Engenharia:** Foram analisados todos os contratos de engenharia recebidos e que constavam das planilhas de acompanhamento contratual apresentadas pela INFRAERO.

Além das análises dos contratos acima detalhados, verificou-se que a INFRAERO mantém com órgãos públicos, tais como, polícias civil, militar e federal, Poder Judiciário, vigilância sanitária

etc., convênios mediante os quais são cedidas determinadas áreas, para que tais órgãos possam exercer sua função dentro do espaço do aeroporto. Cabe ressaltar também a existência de acordos mantidos pela INFRAERO com empresas operadoras de telefonia móvel, relativos à utilização da infraestrutura de rede aeroportuária para a disponibilização de sinal de telefonia e internet aos usuários dos aeroportos.

Apresentados os parâmetros utilizados para as análises, passa-se às conclusões obtidas acerca dos Contratos.

III. CONCLUSÕES

Das análises realizadas, concluiu-se que:

a) Contratos Comerciais:

Os Contratos Comerciais, em sua maioria, obedecem a um mesmo modelo de contrato, utilizado como base para as licitações realizadas pela INFRAERO.

Quando o caso, especificam a existência de investimentos realizados pelo cessionário das áreas, assim como o respectivo prazo de amortização, embora não definam, desde o início, o valor total do investimento a ser realizado. Tal aferição é feita, em regra, por aditamentos contratuais celebrados ao longo da relação ou, ao final do contrato, no momento de reversão (incorporação) dos referidos bens ao patrimônio da INFRAERO, ainda que haja renovação do prazo contratual com o cessionário.

Com base nas cláusulas existentes, considera-se possível a assunção da posição contratual, atualmente detida pela INFRAERO, pelo concessionário vencedor do procedimento licitatório dos aeroportos (“Concessionário”), sem que isso implique óbice ou solução de continuidade às relações já existentes.

O Concessionário deverá respeitar os contratos, em seus termos e condições, especialmente no tocante aos prazos de vigência pactuados, tendo em vista a sua sub-rogação na totalidade dos direitos e obrigações do polo ora ocupado pela INFRAERO, ressalvada hipótese em que exercida, por esta, a denúncia injustificada.

As especificações e detalhamentos relativos aos Contratos Comerciais podem ser encontrados na Planilha denominada "Contratos Comerciais", anexada ao presente Relatório. Note-se que tal Planilha foi originada a partir do banco de dados da INFRAERO e consolidada com informações colhidas no decorrer deste trabalho, devidamente indicadas na referida planilha com os seguintes campos (a seguir em maiúsculas): CNPJ e RAZÃO SOCIAL dos contratantes; Versão, a indicar se o contrato é original ou sofreu algum aditamento; Nº DO CONTRATO; TÉRMINO DO CONTRATO; PRAZO PARA DENÚNCIA; INVESTIMENTO, indicando se há previsão de investimento no contrato; PRAZO PARA AMORTIZAÇÃO; VALOR DO INVESTIMENTO; INÍCIO DA AMORTIZAÇÃO; TÉRMINO DA AMORTIZAÇÃO; SITUAÇÃO (VIGÊNCIA), com o intuito de esclarecer se o contrato encontra em vigência regular; INÍCIO VIGÊNCIA, correspondente a data original da contratação; FIM DA VIGÊNCIA, referindo-se à vigência atualmente prevista em contrato; VIGÊNCIA LIMITE (POSSIBILIDADE DE PRORROGAÇÃO); M², referindo-se à área cedida; TIPO, equivalente à entrada contábil praticada pela INFRAERO; ATIVIDADE do cessionário; VALOR FIXO MÍNIMO, conforme acima já explicitado; VALOR GLOBAL, já acima definido; e OBSERVAÇÃO. Quando não existente ou não disponível a informação incluiu-se o acrônimo n.a. para indicar que determinado item é não aplicável ao contrato analisado.

As áreas de "Ocupação sem contrato" não significam óbice da cessão aeroportuária, nem tampouco impedem o seu exercício. São situações naturais decorrentes do dia-a-dia, que merecem regularização de acordo com a relação a que o concessionário deseje estabelecer com o cessionário irregular e a destinação que se pretenda dar àquele espaço.

De igual modo, as ações judiciais analisadas não representam fator impeditivo a concessão, tendo-se em conta, especialmente, que a INFRAERO deverá continuar responsável

pelas contingências, judiciais ou não, existentes ao tempo da concessão e que o concessionário poderá pleitear a defesa da causa em conjunto ou mesmo em substituição da INFRAERO conforme o caso. Não se pode descartar, todavia, que a ocupação de algumas áreas pode ser considerada como objeto litigioso. A disposição sobre estas áreas, portanto, deverá respeitar decisão judicial existente ou que vier a ser proferida.

b) Contratos Ativos:

Os Contratos Ativos, em sua maioria, obedecem a um mesmo padrão e não apresentam investimentos feitos pelos prestadores/fornecedores contratados. Contemplam prazos relativamente curtos, que giram em torno de 12 (doze) meses, possibilitando ao Concessionário flexibilidade na tomada de decisão acerca de sua manutenção.

Considera-se possível a assunção da posição contratual atualmente detida pela INFRAERO, pelo Concessionário, sem que isso implique óbices às relações já existentes. Contudo, no presente caso, deverão as condições contratuais pactuadas sofrer revisão, a fim de adequarem-se ao novo regime contratual puramente de direito privado. Da mesma forma, é possível que a INFRAERO rescinda os Contratos Ativos, deixando livre ao Concessionário a realização de contratações privadas de novos prestadores de serviços.

As especificações e detalhamentos relativos aos Contratos Ativos podem ser encontrados na Planilha denominada “Contratos Ativos”, anexada ao presente Relatório, originada a partir do banco de dados da INFRAERO, e que contempla os campos (a seguir em maiúsculas): CNPJ nome do FORNECEDOR; número do CONTRATO; VERSÃO, indicando se houve aditivo ao contrato original; OBJETO; TÉRMINO (Just/Injust/Ambos), referente à possibilidade de denúncia do contrato; PRAZO DE DENÚNCIA; DATA DE INÍCIO do contrato; PRAZO DE VIGÊNCIA; TÉRMINO DA VIGÊNCIA ATUAL; VIGÊNCIA LIMITE considerando os limites previsto no contrato; A INFRAERO PODE CEDER O CONTRATO? Casa haja alguma disposição regulando a cessão contratual; VALOR MENSAL; VALOR GLOBAL; VALOR DE AVISO PRÉVIO; conforme acima já definidos e OBSERVAÇÃO. Quando não existente ou não disponível a

informação incluiu-se o acrônimo n.a. para indicar que determinado item é não aplicável ao contrato analisado.

c) Contratos de Engenharia

Considera-se possível a substituição da INFRAERO pelo Concessionário nestes contratos, sem que isso implique óbices às relações já existentes. Porém, os termos e condições previstas nos respectivos instrumentos, possuem características típicas dos contratos públicos e, portanto, devem ser adequados a relação de direito privado quando este for aplicável.

Na respectiva planilha foram completados os seguintes campos (a seguir em maiúsculas): CNPJ nome do FORNECEDOR; número do CONTRATO; OBJETO; TÉRMINO (Just/Injust/Ambos), referente a possibilidade de denúncia do contrato; PRAZO DE DENÚNCIA; DATA DE INÍCIO do contrato; PRAZO DE VIGÊNCIA; TÉRMINO DA VIGÊNCIA ATUAL; VIGÊNCIA LIMITE, considerando os limites previsto no contrato; A INFRAERO PODE CEDER O CONTRATO? Caso haja alguma disposição regulando a cessão contratual; VALOR MENSAL, indicando a forma de cálculo do valor pago mensalmente; VALOR GLOBAL e VALOR DE AVISO PRÉVIO, conforme acima já definidos; e o FORO contratualmente previsto para dirimir eventual litígio decorrente do contrato. Quando não existente ou não disponível a informação incluiu-se o acrônimo n.a. para indicar que determinado item é não aplicável ao contrato analisado.

IV. CONSIDERAÇÕES FINAIS

As considerações inseridas neste Relatório foram realizadas com base nos documentos (cópias dos contratos), informações e planilhas disponibilizados pela INFRAERO em janeiro de 2013 e seu detalhamento encontra-se nas planilhas anexas.

As opiniões e conclusões ora apresentadas buscam traçar o perfil dos Contratos, de modo a disponibilizar elementos que possibilitem orientar a tomada de decisões pelos eventuais interessados na posição de Concessionário dos aeroportos, o que não vincula ou impede que os interessados efetuem verificações e confirmações por meios próprios, dos documentos e

informações colocados à disposição pela INFRAERO, a fim de que obtenham suas próprias conclusões.

V. ANEXOS

a. Análise dos contratos comerciais selecionados

b. Planilha de Contratos do Aeroporto do Galeão

c. Planilha de Contratos do Aeroporto de Confins

d. Planilha de Contratos de Engenharia

e. CF-Circular 3179/DCCO/95

ANEXO

CONTRATOS COMERCIAIS SELECIONADOS

Os cessionários abaixo indicados foram selecionados em razão de sua relevância na receita de cada aeroporto. Conforme informações recebidas, no ano de 2012, cada um deles representou faturamento superior a R$ 2 milhões, consideradas as receitas totais, que contemplam as parcelas fixa, variável e eventuais.

Todos estes cessionários detém contratos comerciais e, além das características usuais dos contratos comerciais, já anteriormente mencionadas, podemos destacar as particularidades a seguir expostas por contrato e por aeroporto:

I – AEROPORTO DE CONFINS:

1. **Cessionário:** PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S.A.
   Receita em 2012: R$ 4.768.095,20
   Objeto: Instalação e exploração comercial de posto de serviços e abastecimento de combustíveis e lubrificantes.
   Preço específico: parcela variável de 3,5% sobre o faturamento, garantido um preço mínimo de R$ 11.000,00 mensais.
   Investimento: R$ 1.500.000,00
   Amortização: 158 meses
   Término: 31/12/2024
   Observação: Este cessionário possui também outro contrato de cessão de 10.186m2 (parque de abastecimento Petrobras/Shell) mediante o qual há o pagamento de R$ 12.632,82 parcela fixa, sem previsão de parcela variável.

2. **Cessionário:** DUFRY DO BRASIL DUTY FREE SHOP LTDA.
   Receita em 2012: R$ 2.969.874,32
   Objeto: Cessão de espaço para lojas (3 contratos)
   Preço específico: TC 02-2006-058-0011 parcela variável de 7% do faturamento bruto e preço mínimo de R$ 8.100,00; TC 02-2007-058-0036 parcela variável de 5% do faturamento bruto e preço mínimo de R$ 4.000,00, TC 02-2007-058-0052 6% do faturamento bruto com a venda de mercadorias estrangeiras, parcela variável de 3% do faturamento bruto com a venda de mercadorias nacionais exportadas, e 6% com as vendas destinadas a aeronaves em viagem internacional, representações diplomáticas e repartições consulares e preço mínimo de R$ 300.000,00

Investimento: Sem previsão de investimento.
Término: TC 02-2006-058-0011 em 31/01/2013, TC 02-2007-058-0036 31/07/2013 e 02-2007-058-0052 em 31/10/2014.
Observação: Recebemos a informação de que há em curso negociações quanto a possibilidade e interesse de ambas as partes na realização de novos termos aditivos.

3. **Cessionário:** VRG LINHAS AÉREAS S/A e GOL TRANSPORTES AÉREOS S/A
Receita gerada em 2012: R$2.245.261,09
Objeto: Área de hangar para aeronaves
Preço específico: TC nº 02-2005-058-0030 valor fixo mensal de R$ 45.609,99 e TC nº 02-2008-058-0030 valor fixo mensal de R$ 99.856,80
Investimento: TC nº 02-2005-058-0030 R$ 26.000.000,00 e TC nº 02-2008-058-0030 R$ 105.288.200,00.
Amortização: TC nº 02-2005-058-0030 em 180 meses, TC nº 02-2008-058-0030 em 145 meses.
Término: TC nº 02-2005-058-0030 em 30/04/21 e TC nº 02-2008-058-0030 em 30/04/2021.
Observação: O cessionário possui outros contratos comerciais operacionais nos quais é cobrada uma parcela fixa mensal, cujo valor, porém, é muito inferior aos aqui tratados.

4. **Cessionário:** J.CHEBLY EMP.PUBLICIDADE LTDA
Receita em 2012: R$2.116.391,37
Objeto: Espaço para publicidade (5 contratos)
Preço específico: TC nº 02-2012-058-0011 valor fixo mensal R$ 6.600,00; TC nº02-2012-058-0016 valor fixo mensal R$ 16.000,00; TC nº02-2012-058-0020 valor fixo mensal de R$ 22.000,00; TC nº02-2012-058-0022 valor fixo mensal de R$ 3.700,00; TC nº02-2012-058-0032, valor fixo mensal de R$ 300.000,00.
Investimento: Sem previsão de investimentos
Amortização: n.a.
Término: TC nº 02-2012-058-0011; em 30/04/13; TC nº02-2012-058-0016 em 30/06/14; TC nº02-2012-058-0020 em 30/06/14;TC nº02-2012-058-0022 em 31/05/14; TC nº02-2012-058-0032 em 31/10/15.

5. **Cessionário:** GR S/A
Receita em 2012: R$ 2.011.813,50
Objeto: áreas de restaurantes e estoques
Preço específico: R$ TC nº 02-2006-058-0005; parcela variável de 5% do faturamento bruto, com valor mínimo de R$ 32.000,00; TC nº02-2007-058-0003; parcela variável de 6% do faturamento bruto, com valor mínimo de R$ 65.000,00; TC nº 02-2012-058-0001; Parcela fixa de R$ 610,00 (área de estoque); TC nº 02-2012-058-0013; Parcela fixa de R$ 1.210,00 (área de estoque)

Investimento: Sem investimento
Amortização: n.a.
Término: TC nº 02-2006-058-0005 em 31/12/10; TC nº02-2007-058-0003 em 14/02/1; TC nº 02-2012-058-0001, em 31/01/1; TC nº 02-2012-058-001 em 30/04/14
Observação: Segundo informações colhidas a área do TC nº 02-2006-058-0005 já vencido, foi desocupada.

6. **Cessionário:** GJP ADMINISTRADORA DE HOTÉIS LTDA
Receita em 2012: n.a.
Objeto: Cessão de área para construção e exploração de hotel
Preço específico: parcela fixa de R$ 1.000,00 e variável de 4,85% faturamento bruto, garantido o mínimo de R$ 99.200,00.
Investimento: R$ 33.966.300,00
Amortização: 125 meses
Término: 31/01/2033
Observação: contrato celebrado em fevereiro de 2013 e, portanto, não trouxe receita no ano de 2012. Contudo, diante do potencial econômico do contrato, entendeu-se por realizar sua análise em conjunto com os maiores contratos comerciais do aeroporto de Congonhas.

II – AEROPORTO DO GALEÃO

1. **Cessionário:** DUFRY DO BRASIL DUTY FREE SHOP LTDA
Receita em 2012: R$45.507.381,15
Objeto: loja de artigos importados, lojas francas, painéis de publicidade, depósito e centro de treinamento (8 contratos)
Preço específico: TC nº 02-1987-061-0278 parcela fixa no valor de R$ 40.056,50; TC nº 02-1987-061-279 parcela variável de a 10,71% do faturamento bruto das mercadorias gerais e 8,93% do faturamento bruto com perfumes, cosméticos, produtos de higiene pessoal e correlatos, parcela fixa de R$ 69.152,55; TC nº 02-1987-061-0280 valor fixo mensal de R$ 1.350,00; TC nº 02-1987-061-0281 parcela variável de 5,85% sobre a receita mensal bruta com venda mercadorias estrangeiras e 3% sobre a receita bruta com a venda de produtos nacionais exportados, parcela fixa de R$ 3.205,50; TC nº 02-2010-061-0032 parcela variável de 5% da receita bruta, parcela fixa de R$ 20.000,00; TC nº 02-2010-061-0033 parcela variável de 5% da receita bruta, parcela fixa mensal de R$ 108.000,00; TC nº 02-2011-061-0007 valor fixo mensal de R$ 4.000,00; TC nº 02-2012-061-0091 valor fixo mensal de R$ 99.000,00.
Investimento: Conforme planilha.
Amortização: Amortizados conforme planilha.
Término: TC nº 02-1987-061-0278 em 28/02/15; TC nº 02-1987-061-0279 em 28/02/15; TC nº 02-1987-061-0280 em 28/02/15; TC nº 02-1987-061-0281 em 28/02/15; TC nº 02-2010-061-0032 em 14/06/15; TC nº 02-2010-061-0033 em

31/05/15; TC nº 02-2011-061-0007; em 30/04/16 ; TC nº 02-2012-061-0091 em 31/10/15.

Observação: Há ações judiciais ajuizadas pelo Ministério Público Federal, cujos objetos envolvem improbidade administrativa (procs. nº 0001547-23.2011.4.02.5101 e 0001429-47.2011.4.02.5101), e desocupação da área baseada na invalidade de termos aditivos aos contratos TC nº 02-1987-061-0278; TC nº 02-1987-061-0279; TC nº 02-1987-061-0280; TC nº 02-1987-061-0281 (proc. nº 2009.51.01.025497-4). As ações de improbidade não tiveram decisão de mérito e a ação civil pública na qual se requeria a devolução das áreas ocupadas pelo cessionário foi julgada improcedente, reconhecendo-se o direito de ocupação até 28/02/15. Os demais contratos, que possuem prazo de vencimento posterior são fruto de licitações realizadas após o ajuizamento das referidas ações judiciais.

2. **Cessionário:** PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S.A.
   Receita em 2012: R$ 13.577.174,17
   Objeto: Loja de conveniência, fornecimento de combustível de aviação (pool de fornecimento) e área de serviço receptivo (3 contratos).
   Preço específico: TC nº 02-2012-061-0068 parcela variável de 3% sobre combustíveis e 5% sobre loja de conveniência, mínimo mensal de R$ 100.000,00; TC nº 02-2007-061-0054 (pool) 1,1% do faturamento, parcela fixa de R$ 121.545,62 (vide observações); TC nº 02-2011-061-0014 parcela fixa de R$ 31.000,00.
   Investimento: Sem investimento
   Amortização: n.a.
   Término: TC nº 02-2012-061-0068 em 14/08/22; TC nº 02-2007-061-0054 (pool) em 30/04/17; TC nº 02-2011-061-0014 em 30/11/16.
   Observação: Participam do TC nº 02-2007-061-0054 as empresas Raizen Combustíveis S.A. e AIR BP Brasil Ltda. Os faturamentos são realizados em separado, por empresa, conforme previsão contratual. O valor da parcela fixa foi aqui indicado considerando-os individualmente, a fim de evitar sejam soma de valores em duplicidade.

3. **Cessionário:** RAIZEN COMBUSTÍVEIS S/A
   Receita em 2012: R$ 7.735.519,44
   Objeto: Fornecimento de combustível de aviação (pool de fornecimento)
   Preço específico: TC nº 02-2007-061-0054 (pool) 1,1% do faturamento, parcela fixa de R$ 42.069,87(vide observações)
   Investimento: Sem investimento
   Amortização: n.a.
   Término: TC nº 02-2007-061-0054 (pool) em 30/04/17
   Observação: Participam do TC nº 02-2007-061-0054 as empresas Petrobrás Distribuidora S.A. (líder do pool) e AIR BP Brasil Ltda. Os faturamentos são realizados em separado por empresa conforme previsão contratual. O valor da parcela fixa foi aqui indicado considerando-os individualmente, a fim de evitar soma de valores em duplicidade.

4. **Cessionário:** BANCO SAFRA S.A
   Receita em 2012: R$3.087.653,85
   Objeto: Posto de câmbio de moedas e agência bancária

Preço específico: TC nº 02-2006-061-0010; valor fixo mensal de R$ 41.555,00; TC 02-2008-061-0025 valor fixo mensal de R$ 81.100,00; TC nº 02-2008-061-0040; valor fixo mensal de R$ 26.500,00 e TC nº 02-2002-061-0083 valor fixo mensal de R$ 35.000,00
Investimento: Sem investimento
Amortização: n.a.
Término: TC nº 02-2006-061-0010 em 31/01/16; TC nº 02-2008-061-0025 em 30/09/13; TC nº 02-2008-061-0040 em 30/11/13; TC nº 02-2002-061-0083 em 30/11/12.
Observação: Segundo informações recebidas, a área referente ao TC nº TC nº 02-2002-061-0083 foi devolvida.

5. **Cessionário:** AIR BP BRASIL S.A.
Receita em 2012: R$2.814.928,94
Objeto: pool de combustíveis e área necessária para realização de fornecimento de lubrificantes e combustíveis de aviação.
Preço específico: TC nº 02.2004.061.0012 parcela vatiável de 1,1% sobre faturamento e parcela fixa de R$ 11.362,80TC nº 02-2007-061-0054 (pool) 1,1% do faturamento, parcela fixa de R$ 24.448,30 (vide observações)
Investimento: R$ 2.440.000,00 no TC nº 02.2004.061.0012
Amortização: 120 meses a partir de 16/02/2004
Término: TC nº 02.2004.061.0012 em 15/02/2014 e TC nº 02-2007-061-0054 (pool) em 30/04/17.
Observação: Participam do TC nº 02-2007-061-0054 as empresas Petrobrás Distribuidora S.A. (líder do pool) e Raizen Combustíveis S/A. Os faturamentos são realizados em separado por empresa conforme previsão contratual. O valor da parcela fixa foi aqui indicado considerando-os individualmente, a fim de evitar soma de valores em duplicidade.

6. **Cessionário:** LOCALIZA RENT A CAR S/A
Receita em 2012: R$2.810.305,80
Objeto: Cessão de áreas para atividade de locação de veículos e pátio para exposição de veículos (5 contratos)
Preço específico: TC nº 02-2008-061-0013 5% do faturamento bruto, garantido um valor mínimo de R$ 39.110,00; TC nº 02-2008-061-0028 5% do faturamento bruto, garantido um valor mínimo de R$71.221,00; TC nº 02-2010-061-0066 5% do faturamento bruto, garantido um valor mínimo de R$55.500,00; TC nº 02-2012-061-0060 5% do faturamento bruto, garantido um valor mínimo de R$33.000,00; TC nº 02-2012-061-0061 5% do faturamento bruto, garantido um valor mínimo de R$33.000,00.
Investimento: Sem investimento
Amortização: n.a.
Término: TC nº 02-2008-061-0013 em 14/04/13; TC nº 02-2008-061-0028 em 31/10/13; TC nº 02-2010-061-0066 em 30/11/15; TC nº 02-2012-061-0060 em 14/08/17; TC nº 02-2012-061-0061 em 14/08/17.