



EDITAL CONVITE PARA LOCAÇÃO DE SALÃO COMERCIAL OBJETIVANDO INSTALAÇÃO E EXPLORAÇÃO DE LANCHONETE NO SAINT MORITZ COUNTRY CLUB

O SAINT MORITZ COUNTRY CLUB, pessoa jurídica sem fins lucrativos e com personalidade distinta de seus associados, inscrito no CNPJ nº 51.980.878/0001-71, isento de inscrição estadual, com endereço à Rua Renascença, 1701, Mantiqueira, Mairiporã/SP, CEP 07613-510, torna pública a abertura de processo de **locação de espaço para instalação e exploração de lanchonete**, que será regido segundo as disposições do presente EDITAL.

1. OBJETO

- 1.1. O presente processo tem como objetivo a escolha de proponente para concessão remunerada de áreas físicas para exploração comercial, destinado à instalação e exploração de lanchonete com **226 m² (duzentos e vinte e seis metros quadrados)**, localizado no âmbito do Saint Moritz Country Club, pela **maior oferta de preço a ser paga a título de aluguel mensal**;
- 1.2. O licitante responsabiliza-se exclusiva e formalmente pelas transações efetuadas em seu nome, assume como firmes e verdadeiras suas propostas e seus lances, inclusive os atos praticados diretamente ou por seu representante, excluída a responsabilidade do provedor do sistema ou do órgão ou entidade promotora da licitação por eventuais danos decorrentes de uso indevido das credenciais de acesso, ainda que por terceiros.
- 1.3. Do contrato a ser firmado, além deste Edital, serão partes integrantes:
 - 1.3.1. O Anexo I – Informações Adicionais ao Edital;
 - 1.3.2. O Anexo II – Sobre o Saint Moritz Country Club e;
 - 1.3.3. A proposta e documentos encaminhados pelo proponente.

2. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO E DAS OBRIGAÇÕES

- 2.1. O LOCATÁRIO poderá ser pessoa física ou jurídica, mas devidamente cadastrada na Receita Federal, **com ou sem vínculos** com o quadro de associados da instituição;
- 2.2. O LOCATÁRIO terá como finalidade a exploração comercial de serviços de lanchonete aberta a qualquer público, mas com foco principal aos associados do LOCADOR, sendo vedada a mudança de destinação ou transferência do local, ressalvada expressa concordância e anuência por escrito do Saint Moritz Country Club.
- 2.3. O LOCADOR terá restrição na comercialização de produtos alimentícios produzidos ou preparados (*quentes ou frios*), bebidas (*alcoólicas ou não*), desde que atendam a legislação brasileira, porém a locação da lanchonete não confere direito de exclusividade nas vendas de quaisquer tipos de produtos, alimentícios ou não, no âmbito das áreas do Saint Moritz Country Club.
 - 2.3.1. Fica a critério do LOCATÁRIO o fornecimento de opções para vegetarianos, veganos ou para aqueles indivíduos intolerantes à lactose ou alérgicos;
- 2.4. Não será permitida a comercialização externa (*delivery*);
- 2.5. Os equipamentos para produção, exposição e conservação dos produtos a serem ofertados, serão de responsabilidade do LOCATÁRIO e deverão seguir os parâmetros regulamentares de normas sanitárias;
- 2.6. Todos os alimentos e produtos comercializados deverão estar dentro do prazo de validade a serem manuseados com todas as condições de higiene, respeitadas todas as exigências das autoridades sanitárias;

- 2.7. A organização e limpeza do espaço interno e externo utilizado pela lanchonete serão responsabilidade do LOCATÁRIO;
- 2.8. É vedada a veiculação no ambiente interno e externo utilizado pelo LOCATÁRIO de propaganda: política, ideológica ou religiosa.
- 2.9. O LOCATÁRIO responderá por todos os impostos e taxas que incidam sobre o salão comercial objeto do contrato de locação, de qualquer natureza, bem como relativos ao consumo de energia elétrica e gás liquefeito de petróleo (GLP) pela lanchonete;
- 2.9.1. O local é isento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU);
- 2.10. Fica estabelecido um aluguel mensal correspondente ao preço ofertado pela empresa escolhida pela diretoria executiva, sendo que o LOCATÁRIO se compromete a pagar o aluguel até o 5º dia útil de cada mês, subsequente ao vencido, mediante apresentação do respectivo recibo ou através de cobrança bancária.
- 2.11. É necessária solicitação de prévia autorização do LOCADOR para realização de quaisquer modificações ou melhorias que pretenda realizar no espaço físico locado, as quais acontecerão por conta exclusiva do LOCATÁRIO, sem direito a qualquer indenização, mesmo depois da extinção do contrato.
- 2.12. Durante o atendimento, deverá existir distinção entre os funcionários encarregados de servir e os responsáveis por recebimentos;
- 2.13. O LOCATÁRIO deverá manter a lanchonete aberta para atendimento ao público todos os sábados das 08h às 20h e aos domingos e feriados, das 08h às 18h;
- 2.13.1. No período de férias escolares (*meses de julho, dezembro e janeiro*), além do cumprimento do horário rigoroso sobredito, também será obrigatório o atendimento de terça às sexta-feira das 12h às 20h;
- 2.13.2. Por ocasião das festividades de final de ano (*Natal e Ano Novo*), será definido pelo LOCADOR o cronograma de abertura das concessionárias, divulgado com no mínimo 45 (*quarenta e cinco*) dias de antecedência;
- 2.13.3. Às segundas-feiras o local deverá permanecer fechado, exceção feita quando a data corresponder à emenda de feriados ou ponto facultativo;
- 2.13.4. Cumpridas as obrigações descritas no *caput*, será facultativo o funcionamento do espaço, sob livre arbítrio do LOCATÁRIO e sem qualquer ônus adicional;
- 2.14. O LOCATÁRIO deverá cumprir as obrigações trabalhistas, fiscais e previdenciárias em relação aos seus empregados e prepostos, ficando exclusivamente responsável por tais obrigações;
- 2.15. Fica estabelecida a permissão de vistoria periódica do local pelo LOCADOR ou quem ele credenciar, desde que com aviso prévio de 48 (*quarenta e oito*) horas;
- 2.16. O prazo de locação será de 02 (*dois*) anos, podendo ser prorrogado a critério das partes mediante celebração de novo instrumento;
- 2.17. É vedada a exploração de jogos de azar, inclusive em máquinas eletrônicas, independentemente do nome fantasia.
- 2.18. Não será exigida garantia financeira ou fiador na execução deste contrato.

3. VALOR MÍNIMO DE LOCAÇÃO E REAJUSTE

- 3.1. O preço mínimo de oferta para o objeto deste convite será de **R\$ 765,00 (setecentos e sessenta e cinco reais) / mês**;
- 3.2. O valor da locação ofertado, será reajustado anualmente com base na variação do IGP-M (FGV) e no caso de extinção ou impossibilidade de utilização desse índice será aplicado o IPC (FIPE). Na falta desses, será reajustado



com outro índice que o governo determinar, ocorrido a partir da data deste instrumento, e no período durante a vigência do contrato a ser firmado e suas eventuais prorrogações;

4. PRÉ REQUISITOS PARA PARTICIPAR DO PROCESSO DE LOCAÇÃO

- 4.1. Poderão participar do processo pessoas físicas ou jurídicas, desde que comprovem experiência no ramo de atividades e que apresentem todos os documentos previstos na cláusula sexta;
- 4.2. É vedado a qualquer pessoa, física ou jurídica, representar mais de um LOCATÁRIO ou empresas reunidas em consórcio;
- 4.3. Os funcionários do LOCATÁRIO não poderão ter vínculo empregatício com o LOCADOR, sendo o LOCATÁRIO único responsável em caso de questões trabalhistas com seus funcionários;

5. VISITA TÉCNICA E VISTORIA

- 5.1. Caso seja de interesse, o proponente poderá visitar o local em companhia de representante indicado pela diretoria executiva, de terça à domingo (*inclusive feriados*) das 08h às 17h até o dia 19/05/2025, com o objetivo de se inteirar de todas as condições necessárias para implementar a lanchonete, de modo a não alegar nenhum desconhecimento das condições da área. O agendamento prévio poderá ser feito através de contato pelo telefone (11) 9.9612-3567;
- 5.2. Toda e qualquer despesa com a visita ocorrerão por conta do proponente interessado;

6. DA PROPOSTA E DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

- 6.1. No período de 12/05/2024 a 19/05/2025, os proponentes deverão enviar a proposta para o endereço eletrônico (e-mail) vagner@clubestmoritz.com.br, acompanhado dos seguintes documentos
 - **PESSOA JURÍDICA:** (a) contrato social e alterações, devidamente registrado na JUCESP ou declaração de empresa individual, (b) cartão de CNPJ; (c) RG, CPF e comprovante de endereço dos representantes legais;
 - **PESSOA FÍSICA:** RG, CPF e comprovante de endereço do(s) proponentes;
- 6.2. A proposta deverá obrigatoriamente conter:
 - A oferta referente ao valor do aluguel a ser pago mensalmente;
 - O cardápio de produtos que serão oferecidos pelo proponente, dos quais deverão ser compatíveis com os preços em cantinas e lanchonetes congêneres da cidade de Mairiporã/SP;
 - O número total de pessoas que atuarão na lanchonete e descrição das funções;
 - A relação de equipamentos que serão utilizados na lanchonete;
 - A descrição sumária de como o proponente pretende desenvolver a exploração da lanchonete.

7. DOS CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

- 7.1. A diretoria executiva analisará as propostas apresentadas, escolhendo aquela que melhor se ajustar aos objetivos deste Edital, levando em conta um conjunto de fatores, sendo a maior oferta de preços a ser paga a título de aluguel mensal e a experiência anterior.
- 7.2. Após o envio da proposta, as informações não poderão ser mais alteradas.

8. DO JULGAMENTO DAS PROPOSTAS

- 8.1. O julgamento das propostas, com escolha do proponente que firmará Contrato de Locação de Sala Comercial com finalidade de instalação e exploração de lanchonete, será realizado pela diretoria executiva e o resultado será divulgado no máximo até o dia 23 de maio de 2025, pelo site do Saint Moritz Country Club.



- 8.2. Como critérios, serão primeiramente desclassificados os proponentes que não cumprirem com as exigências constantes no tópico “proposta e documentos necessários”. Em seguida, a diretoria executiva analisará as propostas, julgando a melhor, segundo critérios estabelecidos e fixando data para a assinatura do contrato.
- 8.3. A diretoria executiva poderá, a seu exclusivo critério, rejeitar todas as propostas apresentadas, caso não satisfaçam os legítimos interesses do Saint Moritz Country Club, hipótese em que poderá abrir novo processo de seleção.
- 8.4. O Saint Moritz Country Club reserva-se o direito de tornar nulo o presente processo de locação sem que disso decorra para os proponentes qualquer direito de indenização ou reclamação;
- 8.5. Serão desclassificadas as propostas que apresentarem irregularidades, vícios ou defeitos que impossibilitem o seu entendimento ou não atendam às especificações do presente processo de locação.
- 8.6. Encerrada a fase de julgamento e uma vez publicada a decisão, convocar-se-á o proponente escolhido para assinatura do instrumento contratual dentro do prazo de 15 (quinze) dias, sendo que o não comparecimento no prazo concedido para assinatura implicará a perda de seu direito à locação, podendo ser convocado outro proponente participante do processo.
- 8.7. O contrato de locação se regerá pela Lei nº 8.245/91 e pelo Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406 de 10/01/2002).

9. DA SOBERANIA DAS DECISÕES

- 9.1. Considerando-se que o Saint Moritz Country Club é uma entidade privada, não estando sujeito ao regime da Lei nº 8.666/93, realizando o presente processo de seleção por mera liberalidade e transparência, as decisões da diretoria executiva serão soberanas e não estão sujeitas a recurso dos concorrentes;

10. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- 10.1. O local atualmente está ocupado, com contrato a ser finalizado em 20/05/2025.
- 10.2. Este Edital deve ser lido e interpretado na íntegra e após encaminhamento da proposta não serão aceitas alegações de desconhecimento.
- 10.3. Este Edital será publicado na íntegra na internet, sendo que os itens deste Edital, poderão sofrer eventuais alterações, atualizações ou acréscimos, os quais serão mencionados em edital ou comunicado a ser publicado no mesmo endereço eletrônico.

Mairiporã (SP), 12 de março de 2025.

Vagner Rodinick de Oliveira
Presidente
Gestão 2024/2025

Julio Cesar Martins
Coordenador Financeiro
Gestão 2024/2025

José Roberto de Souza
Coordenador Administrativo
Gestão 2024/2025



ANEXO I

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES AO EDITAL

Destina-se pela concessão onerosa de uso mediante a exploração e administração de serviços de lanchonete nas dependências do Saint Moritz Country Club, localizado à Rua Renascença, 1701, Mantiqueira, Mairiporã/SP, 07613-510, conforme especificações:

1. Da área de concessão:

- 1.1. O espaço reservado para a lanchonete está localizado ao lado do complexo aquático do Saint Moritz Country Club, próximo à quadra de *beach tennis* e do quiosque 04.
- 1.2. A área disponibilizada para a lanchonete é de aproximadamente **226 m²** a qual compõe o salão (76 m²) o bar e cozinha (54 m²), área externa (96 m²) e área do deck das piscinas, não computado na medida citada.
 - Salão com mesas e cadeiras em madeira, com capacidade para acomodação de aproximadamente 50 pessoas;
 - Bar com balcão e expositor de guloseimas em alvenaria,
 - Portas de aço de enrolar para fechamento total da área do bar e cozinha;
 - Toldos retráteis em todas as laterais de todo o salão;
 - Coifa.

2. Do modo de funcionamento:

- 2.1. A lanchonete **não poderá** servir refeições nos sistemas à *lá carte* (cardápio), *self service* ou viagem (marmitex), sendo somente permitida a venda de salgados, lanches e porções individuais, inclusive caldos, pizzas e espetinhos de churrasco;
- 2.2. O LOCADOR possui 30 (trinta) funcionários que poderão – *aos finais de semana e feriados* – se beneficiar do local para consumo (*exceto bebidas alcoólicas*), mediante o fornecimento de “vale” atualmente no valor de **R\$ 22,00 (vinte e dois reais)**, que poderão ser recebidos e reembolsados pelo próprio LOCATÁRIO mensalmente.

3. Divulgação:

O LOCADOR possui além de redes sociais, sistema de comunicação através de aplicativo de troca de mensagens eletrônicas (WhatsApp®), onde promoções, eventos ou outras informações de interesse dos associados podem ser enviadas. O LOCADOR coloca o recurso à disposição para divulgação de eventos do LOCATÁRIO, respeitado o bom senso e periodicidade aceitável;

4. Itens a serem fornecidos pelo LOCATÁRIO:

- 5.1. Além de gêneros e produtos alimentícios, o LOCATÁRIO é responsável por garantir a lanchonete com os equipamentos necessários, fornecer utensílios (*talheres, pratos, bandejas etc.*) em boas condições de uso, além de embalagens, guardanapos, materiais de consumo em geral (*descartáveis, materiais de higiene e limpeza, entre outros*) e equipamentos de proteção individual e coletivo em número suficiente para seus empregados;

5. Dos serviços públicos:

- 6.1. O LOCADOR será responsável pelo pagamento de energia elétrica, pois a lanchonete possui relógio medidor individualizado (concessionária Neo Energia / Elektro).



- 6.2. O fornecimento de água potável, bem como sistema de coleta de esgoto é de responsabilidade do LOCADOR;
- 6.3. O local é isento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU);

6. Do horário de atendimento:

- 7.1. O LOCATÁRIO deverá manter a lanchonete aberta para atendimento ao público obrigatoriamente todos os sábados das 12h às 17h e aos domingos e feriados, das 12h às 17h;
 - a.) No período de férias escolares (meses de julho, dezembro e janeiro), além do cumprimento do horário rigoroso sobredito, também será obrigatório o atendimento de terça às sexta-feira das 12h às 17h;
 - b.) Por ocasião das festividades de final de ano (Natal e Ano Novo), será definido pelo LOCADOR o cronograma de abertura das concessionárias, divulgado com no mínimo 45 (quarenta e cinco) dias de antecedência;

7. Dos serviços:

- 8.1. O LOCATÁRIO observará a legislação vigente quanto à temperatura, à manipulação e ao acondicionamento dos alimentos;
- 8.2. Todos os gêneros, condimentos ou quaisquer outros componentes utilizados, bem como de seus acompanhamentos e complementos serão obrigatoriamente de primeira qualidade, encontrando-se em perfeitas condições de conservação, higiene, apresentação e dentro do prazo de validade estabelecido pela legislação em vigor e atestado pelo fabricante ou fornecedor, sendo submetidos ao gestor do contrato, quando solicitado, para avaliação, inclusive quanto à documentação de procedência;
- 8.3. O LOCATÁRIO fornecerá, gratuitamente, os produtos descartáveis necessários aos usuários da lanchonete tais como: guardanapos de papel absorventes devidamente acondicionados, palitos de madeira, copos plásticos e talheres higienizados acondicionados em embalagem reciclável;
- 8.4. O LOCATÁRIO colocará à disposição dos usuários e em recipientes apropriados, açúcar, adoçante artificial e molhos (ketchup, mostarda, maionese, pimenta etc.);
- 8.5. São vedados no interior do espaço: **(a)** fumar; **(b)** permitir a entrada ou a permanência de quaisquer animais; **(c)** ter em depósito, substâncias nocivas à saúde ou que possam alterar, adulterar, fraudar ou falsificar alimentos (*saneantes desinfetantes e produtos similares*);
- 8.6. Não será permitida a estocagem de quaisquer tipos de materiais e equipamentos fora das dependências da lanchonete;
- 8.7. É terminantemente proibida a venda de qualquer material fora do período máximo de vencimento, sem especificação da origem, sem nota fiscal, incluindo as bebidas e alimentos sem registro de fabricação;
- 8.8. Manter utensílios em quantidades compatíveis com a demanda, de forma a proporcionar um bom atendimento, sendo expressamente vedada a reutilização de qualquer produto descartável, como potes, copos, espátulas etc.;
- 8.9. Cuidar da guarda e segurança dos equipamentos, utensílios e estoque físico dos alimentos, ficando o Saint Moritz Country Club isento de qualquer responsabilidade em caso de sinistros;
- 8.10. O LOCATÁRIO não deverá deixar expostos no local, caixas, embalagens ou quaisquer outros objetos que comprometam a boa aparência do local;

8. Das normas sanitárias e padronização:

- 9.1. O LOCATÁRIO deverá cumprir toda a legislação municipal, estadual e federal vigente relativas aos serviços de alimentação.
- 9.2. Não serão reaproveitadas as sobras das refeições;
- 9.3. O LOCATÁRIO providenciará às suas expensas, quando julgar necessário, a desobstrução das redes de esgoto interligadas aos espaços objeto de locação;
- 9.4. A limpeza diária da estrutura física da lanchonete, bem como dos equipamentos e utensílios utilizados será de responsabilidade do LOCATÁRIO, devendo os pisos e demais instalações estar sempre limpos;
- 9.5. O LOCATÁRIO deverá utilizar somente lixeiras com tampa e pedal, bem como de sacos de lixo adequados ao acondicionamento de resíduos orgânicos;
- 9.6. Todas as pessoas que trabalham na lanchonete deverão utilizar vestuário adequado à natureza do serviço, sendo expressamente vedado o uso de chinelos, sandálias, bermudas, camisas sem manga, entre outras proibições das normas sanitárias, bem como de vestuário sujo;
- 9.7. Todas as pessoas que manipulam os alimentos, do preparo ao serviço, deverão utilizar toucas para o cabelo, luvas e máscaras descartáveis;
- 9.8. Todas as pessoas que manipulam alimentos deverão informar se estiverem com gripe, tosse, diarreia, inflamação na garganta, para que medidas preventivas de tóxico-infecções possam ser tomadas e não deverão manipular os alimentos se estiverem com ferimentos e/ou infecção na pele;
- 9.9. Os utensílios (copos, talheres, pratos etc.) devem estar limpos, secos e sem manchas antes de serem utilizados;
- 9.10. Manter sempre limpos: fogão, armários, piso, teto, paredes, portas, janelas, telas, bancadas de manipulação etc.;
- 9.11. As louças e utensílios devem ser protegidos de insetos;
- 9.12. Os lixos resultantes da atividade terão de ser retirados todas as vezes que forem necessárias e no horário adequado, devidamente acondicionado em sacos plásticos indevassáveis. Ressalta-se que o LOCATÁRIO não deverá colocar grande volume de lixos em sacos plásticos, reduzindo os riscos de extravasamento dos materiais e facilitando a retirada das lixeiras;

9. Das benfeitorias:

- 10.1. O LOCATÁRIO poderá definir o *layout* da área para a operação da lanchonete e realizar a ambientação para viabilizar um melhor fluxo de pessoas no espaço. As adaptações de *layout* deverão sempre considerar as limitações estruturais do ambiente quanto aos sistemas elétrico, mecânico, hidrossanitário e de prevenção e combate a incêndio.
- 10.2. As benfeitorias vindas de quaisquer acréscimos ou melhorias realizadas, sempre com autorização do LOCADOR, serão incorporadas ao imóvel, sem nenhum ônus para o LOCADOR, ao final do contrato.
- 10.3. Se o contrato for rescindido, as benfeitorias serão incorporadas ao patrimônio do LOCADOR sem nenhum direito de ressarcimento.

10. Vistorias:

- 11.1. Serão feitas **vistorias de entrada e saída** para registrar as condições do imóvel no início e fim da locação. Caso uma parte encontre qualquer divergência, deverá apontá-la e comprová-la, com fotos, no prazo máximo de 05 (cinco) dias do recebimento do laudo, sob pena de aceitar integralmente a vistoria apresentada.

IMAGENS DO LOCAL

Registra-se que os equipamentos e utensílios exibidos nas imagens e não detalhados NÃO SERÃO DISPONIBILIZADOS para locação. Para maiores esclarecimentos, consulte o Edital.



FOTO 01 – Vista externa da lanchonete da piscina, com área de 18 x 5,20 m, onde podem ser montadas mesas e cadeiras



FOTO 02 – Vista do bar em alvenaria, com expositor de guloseimas localizado ao lado oposto do ângulo da imagem



FOTO 03 – Vista do salão com dimensões de 10,56 x 7,22 m e toldos retráteis em todas as laterais.



FOTO 04 – Vista do deck da piscina, cujo atendimento é feito do público é feito através de balcão existente entre o bar e o local



FOTO 05 – Vista da cozinha com pia, cuba e coifa. Nenhum dos equipamentos visíveis na imagem serão disponibilizados.

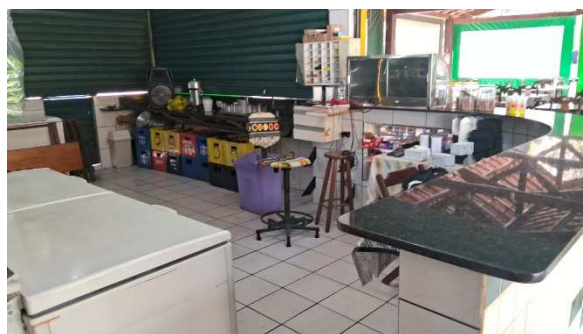


FOTO 06 – Vista da área interna, inclusive das portas de aço de enrolar que fecham o local.



ANEXO II

SOBRE O SAINT MORITZ COUNTRY CLUB

ESTRUTURA FÍSICA

Clube de campo privado com mais de 103 mil metros quadrados contendo:

- 41 acomodações (chalés e apartamentos) que são locados pelos associados para permanência dentro do clube de terça a domingo e às segundas-feiras quando tratar-se de feriados ou pontos facultativos, dos quais 19 (dezenove) são disponibilizados para utilização contínua (semestral);
- Estacionamento com capacidade de 230 (duzentos e trinta) veículos;
- Complexo aquático composto por 4 (quatro) piscinas, sendo: **(a)** infantil, **(b)** olímpica; **(c)** lazer e; **(d)** profunda com trampolim e toboágua;
- 02 (dois) campos de futebol (*um interno e outro externo*);
- 01 (um) quadra de futebol *society*;
- 01 (uma) quadra de areia para prática de vôlei e *beach tennis*;
- 02 (duas) quadras de tênis;
- Ginásio poliesportivo para prática futebol de salão, vôlei e basquete;
- Saunas masculina e feminina;
- Enfermaria, *Playground*, salão de jogos, baralho, bilhar, canchas de malha e de bocha;
- 09 (nove) quiosques cobertos para realização de eventos particulares com churrasqueiras e sanitários;
- Salão social para realização de eventos;
- Concessionárias: sorveteria, lanchonete (“bar da piscina”), minimercado autônomo, salão de cabeleireiro e restaurante;

QUADRO DE ASSOCIADOS

- Mais de 3.900 (três mil e novecentos) associados vinculados à 1.130 títulos;

FREQUÊNCIA

Entre 300 e 600 pessoas por final de semana, dependente de eventos agendados pelo clube e do clima.