ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA
CONCORRÊNCIA Nº 05/2023
PROCESSO Nº 216/2023

1. OBJETO

1.1. Concessão de espaço no Container Park, centro empresarial do SUPERA Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto, para exploração comercial de cafeteria, com serviço de alimentação e venda de produtos de conveniência, conforme discriminado neste Termo de Referência.

1.1.1. A cessionária ficará responsável por todas as licenças, investimentos com equipamento e mobiliário e despesas que se fizerem necessárias para sua operação no espaço.

1.1.2. A cessionária deverá cumprir o Regulamento de Uso do Container Park, bem como as demais obrigações constantes do termo de concessão.

1.2. O SUPERA Parque, que está implantado em área da Universidade de São Paulo (USP), tem como entidade gestora a FIPASE e é resultado de convênio firmado entre a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto e a USP. Seu intuito, como habitat de inovação, é estimular o desenvolvimento de empresas de base tecnológica, por meio da cooperação universidade-empresa e oferta de serviços.

1.3. O prazo de vigência da concessão será de 1 (um) ano, prorrogável por igual período, até o limite de 10 (dez) anos, nos termos da Lei 14.133/2021, desde que seja demonstrada a vantajosidade e interesse da Administração e Contratada na continuidade do contrato.

1.4. Considerados os investimentos necessários por parte da concessionária para entrada em operação da cafeteria, será concedido **100% de desconto** sobre a **Taxa Administrativa e de Concessão** durante o **primeiro ano de vigência do contrato**.

1.4.1. Findo este período de carência, a Taxa mensal passará a ser cobrada em sua totalidade, sendo seu valor corrigido de acordo com a inflação do período.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA NECESSIDADE DO OBJETO

2.1. A contratação justifica-se pelo crescente número de empresas residentes e pela ausência, atualmente, de serviços de alimentação nas dependências do Parque Tecnológico.

2.2. O SUPERA Parque foi inaugurado em 2014, com entrega dos prédios I e II, que totalizam aproximadamente 5 mil m² de área construída, e da avenida de acesso ao empreendimento. Há aproximadamente 2 anos que as salas dos prédios I e II do SUPERA Parque encontram-se

totalmente ocupadas, o que levou à construção do Container Park, novo centro empresarial com 3,5 mil m² de área construída.

2.3. Em 2021, foi entregue a primeira expansão do Parque Tecnológico, com estrutura de água e esgoto nos lotes que fazem frente para a Av. Virgílio Soeira. No segundo semestre de 2023, complementando essa expansão, foram entregues as obras de pavimentação e águas pluviais das vias transversais à referida avenida, para dar acesso lateral aos terrenos já disponíveis para ocupação. Cinco lotes já foram cedidos a empresas, sendo um deles com prédio já construído e empresa em operação; os demais terão as obras iniciadas em 2024.

2.2. O SUPERA Parque abriga aproximadamente 85 empresas. Estima-se que, atualmente, circulem pelo Parque Tecnológico 300 pessoas por dia, número que aumenta em dias de eventos. Além do Container Park, Prédios I e II, esses já em funcionamento, será implantado pela FIPASE um quarto prédio, o Health to Business Center, com espaços para empresas, laboratórios compartilhados e auditório, cuja construção começará em 2024, com previsão de término em 2026. Isto posto, a tendência é de aumento no público circulante do Parque Tecnológico.

2.3. Não há serviço de alimentação dentro do SUPERA Parque, sendo uma solicitação recorrente dos frequentadores a sua implantação, seja para lanches ao longo do dia, almoço ou mesmo happy hour no fim da tarde. No almoço, os frequentadores fazem uso de três meios distintos: trazem marmita de casa; solicitam marmita por delivery; saem para almoçar em restaurantes. O restaurante mais próximo está localizado a 700m do Parque Tecnológico (outros estão a distâncias superiores a 2 km); a 600m há uma padaria; a 500m há uma pastelaria; a 200m há uma hamburgueria (essa funcionando somente no período noturno).

3. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

3.1. A finalidade da concessão é a oferta de serviços de alimentação e venda de produtos de conveniência e cafeteria dentro do SUPERA Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto.

3.1.1. Espera-se que o público tenha acesso a serviços e produtos com qualidade e preço justo, tornando o habitat de inovação ainda mais atraente para empresas.

3.2. O objeto desta concessão tem metragem total de 201,88m², subdivida em áreas contíguas, conforme planta anexa:

a) Cafeteria: 45,64 m²

b) Despensa: 10,80 m²

c) Pátio: 145,44 m²

3.2.1. As áreas de armazenagem, preparo de alimentos, venda de produtos e caixa devem se localizar nos espaços denominados ‘Cafeteria’ e ‘Despensa’, conforme conveniência da empresa.

3.2.2. No espaço denominado ‘Cafeteria’ também podem ser instaladas áreas para refeições de clientes.

3.2.3. O espaço denominado ‘Pátio’ deve ser usado pela empresa somente como área para os clientes fazerem suas refeições, cabendo à cessionária a responsabilidade pela sua limpeza e ordem.

3.3. Caso seja necessário à viabilização da preparação, armazenamento, serviço e consumo dos alimentos e produtos em geral, a cessionária poderá realizar, às suas expensas, as obras civis de adequação dos espaços denominados ‘Cafeteria’ e ‘Despensa’, bem como instalar todo e qualquer maquinário, equipamentos e mobiliários necessários, com o fim de otimizar sua operação.

3.3.1. Os espaços somente serão liberados para ocupação após a entrega provisória da obra pela construtora, data a partir da qual passará a ter vigência o contrato.

3.3.2. As benfeitorias introduzidas serão automaticamente incorporadas ao imóvel, caso não possam ser levantadas, sem que assista a cessionária o direito de retenção ou indenização a qualquer título, por aquelas benfeitorias

3.3.3. No espaço denominado ‘Pátio’ não são permitidas obras civis, devendo ali ser instalado mobiliário, às expensas da cessionária, para os clientes fazem suas refeições.

3.3.3.1. O mobiliário deverá ser de madeira, ferro, alumínio ou aço.

3.4. As instalações e os equipamentos que se fizerem necessários para o perfeito funcionamento da atividade permitida, na área ora cedida, serão de inteira responsabilidade da cessionária, correndo às suas expensas as despesas

3.4.1. A cessionária deverá identificar todos os equipamentos e utensílios de sua propriedade, de forma a não serem confundidos com similares de propriedade da cedente.

3.5. O estabelecimento deverá funcionar, no mínimo, de segunda a sexta-feira, das 7h30 às 18h30, exceto feriados. É facultado à empresa estender os horários e dias de funcionamento, devendo, porém, informar à gestão do Parque Tecnológico.

3.6. O acesso ao estabelecimento não será restrito ao pessoal das empresas residentes ou frequentadores de eventos do Parque Tecnológico; o acesso será livre a qualquer pessoa, desde que identificada na portaria de controle de acesso do SUPERA Parque.

3.7. O pagamento do consumo será de inteira responsabilidade dos usuários do espaço cedido, que poderão efetuá-lo por meio de dinheiro, cartão de crédito ou débito, vales refeição/alimentação, ou outras formas legalmente reconhecidas.

3.8. Não é permitida, no todo nem em parte, transferir a terceiros a exploração da área cedida.

3.9. A cessionária deve desocupar, de imediato, a área cedida, restituindo em perfeitas condições de uso todo o espaço, inclusive quanto à pintura, quando findo o prazo da cessão ou quando revogado o Contrato.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.2. A licitante vencedora do certame deverá contratar apólice de seguro de responsabilidade civil, com cobertura para danos contra o prédio, veículos, materiais e pessoais a terceiros. Deverá também contratar e manter apólice de seguro empresarial com cobertura que compreenda por exemplo: Incêndio, Roubo, Danos Elétricos, Vendaval, Perda de Lucro Bruto, Responsabilidade Civil Operações, entre outros.

4.2.1. A vigência das apólices de seguro e as respectivas coberturas deverão perdurar durante toda a vigência do contrato.

4.5. A cessionária deverá apresentar o projeto de adequação do espaço para aprovação da gestão do SUPERA Parque, no prazo máximo de 30 dias corridos a contar da assinatura do contrato.

4.6. A operação no espaço deverá ter início no prazo máximo de 120 dias corridos contados a partir da assinatura do contrato.

3.7. Para operação no espaço, a cessionária deverá apresentar à gestão do SUPERA Parque o Alvará de Funcionamento, sem prejuízo de outras licenças exigidas por lei.

5. EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. Condições de entrega ou execução de serviço

5.1.1. Como prática de sustentabilidade ambiental, tem-se que a empresa cessionária deverá:

a) Cumprir as diretrizes estabelecidas no Regulamento de Uso do Container Park;

b) Utilizar pratos de louça, talheres totalmente de aço inoxidável e outros utensílios retornáveis, podendo, no caso de xícaras e copos, substitui-los por descartáveis de papel biodegradável;

b) Respeitar a legislação e as restrições ambientais legais vigentes;

c) Dar correta destinação de resíduos sólidos e líquidos, inclusive quanto à separação de lixo.

5.1.2. São obrigações da cessionária:

a) Garantir a utilização de matéria-prima adequada, dentro das condições padrões quanto a critérios organolépticos, higiênico-sanitários e nutricionais.

b) Conservar em temperaturas de que não possam resultar riscos para saúde as matérias-primas, os ingredientes e os produtos intermédios e acabados susceptíveis de permitir o crescimento de microrganismos patogênicos ou a formação de toxinas.

c) Não servir alimento contaminado ou deteriorado.

d) Executar o controle dos produtos alimentícios, quanto à qualidade, conservação, acondicionamento, condições de higiene e prazo de validade.

e) Manter a boa qualidade e higiene de geladeiras, balcões térmicos, estufas e expositores.

f) Manter as instalações e equipamentos, até o final do último dia de prazo de vigência deste Contrato de Cessão, em perfeitas condições de conservação e uso.

g) Responsabilizar-se pela manutenção preventiva e corretiva das instalações, a fim de que as mesmas permaneçam em perfeito estado de conservação e funcionamento, arcando, inclusive, com as despesas de substituições de lâmpadas e todos os dispositivos das instalações elétricas e hidráulicas.

h) Providenciar a imediata correção de eventuais imperfeições na execução dos serviços, quando apontadas pelo Fiscal do Contrato.

5.1.3. Quanto às relações trabalhistas, são obrigações da cessionária:

a) Manter os seus empregados usando uniformes completos em bom estado (calças e camisas) e, quando necessário, os respectivos Equipamentos de Proteção Individual – EPI's, bem assim identificados durante o horário de trabalho, mediante uso permanente de crachás.

b) Manter quadro de pessoal suficiente para atendimento dos serviços nos dias úteis, sem interrupção, seja por motivo de férias, descanso semanal, licença, falta ao serviço, demissão de emprego e outros análogos.

c) Fornecer aos empregados os equipamentos de segurança necessários e responsabilizar-se por todas as despesas referentes a encargos e obrigações sociais, fiscais, trabalhistas e previdenciários, bem como por quaisquer ônus relacionados à atividade.

d) Responsabilizar-se por todas as despesas diretas ou indiretas, tais como impostos, taxas, transporte, salário, alimentação, diárias, encargos sociais, fiscais, trabalhistas, previdenciários e de ordem de classe, indenizações cíveis e quaisquer outras que forem devidas aos empregados

da empresa CESSIONÁRIA no desempenho das suas atividades, ficando, ainda, a CEDENTE isenta de qualquer vínculo com os mesmos.

e) Efetuar o controle de saúde de seus funcionários, viabilizando exames periódicos exigidos pela legislação específica, a fim de que não manipulem alimentos as pessoas portadoras de doenças infecciosas ou parasitárias.

f) Permitir, sempre que solicitado, à fiscalização do Contrato ou de funcionários credenciados da CEDENTE acesso às instalações, inclusive aquelas onde são preparadas as refeições, bem como de órgãos públicos competentes.

5.1.4. Quanto à limpeza e higienização da área cedida, são obrigações da cessionária:

a) Efetuar supervisão rigorosa do processo de higienização de bandejas, pratos e talheres, visando à garantia da sanidade microbiológica dos mesmos.

b) Responsabilizar-se pela limpeza das áreas cedidas, bem como mobiliário e demais instalações.

c) Providenciar, em intervalos de 3 (três) meses, a dedetização e desratização das áreas dos serviços, de acordo com as normas fixadas pelo órgão local competente, por meio de profissional (is) ou empresa (s) qualificada (s), encaminhando, de forma imediata, comprovante de realização dos serviços ao fiscal do contrato.

d) Retirar qualquer tipo de entulho/lixo produzido em decorrência de suas atividades, das dependências da cozinha e do refeitório ou seu entorno, alocando-a na lixeira

e) Manter, durante toda a vigência do Contrato, as instalações da área cedida em perfeitas condições de higiene, por meio, dentre outros, do cumprimento dos seguintes requisitos:

i. Limpeza e desinfecção adequadas;

ii. Prevenção da acumulação de sujeira;

iii. Impedimento de contato de gêneros alimentícios com materiais tóxicos, ainda que no armazenamento ou preparo;

iv. Evitar a queda de partículas nos alimentos, bem assim a ocorrência de condensação e formação de bolores indesejáveis na superfície;

v. Prevenção da contaminação cruzada durante as diversas operações de manuseio dos gêneros alimentícios, dos materiais, dos equipamentos, dos ingredientes e matérias-primas, da água, dos sistemas de ventilação, do pessoal e de fontes externas de contaminação;

vi. Atentar para que o processamento e armazenagem dos produtos ocorram em condições de temperatura adequadas;

vii. Cuidar para que as superfícies em contato com os gêneros alimentícios (sejam para simples preparo ou para corte), incluindo as dos equipamentos, sejam construídas em materiais lisos, laváveis e não tóxicos;

viii. Manter o pavimento, paredes e portas em boas condições de higiene, os quais devem ser frequentemente lavados ou, sempre que necessário, para assegurar a segurança e salubridade dos gêneros alimentícios, desinfetados.

5.1.5. A cessionária é responsável por quaisquer avarias ou danos causados por suas atividades ou seus empregados a seus bens, da cedente ou de terceiros, devendo repará-los ou indenizá-los.

5.1.6. A cessionária responderá por quaisquer acidentes de que venham a ser vítimas os seus empregados, ou por acidades causados por eles a terceiros durante suas atividades.

5.1.7. Cabe à cessionária a disponibilização de internet wifi a seus clientes; é permitida a instalação de aparelhos de televisão e sonorização, desde que seu volume não perturbe o sossego.

5.1.8. O cardápio deverá oferecer diversidade de pratos, que observem sabor e textura e sejam balanceados, conforme orientações nutricionais, respeitando diferentes hábitos alimentares (como o veganismo), de modo a atender adequadamente os usuários do Parque Tecnológico, contemplando, no mínimo:

a) Café expresso e bebidas quentes similares;

b) Pão de queijo, pão com manteiga, misto quente e similares de café da manhã;

c) Salgados assados, com opção vegetariana;

d) Frutas, açaí e similares;

e) Sucos, energéticos, água mineral e refrigerantes;

f) Cerveja e similares;

g) Omeletes, tapiocas e similares;

h) Pratos executivos (compostos no mínimo por salada, carboidrato e proteína) para almoço, com ao menos três opções diárias, sendo uma delas vegetariana;

i) Picolés e sobremesas;

j) Snacks, chocolates e outros itens de bomboniere.

5.1.9. Todos os alimentos expostos devem ter placas de identificação e preço.

5.1.10. Os preços praticados devem manter parâmetro com os praticados localmente.

5.1.11. A cessionária deverá disponibilizar aos usuários guardanapo de papel, açúcar, adoçante, sal e outros temperos.

5.1.12. A cessionária deve cumprir a legislação sanitária em vigor, restando certo que a paralisação das atividades ou a interdição das instalações em decorrência de Auto de Infração poderá constituir motivo suficiente para a rescisão do Contrato de cessão.

5.2. Local da concessão

5.2.1. A cafeteria e espaços contíguos objeto desta licitação estão situados no Container Park, centro empresarial do SUPERA Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto, à Av. Dra. Nadir Aguiar, 1805, Ribeirão Preto/SP.

5.3. Garantia do objeto

5.3.1. Não se aplica.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO OU INSTRUMENTO EQUIVALENTE

6.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021 e do Decreto Municipal nº 064, de 2023, cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

6.2. A fiscalização se dará por meio de visitas ao estabelecimento para verificação das condições e por meio da aplicação de pesquisa de satisfação.

6.2.1 O nível de satisfação dos usuários será objeto de avaliação semestral pela concedente, por meio de formulário disponibilizado a seu público interno.

6.2.2. A pesquisa avaliará os seguintes indicadores:

a) Qualidade dos pratos executivos
b) Qualidade de salgados e lanches
c) Qualidade de cafés e bebidas quentes
d) Qualidade de bebidas frias
e) Qualidade de itens de bomboniere
f) Variedade de itens
g) Limpeza do ambiente
h) Tempo de atendimento
i) Nível geral de satisfação

6.2.3. Cada indicador será avaliado conforme grau de satisfação, sendo: 5 (ótimo), 4 (bom), 3 (regular), 2 (ruim), 1 (muito ruim).

6.2.4. A cedente informará à cessionária o resultado da pesquisa, solicitando a melhoria dos itens em questão. Será considerada com resultado insatisfatório a pesquisa em que cinco ou mais dos indicadores tenham pontuação média inferior a 3,0 (três).

6.2.5. Quando de resultado insatisfatório, a cedente notificará a cessionária com advertência; na hipótese de reincidência, a cedente poderá rescindir o contrato, sem qualquer direito a indenização.

7. CRITÉRIOS DE RECEBIMENTO E PAGAMENTO

7.1. Recebimento do Objeto

7.1.1. Não se aplica.

7.2. Pagamento

7.2.1. A empresa pagará à FIPASE, em remuneração pelo uso do espaço, Taxa Administrativa mensal.

7.2.2. O pagamento será efetuado mensalmente, até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido, mediante boleto bancário.

7.2.3. Além do valor fixado no caput desta clausula, a cessionária arcará ainda com as despesas de consumo de energia elétrica, água, esgoto, serviços de telefonia, internet, gás de cozinha, coleta de lixo e demais custos, além dos demais encargos incidentes sobre sua atividade e o objeto em concessão.

7.2.3.1. A ligação da cafeteria com a concessionária de energia é de responsabilidade da empresa. A mesma deve solicitar também, quando do encerramento do contrato, o desligamento da instalação, entregando à Fundação os comprovantes de quitação.

7.2.3.2. O consumo de água será cobrado da cessionária pela FIPASE, na proporção da área objeto desta concessão (201,88 m²) com relação à área total construída do Container Park (3.576,28 m²), o que corresponde a 5,64%.

7.2.4. No caso de impontualidade no pagamento estipulado nesta clausula, pagará a FIPASE o valor inadimplido acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês além de multa de 10% (dez por cento).

7.2.5. Os valores descritos no item 7.2.1 serão reajustados ao final de cada período de 12 (doze) meses pela variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), acumulada no período anterior, sendo que, no caso de extinção desse índice, será adotado outro e que seja adequado à correção dos preços de aluguel.

7.2.6. Na hipótese de variação negativa do índice no período, não haverá o reajuste previsto neste item.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1. Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

8.1.1. A cessionária será selecionada com adoção do critério de julgamento pelo Maior Preço Ofertado da Taxa Administrativa.

8.2. Qualificação Técnica

8.2.1. O licitante deverá, para qualificação, comprovar:

8.2.1.1. Experiência na atuação com serviços de alimentação (cafeteria, lanchonete ou restaurante) há no mínimo 01 (um) ano.

8.2.1.1.1. A comprovação poderá ser por meio de atestado de capacidade, contratos sociais e contratos de locação.

8.2.1.2. Dispor de profissional de nutrição que atuará como responsável técnico pela elaboração de cardápios e supervisão da operação.

8.2.1.2.1. O vínculo poderá ser comprovado por meio da presença em contrato social, registro em carteira de trabalho ou contrato de prestação de serviço.

8.3. Qualificação Econômico-Financeira

8.3.1. Apresentação de certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica.

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. O valor mínimo da Taxa Administrativa e de Concessão, a ser paga mensalmente a título de contraprestação pelo uso do espaço da Cafeteria do Container Park, é de R$ 1.900,00 (um mil e novecentos reais).

SUPERA
Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

Ribeirão Preto, 08 de dezembro de 2023.

Eduardo Garbes Cicconi

Gerente de Novos Negócios

Aprovação da Diretoria:

Neste ato, nos termos da Lei Complementar Nº 1.222/2001 e suas posteriores alterações, a Diretoria Executiva da FIPASE aprova a contratação descrita neste Termo de Referência.

Sandro Scarpelini
Diretor Presidente

Luciana Maria Souza de Paiva
Diretora Administrativa

Av. Dra. Nadir Aguiar, 1805
Ribeirão Preto - SP - Brasil
14056-680
+55 (16) 3315-0735
www.superaparque.com.br

FIPASE
Fundação Instituto Pólo Avançado da Saúde