

## **ANEXO I**

### **TERMO DE REFERÊNCIA**

#### **1. DO OBJETO**

1.1. Este Termo de Referência tem por objetivo estabelecer as especificações técnicas, os critérios de aceitabilidade, os prazos, as condições de fornecimento e demais detalhes necessários para a **Concessão de Uso Onerosa de Espaço Comercial, destinada à exploração de atividade de Lanchonete/Cantina, pelo período de 24 (vinte e quatro) meses, prorrogável de acordo com o estabelecido no Regulamento de Licitações e Contratos, visando atender à demanda de fornecimento de alimentação aos usuários, alunos e colaboradores, destinado à Unidade Operacional de Cachoeiro de Itapemirim do Sesc/ES.**

1.2. A concessão de uso compreende, além da área interna delimitada, a responsabilidade acessória da locatária pela manutenção, organização e limpeza constante da área coberta de convivência adjacente (mesas e cadeiras), garantindo o padrão de higiene institucional do Sesc/ES.

#### **2. DA JUSTIFICATIVA**

2.1. A presente contratação justifica-se pela necessidade de disponibilizar suporte alimentar adequado aos frequentadores da Unidade (alunos, atletas, usuários da área de lazer, colaboradores e visitantes), assegurando comodidade, qualidade e segurança alimentar nas dependências da Instituição.

A concessão de uso do espaço a terceiros visa viabilizar a exploração da atividade de lanchonete/cantina por empresa especializada, promovendo maior eficiência operacional, diversificação da oferta de produtos e melhoria no atendimento ao público, ao mesmo tempo em que desonera o Sesc/ES da gestão direta da atividade e permite o direcionamento de seus recursos às suas finalidades institucionais de lazer, cultura, educação e assistência.

2.2 A realização do presente processo de contratação será regida pela Resolução Sesc nº 1.593/24 de 02 de maio de 2024, publicada no Sítio Eletrônico Oficial em 02 de maio de 2024.

#### **3. DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS**

3.1. As especificações técnicas dos serviços e do espaço objeto deste Termo de Referência estão detalhadamente descritas a seguir:

- Espaço Físico: Locação de 01 (um) espaço comercial com aproximadamente 20,45 m<sup>2</sup>, destinado à instalação e operação de lanchonete/cantina, contemplando área de preparo de alimentos, depósito e atendimento ao público.
- Equipamentos: O espaço será entregue vazio. Fica a cargo da locatária o investimento e instalação de balcões, estufas, freezers, fornos e mobiliário necessário, que deverão estar operacionais até a data de início da operação.

3.2. Cardápio e Comercialização: A locatária deverá oferecer um mix diversificado com salgados (assados e fritos), lanches naturais, refeições rápidas, doces e bebidas. Nos finais de semana e feriados, voltados ao público de lazer é permitida a venda de bebidas alcoólicas, exceto em datas de eventos institucionais ou escolares, desde que comercializadas

exclusivamente em latas ou recipientes inquebráveis. Fica vedada a comercialização de cigarros e o uso de qualquer vasilhame de vidro nas dependências da Unidade, visando a segurança dos usuários.

3.3. Horários de Funcionamento: O atendimento deve acompanhar o fluxo da Unidade, operando de segunda a sexta-feira, das 08:00h às 18:00h, e aos finais de semana e feriados, das 08:00h às 17:00h. Caso haja necessidade de extensão, redução ou ajustes nesses horários devido a eventos, sazonalidade ou demandas operacionais, as alterações serão definidas em conjunto com a Fiscalização ou Gerência da Unidade.

3.4. As marcas de insumos e produtos comercializados devem ser de primeira linha, levando-se em conta critérios de qualidade, eficácia e segurança alimentar. Marcas não constantes na relação inicial de fornecimento da licitante devem apresentar qualidade e características técnicas iguais ou superiores.

3.5. Os produtos e insumos deverão ser novos e entregues na unidade acondicionados adequadamente, de forma a permitir a completa segurança e higiene durante o transporte e armazenamento.

3.6 Os produtos e a prestação do serviço deverão estar rigorosamente de acordo com as normas sanitárias e demais legislações pertinentes ao ramo alimentício (Anvisa/Vigilância Sanitária).

3.7. Os materiais e insumos utilizados na produção dos alimentos deverão ser acondicionados em suas embalagens originais, lacradas e apropriadas, fazendo constar sua descrição, marca, fabricante, data de fabricação e validade, conforme suas características.

#### **4. DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA**

4.1. Os licitantes interessados deverão apresentar, junto à proposta, os documentos que comprovem sua experiência no ramo.

4.2. Para a habilitação técnica, o fornecedor deverá atender aos seguintes pontos:

4.2.1. Comprovação de experiência anterior na execução de serviços de lanchonete, cantina ou alimentação em geral, mediante a apresentação de, **no mínimo, 01 (um) atestado ou declaração de capacidade técnica**, emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado.

4.2.1.1. Para fins desta comprovação, os documentos devem demonstrar que o interessado possui aptidão para:

- a) Fornecimento de lanches, refeições rápidas e bebidas;
- b) Cumprimento das normas de higiene e manipulação de alimentos.

4.3. Declaração de que dispõe (ou disporá na data da assinatura) de todos os equipamentos, insumos e mão de obra necessários para a prestação dos serviços.

4.4 A avaliação da qualificação técnica dos fornecedores será realizada pela comissão de licitação e/ou área técnica, que poderá solicitar esclarecimentos ou complementações à documentação apresentada, quando necessário.

4.5. As exigências de qualificação técnica estabelecidas neste Termo de Referência e no edital de licitação têm por objetivo garantir a contratação de fornecedores qualificados e aptos a executar os serviços de acordo com as necessidades da locadora.

4.6 A locadora reserva-se o direito de solicitar informações adicionais ou realizar diligências para verificar a veracidade e adequação das informações apresentadas pelos fornecedores, visando assegurar a lisura e transparência do processo licitatório.

## **5. DO PRAZO DE VIGÊNCIA**

5.1 O prazo de vigência do contrato **será de 24 (vinte e quatro) meses**, a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado mediante acordo entre as partes, conforme o estabelecido no Regulamento de Licitações e Contratos do Sesc, seguindo as condições estabelecidas neste instrumento.

5.2 A vigência do contrato está condicionada ao fiel cumprimento das obrigações estabelecidas neste Termo de Referência e à manutenção das condições de habilitação da locatária durante todo o período contratual.

## **6. DA IMPLANTAÇÃO E INÍCIO DE OPERAÇÃO**

6.1 A licitante vencedora deverá iniciar a montagem da estrutura e instalação dos equipamentos após a assinatura do contrato, devendo a Lanchonete/Cantina estar em pleno funcionamento no prazo máximo de até **30 (trinta) dias consecutivos** após a formalização contratual.

6.2 O espaço objeto do certame e a execução dos serviços estão localizados no seguinte endereço:

### **Sesc Cachoeiro de Itapemirim – ES**

Endereço: Rua Joanna Payer, 01/101, Bairro Aeroporto – Cachoeiro de Itapemirim/ES.

CEP: 29.314-106 | Tel.: (28) 3526-3020

CNPJ: 05.305.785/0008-09 (Sesc AR/ES)

6.3 A responsabilidade pela execução dos serviços e exploração comercial será integralmente atribuída à locatária. O fornecedor será responsável por assegurar que o atendimento e os produtos estejam de acordo com as especificações técnicas estabelecidas neste Termo de Referência.

6.4 A locatária deverá adotar todas as medidas necessárias para garantir que o atendimento ocorra dentro dos horários estipulados), em conformidade com as condições de higiene, qualidade e segurança alimentar exigidas.

6.5. Em caso de interrupção injustificada do serviço ou não conformidade com as especificações técnicas, a locatária será passível de sanções conforme previsto no contrato, incluindo a aplicação de multas ou outras medidas cabíveis.

6.6. O início da operação estará condicionado à vistoria prévia realizada pelo Sesc/ES, para verificação do atendimento às condições sanitárias, estruturais e operacionais estabelecidas neste Termo de Referência.

6.7. A operação será considerada autorizada após a comprovação da regularidade dos alvarás, licenças e demais requisitos legais e institucionais.

## **7. DA VISITA TÉCNICA (FACULTATIVA)**

7.1. A visita técnica é facultativa, podendo ser realizada na Unidade do Sesc Cachoeiro de Itapemirim, visando obter informações sobre as condições que possam afetar os custos e a operação (elétrica, hidráulica e fluxo).

7.1.2. A visita técnica ao local é facultativa. Contudo, independentemente de sua realização, será obrigatória, para fins de habilitação, a apresentação da Declaração de Visita Técnica/Renúncia, conforme modelo constante no edital.

7.1.3. A licitante declara, por meio do referido documento, que possui pleno conhecimento das condições do espaço e das características necessárias à execução do objeto, não podendo alegar, futuramente, desconhecimento das condições locais para fins de revisão de proposta ou descumprimento contratual.

**7.1.4. O agendamento deverá ser feito junto à Gerência da Unidade, aos cuidados de Valéria Marcelino de Amaral Dillel (Gerente), e Guilherme Pereira da Silva Setimi (Coordenador Administrativo) pelo telefone (28) 3526-3001.**

7.1.5. As despesas decorrentes da participação na visita técnica serão de responsabilidade exclusiva dos licitantes.

## **8. DA GARANTIA DO CONTRATO E DAS CONDIÇÕES DE OPERAÇÃO**

8.1. A locatária deverá assegurar a qualidade dos produtos comercializados e dos serviços prestados, mantendo, durante toda a vigência contratual, padrões adequados de atendimento, higiene e segurança alimentar, em conformidade com a legislação vigente.

8.1.1. Os insumos e produtos utilizados deverão atender integralmente às normas técnicas e sanitárias aplicáveis, especialmente aquelas estabelecidas pela Vigilância Sanitária e demais órgãos competentes, observando requisitos de qualidade, acondicionamento, validade e procedência.

8.1.2. Além do valor de locação, será cobrado mensalmente do locatário o percentual de **5% (cinco por cento) sobre o valor de aluguel oferecido**, a título de caução. Este valor será mantido em conta remunerada como garantia do cumprimento das obrigações, sendo devolvido ao final do contrato após vistoria e apuração de eventuais danos ou pendências.

8.1.3. As despesas operacionais, incluindo consumo de energia elétrica, água, gás, dedetização e demais custos necessários à operação da lanchonete/cantina, serão de responsabilidade exclusiva da locatária, não estando incluídas no valor da proposta.

8.2. A locatária será responsável pela manutenção, conservação e substituição de seus equipamentos, devendo providenciar, de forma imediata, o reparo ou a substituição por equipamentos equivalentes ou superiores, de modo a não comprometer a continuidade da operação.

8.3. A locatária é a única responsável pela execução integral do objeto, respondendo diretamente pela qualidade dos serviços prestados e pelo cumprimento de todas as obrigações contratuais.

8.4. É vedada a subcontratação da atividade principal objeto desta concessão.

8.4.1. Poderá ser admitida, mediante prévia autorização do Sesc/ES, a subcontratação de serviços acessórios, tais como manutenção de equipamentos, logística de insumos ou serviços técnicos especializados, desde que não comprometam a execução do objeto principal.

## **9. PROPOSTA COMERCIAL**

9.1. O valor da proposta deverá ser apresentado em moeda corrente nacional (R\$), indicando o valor fixo mensal oferecido pela locação do espaço, utilizando-se 02 (duas) casas decimais para o valor cadastrado, desprezando-se as demais.

9.2. A proposta deverá considerar todos os custos necessários à operação da lanchonete/cantina, incluindo tributos, encargos trabalhistas, aquisição de insumos, equipamentos, manutenção e demais despesas, não cabendo ao Sesc/ES qualquer ônus financeiro decorrente da execução do objeto.

9.3. A proposta deverá conter obrigatoriamente:

- Dados da Proponente: Razão Social e CNPJ (Pessoa Jurídica);
- Identificação: E-mail para contato, telefone e nome do representante legal;
- Atividade: Indicação clara da atividade a ser exercida (Lanchonete/Cantina);
- Validade: Prazo de validade da proposta de, no mínimo, 60 (sessenta) dias.

9.4. A proposta deverá ser apresentada sem quaisquer acréscimos em virtude de expectativa inflacionária ou de custo financeiro.

9.5. Serão analisados os valores ofertados de acordo com os praticados no mercado para locações comerciais de natureza similar na região de Cachoeiro de Itapemirim/ES.

## **10. DO PAGAMENTO**

10.1. A locatária deverá efetuar o pagamento mensal referente à locação do espaço até o **5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido**.

10.2. O pagamento será realizado preferencialmente através de PIX, ou boleto bancário emitido pelo Sesc/ES ou por meio de guia de recolhimento específica, conforme orientação do setor financeiro da Unidade.

10.2.1. Os dados de faturamento deverão ser os mesmos informados na proposta comercial e documentos de habilitação enviados ao Sesc na fase classificatória do certame.

10.3. É de inteira responsabilidade da locatária a retirada do boleto ou guia de pagamento junto à Gerência da Unidade, não servindo o eventual não recebimento como justificativa para atrasos no pagamento.

10.4. O descumprimento do prazo de pagamento ensejará a aplicação de multa e juros de mora conforme estabelecido no Regulamento de Licitações e Contratos do Sesc.

10.5. O atraso superior a 30 (trinta) dias no pagamento da locação poderá ser motivo de rescisão contratual imediata e impedimento de participação em futuros certames.

10.6. O Sesc/ES não permite ao fornecedor transferir, sublocar, dar em garantia ou negociar com terceiros quaisquer direitos resultantes deste certame sem o prévio consentimento formal da Instituição.

## **11. DO CRONOGRAMA DE IMPLANTAÇÃO**

11.7.1. A licitante vencedora deverá observar os seguintes prazos, contados a partir da data de assinatura do contrato:

- Recebimento das Chaves: Imediatamente após a formalização do contrato junto à Gerência da Unidade.
- Instalação e Organização: Período destinado à montagem de mobiliário, instalação de equipamentos e adequação do espaço conforme o memorial descritivo.
- Início da Operação (Inauguração): O prazo máximo para abertura da Lanchonete/Cantina ao público será de até 30 (trinta) dias corridos, garantindo que o espaço esteja plenamente operacional e com o cardápio disponível.

11.7.2. Caso a locatária consiga finalizar a estruturação antes do prazo estipulado, poderá iniciar as atividades antecipadamente, mediante prévia comunicação à Gerência do Sesc Cachoeiro de Itapemirim.

11.7.3. Atrasos superiores a 30 dias sem justificativa aceita pela locadora poderão ensejar sanções administrativas, conforme previsto no Regulamento de Licitações e Contratos.

## **12. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA**

12.1. A locatária compromete-se a executar o objeto do presente contrato com zelo, eficiência e observância das normas técnicas e sanitárias pertinentes.

### **12.2. Recursos e Pessoal:**

12.2.1. Qualificação e Segurança: Disponibilizar mão de obra devidamente qualificada para a execução dos serviços, assegurando que todos os colaboradores atuem devidamente uniformizados e equipados com os Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) pertinentes, conforme as normas de segurança vigentes.

12.2.2. Encargos e Obrigações: Assumir integral e exclusiva responsabilidade por todas as obrigações de natureza trabalhista, previdenciária, fiscal e civil relativas aos seus empregados e subcontratados, incluindo o pagamento de salários, tributos e demais encargos decorrentes da execução do objeto.

### **12.3. Operação e Limpeza:**

12.3.1. Manter a limpeza rigorosa da área interna da lanchonete e também da área coberta adjacente designada ao consumo de lanches.

12.3.2. Respeitar o horário de funcionamento da área de lazer, além de atender a eventos específicos solicitados pela Unidade.

12.3.3. É terminantemente proibida a comercialização de cigarros, bem como o uso de garrafas ou copos de vidro na área de lazer, visando a segurança dos usuários.

#### **12.4. Espaço Físico e Fachada:**

12.4.1. Manter o padrão visual do espaço, sendo vedada qualquer alteração na fachada ou nas cores da pintura original sem autorização prévia.

12.4.2. Comunicar imediatamente qualquer avaria no espaço físico à Gerência da Unidade para a devida análise e providências.

#### **12.5. Regularização e Preços:**

12.5.1. Providenciar todos os alvarás e licenças necessários para o funcionamento em até 120 (cento e vinte) dias após a assinatura do contrato.

12.5.2. Praticar preços justos, compatíveis com a média de mercado, sem acréscimos por expectativa inflacionária.

12.6. Manter, durante toda a vigência, as condições de habilitação exigidas e guardar sigilo sobre informações confidenciais da Instituição.

### **13. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA**

13.1. Disponibilizar o espaço físico de aproximadamente 20,45 m<sup>2</sup> em condições adequadas de uso, garantindo à locatária o uso pacífico do imóvel para a exploração da Lanchonete/Cantina.

13.2. Designar representantes da Unidade de Cachoeiro de Itapemirim para acompanhar, fiscalizar e orientar a execução do contrato, garantindo o cumprimento das normas institucionais.

13.3. Fornecer à locatária as informações necessárias sobre a programação de eventos e o funcionamento da área de lazer, visando a organização do atendimento.

13.4. Facilitar o acesso dos funcionários da locatária às instalações, desde que observadas as normas de segurança, identificação e horários vigentes na Unidade.

13.5. Comunicar à locatária, com a devida antecedência, quaisquer alterações estruturais ou decisões da Diretoria (recessos ou fechamentos temporários) que possam afetar diretamente a operação da lanchonete.

13.6. Realizar a medição ou o rateio das despesas de consumo (água e energia) para fins de cobrança, conforme estabelecido nas normas da Instituição.

## **14. FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

14.1 Para fins de acompanhamento, controle e fiscalização da execução do presente contrato, o Sesc/ES designa os seguintes colaboradores:

- Fiscal do Contrato: Gerente do Centro de Atividades de Cachoeiro de Itapemirim
- Fiscal Substituto: Coordenador

14.2. Compete ao Sesc/ES, por meio do fiscal titular e do fiscal substituto designados, exercer a supervisão, fiscalização e acompanhamento da execução contratual, em todas as suas fases, conforme as cláusulas e condições estabelecidas neste instrumento e em seus anexos, sem prejuízo da obrigação da locatária de acompanhar, controlar e fiscalizar seus próprios empregados, prepostos e eventuais subcontratados.

14.3. A fiscalização contratual terá como principais atribuições, sem prejuízo de outras previstas em lei ou regulamento interno, as seguintes:

- a. Atuar como interlocutor entre o Sesc/ES e a locatária, promovendo os registros administrativos necessários e controlando o fluxo documental;
- b. Notificar formalmente a locatária acerca de qualquer inadimplemento ou irregularidade no cumprimento das obrigações contratuais, fixando prazo para regularização e, se for o caso, encaminhar a ocorrência à autoridade competente para instauração de processo administrativo visando à aplicação de sanções;
- c. Recusar os itens entregues em desacordo com os termos contratuais, fundamentando tecnicamente a decisão e registrando em relatório próprio;
- d. Monitorar o fiel cumprimento dos prazos, padrões de qualidade, especificações técnicas, condições de segurança, custos, volumes e demais obrigações assumidas pela locatária;
- e. Validar tecnicamente os documentos para fins de pagamento.
- f. Solicitar à locatária, sempre que necessário, esclarecimentos, informações, documentos ou justificativas relativas à execução contratual;

14.4. O fiscal substituto exercerá as atribuições previstas nesta cláusula exclusivamente nos casos de ausência, impedimento ou necessidade de apoio ao fiscal titular, com a mesma autoridade e responsabilidade.

14.5. A ação fiscalizadora será exercida de forma sistemática, contínua e documentada, não eximindo, atenuando ou restringindo, em nenhuma hipótese, as obrigações contratuais da locatária, a quem caberá total responsabilidade pelo perfeito cumprimento do objeto contratado.

14.6. A locatária, desde já, aceita e se submete a todos os procedimentos de inspeção, controle, verificação e fiscalização adotados pela locadora, obrigando-se a fornecer prontamente todos os documentos, informações, relatórios, explicações e providências que lhe forem solicitados.

## **15. DAS PENALIDADES**

15.1. É vedado à locatária qualquer conduta ou omissão que configure inobservância à legislação vigente, à boa-fé objetiva ou aos deveres de cooperação e confiança mútua.

15.2. Pelo inadimplemento total ou parcial das obrigações assumidas, o Sesc/ES poderá aplicar à locatária, separada ou cumulativamente, as seguintes sanções:

15.2.1. Multa Moratória: Em caso de atraso no pagamento do aluguel mensal ou descumprimento de prazos do cronograma, será aplicada multa de 0,33% ao dia, limitada a 10% sobre o valor da parcela em atraso.

a) A multa moratória poderá ser cobrada juntamente com o boleto do mês subsequente ou descontada de eventuais créditos que a LOCATÁRIA possua junto ao Sesc.

15.2.2. Multa por Inadimplemento: Pela inexecução parcial de cláusulas contratuais (como falta de higiene ou desobediência de horários), poderá ser aplicada multa de até 10% sobre o valor mensal do contrato. Em caso de abandono do objeto (inadimplemento total), a multa será de até 25% sobre o valor global estimado do contrato.

15.2.3. Suspensão: O descumprimento grave das obrigações dará ao Sesc/ES o direito de rescindir unilateralmente o contrato, incluindo a suspensão do direito de licitar ou contratar com a Instituição por prazo não superior a 03 (três) anos.

15.3. Nenhuma sanção será aplicada sem o devido processo administrativo, garantindo-se à locatária o direito ao contraditório e à ampla defesa.

## **16. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES E DISPOSIÇÕES GERAIS**

16.1. Vistoria Pré-Operacional: Antes do início oficial das atividades, o Sesc/ES realizará uma vistoria técnica nas instalações do lojista para validar a adequação dos equipamentos, a organização do fluxo de preparo e as condições de higiene.

16.3. Diligências: O Sesc/ES reserva-se o direito de promover diligências a qualquer momento para comprovar in loco as condições de operação, segurança alimentar e manutenção do espaço, sendo tais atos devidamente documentados pela fiscalização.

Cachoeiro de Itapemirim – ES, 24 de março de 2026

**VALÉRIA MARCELINO DE AMARAL DILLEM**  
Gerente de Centro de Atividades  
Serviço Social do Comércio – SESC/ES