

TERMO DE REFERÊNCIA PARA A CONCESSÃO DE ESPAÇOS DO COMPLEXO CULTURAL JÚLIO PRESTES

São Paulo, 19 de dezembro de 2025.

A **Fundação Orquestra Sinfônica do Estado de São Paulo – Fundação Osesp**, nos termos de seu Regulamento de Seleções, instaura a presente concorrência para a concessão de espaço localizado no Complexo Cultural Júlio Prestes para a operação de café.

DISPOSIÇÕES INICIAIS

A **Fundação Osesp**, qualificada como organização social de cultura, é responsável, nos termos do Contrato de Gestão firmado com o Estado de São Paulo, pela gestão da Orquestra Sinfônica do Estado de São Paulo, do Complexo Cultural Júlio Prestes e do Festival Internacional de Inverno de Campos do Jordão.

No âmbito da gestão do Complexo Cultural Júlio Prestes (“CCJP”), a **Fundação Osesp** possui a faculdade de realizar a locação de espaços para operações de atividades comerciais, como restaurantes, cafés, livrarias e congêneres.

A contratação será realizada por livre escolha da **Fundação Osesp**, segundo critérios de conveniência e oportunidade, sendo o presente processo forma de obter elementos objetivos para a tomada da decisão.

CRONOGRAMA

| | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Publicação deste termo de referência | 19 de dezembro de 2025 |
| Prazo para envio de proposta | até 23 de dezembro de 2025 às 12h00 |
| Sessão de abertura das propostas | dia 23 de dezembro às 10h00 |
| Publicação do resultado final | até 05 de janeiro de 2025 |

OBJETO

1.1. A presente seleção tem por objeto viabilizar a locação de espaço para a instalação de serviços de alimentos e bebidas em espaço de área de 68 m², nas dependências do CCJP, para a operação de café, considerando o fornecimento de salgados, doces e bebidas, destinado aos públicos interno e externo da Fundação Osesp.

1.1.1. O espaço de funcionamento do café é gerido de forma conjugada com uma livraria, operada sob contrato apartado.

1.1.2. Os serviços deverão ser executados em sinergia com o funcionamento da livraria e observar, no mínimo, o seguinte horário de funcionamento:

- a) de segunda a sexta, das 10h às 18h — em dias sem evento —, ou até o fim do evento, incluindo feriados, em dias com públicos externos;
- b) sábados e domingos quando houver programação, a partir do horário de abertura da casa até o fim do evento, incluindo feriados em dias que houver atividades nos espaços;
- c) noites de domingos e feriados em que não houver eventos: funcionamento a critério da locatária.

1.2. A locatária deverá promover a divulgação da operação em suas redes sociais e demais canais de comunicação, com o apoio da Fundação Osesp, que divulgará o serviço junto à assessoria de imprensa e redes sociais proprietárias, respeitados os direitos quanto ao uso de nome e marca das Partes.

1.3. O prazo de vigência do contrato a ser firmado será de 1.º de janeiro a 31 de dezembro de 2026, devendo a operação iniciar, no máximo, no dia 12 de janeiro de 2026.

1.4. Ao término da vigência do Contrato, a operação do espaço será concedida à empresa vencedora de seleção para operação unificada dos serviços de alimentos e bebidas do CCJP a ser aberta em 2026, sendo o operador um facilitador no processo de transição dessa operação

CONDIÇÕES E FORMA DE PARTICIPAÇÃO

2.1. A participação na presente seleção é restrita aos atuais concessionários fornecedores de alimentos e bebidas do CCJP, a saber **GG Gastronomia Ltda** e **Clássicos Editorial Ltda**.

2.2. Os proponentes deverão entregar na sede da **Fundação Osesp** até ou no dia da sessão de abertura de propostas, em envelopes invioláveis e firmados pelo representante legal da proponente, indicando a **Fundação Osesp** como destinatária e referência a este Termo, proposta comercial e a lista de equipamentos que serão providenciados pela proponente para a realização das atividades, observado o Anexo II.

2.2.1. Os envelopes serão abertos na referida sessão, na presença dos demais proponentes e da Comissão de Seleção da **Fundação Osesp**, lhes sendo concedidas vistas.

2.2.2. Os envelopes deverão ser entregues aos cuidados de Juliana Vassoler no CCJP - Praça Júlio Prestes, 16 - 2º andar,

2.2.3. A Comissão de Seleção encerrará a sessão e analisará a proposta comercial, declarando como vencedora a proponente que oferecer maior percentual de repasse sobre o faturamento bruto mensal.

2.2.4. Não caberá recurso da decisão da Comissão de Seleção.

2.3. Na elaboração das propostas, deverão ser considerados todos os custos diretos e indiretos, tais como tributos, encargos sociais e trabalhistas, taxas, contribuições parafiscais, materiais, equipamentos e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre o objeto desta seleção, os quais serão de exclusiva responsabilidade da locatária.

2.3. A **Fundação Osesp** poderá negociar com o vencedor melhores condições de remuneração de forma a majorar o valor apresentado na proposta.

2.4. A venda de alimentos e bebidas poderá ser integrada ao sistema de venda de ingressos operado pela **Fundação Osesp**.

2.5. Após a conclusão da seleção, a proponente vencedora será comunicada quanto aos trâmites de assinatura do Contrato em meio eletrônico.

INVESTIMENTOS E RESPONSABILIDADES

3.1. A **Fundação Osesp** disponibilizará a lista de equipamentos descrita no Anexo I, cabendo à locatária a disponibilização, por sua própria conta, dos equipamentos sugeridos no Anexo II, ou equipamentos semelhantes, para viabilizar a operação.

3.1.1. Eventuais benfeitorias, de qualquer tipo, deverão ser aprovadas pela **Fundação Osesp** e as atribuições de cada Parte serão elencadas em documento apartado e específico. Em qualquer hipótese, as benfeitorias permanecerão incorporados ao patrimônio da **Fundação Osesp** ao final da locação, sem direito de retenção ou indenização adicional à locatária.

3.1.2. A substituição de móveis e equipamentos disponibilizados à locatária para viabilização dos serviços independe de anuência prévia da **Fundação Osesp**, desde que se observe a manutenção de equipamentos e mobiliário mínimo estabelecido no Anexo II, não cabendo qualquer tipo de indenização ou desconto no valor devido do aluguel.

3.1.3. Toda e qualquer obra civil proposta pelo operador será alvo de avaliação e aprovação prévia da **Fundação Osesp** e da Secretaria da Cultura, Economia e Indústria Criativas, além de se sujeitar às aprovações do Iphan, Condephaat e Conpresp.

3.1.4. Os móveis e equipamentos da **Fundação Osesp** poderão ser por esta utilizados ou emprestados para terceiros, retornando à locatária em tempo hábil para o início do próximo serviço.

3.2. Os custos de energia e gás e as despesas incorridas com segurança patrimonial, água, elevador e monta prato, serão pagas pela locatária, sendo o seu valor incluído mensalmente no ato de repasse do valor do aluguel devido à **Fundação Osesp**, mediante a apresentação do comprovante da despesa.

3.3. Serão obrigações da locatária, sem prejuízo às demais obrigações previstas neste Termo ou no contrato a ser celebrado:

- a) manter contingente técnico e operacional, qualificado e suficiente, para a adequada execução das obrigações assumidas;
- b) responsabilizar-se pelas atividades de limpeza e manutenção dos espaços concedidos;
- c) selecionar e preparar rigorosamente os empregados que irão prestar o serviço, mantendo pessoal com funções legalmente registradas em suas carteiras de trabalho e por eles se responsabilizando;
- d) providenciar a limpeza, reposição de insumos e manutenção dos espaços e equipamentos utilizados;
- e) realizar treinamentos regulares como de hospitalidade.
- f) responsabilizar-se integralmente pela aquisição, armazenamento, preparo e serviço dos produtos alimentícios;
- g) garantir que os empregados participem de treinamentos obrigatórios da **Fundação Osesp**, como brigada de incêndio, PI, entre outros.
- h) elaborar a proposta de cardápio e submetê-lo com antecedência de 5 (cinco) dias para aprovação da **Fundação Osesp** e a fim de garantir amplitude na oferta de serviços, alimentos e valores.
- i) emitir cupom fiscal para todas as vendas efetuadas;
- j) aceitar todos os cartões de crédito, débito e ticket de refeição como formas de pagamento;
- k) não sublocar, ceder ou transferir a locação, total ou parcial;
- l) não introduzir modificações de qualquer natureza nos móveis e equipamentos disponibilizados sem a prévia autorização da **Fundação Osesp**;

- m) permitir, a qualquer tempo e independente de prévia notificação, o acesso de representantes da **Fundação Osesp** e da Secretaria da Cultura, Economia e Indústria Criativas no Espaço e nos locais de realização das atividades relacionadas a este Contrato, para a fiscalização das atividades desenvolvidas; e
- n) atender às solicitações da **Fundação Osesp** quanto a eventuais adequações no modelo de operação, cardápio e preços praticados pela locatária, mantendo-a informada com antecedência de toda e qualquer alteração no cardápio;
- o) permitir acesso à **Fundação Osesp**, em tempo real, ao sistema de gerenciamento do faturamento da operação, incluindo, mas não se limitando a: registros de consumo e tabelas de preços, bem como compartilhar, sempre que solicitado, as notas fiscais emitidas e os registros dos terminais de pagamento (POS, TEF/PDV, PIN Pad ou equipamento/software utilizado);
- p) apresentar relatórios de faturamento da operação, com periodicidade, prazo, formato e através de meios eletrônicos a serem definidos pela **Fundação Osesp**;
- q) viabilizar, a qualquer tempo, ainda que sem aviso prévio, a realização de auditorias, inspeções e fiscalizações pela **Fundação Osesp**, por meios próprios ou por terceiros contratados, em todos os livros, registros, documentos, sistemas de informação e dependências operacionais relacionadas a este Contrato;
- r) assegurar que todo o faturamento adquirido pela **Locatária** decorrente do uso do espaço concedido seja integralmente registrado em sistema eletrônico integrado à emissão de notas fiscais e aos meios de pagamento utilizados, vedado o uso de sistemas paralelos; e
- s) enviar à **Fundação Osesp**, sempre que solicitado, declaração firmada por representante legal e por profissional habilitado (contador responsável), atestando a veracidade das informações financeiras prestadas, bem como a regularidade fiscal dos recolhimentos devidos em razão da exploração do café.

3.5. A locatária deverá apresentar relatórios mensais, discriminando os valores que deram origem à quantia paga a título de aluguel, bem como quaisquer outros relatórios demandados pela **Fundação Osesp**. Os relatórios deverão reportar o faturamento por dia e incluir o número de itens vendidos em cada categoria de produto – salgados, doces, bebidas quentes, bebidas frias, "outros itens" – bem como o número de pessoas atendidas.

3.6. A locatária deverá contratar seguro de responsabilidade civil, com cobertura no valor mínimo de R\$ 300.000,00 para operação do café,

CRITÉRIOS PARA JULGAMENTO DAS PROPOSTAS

4.1. Os proponentes devem elaborar proposta comercial contendo, como critério eliminatório, no mínimo, os seguintes elementos, a fim de garantir amplitude na oferta de serviços, alimentos e valores:

- 5 opções de salgados (variação de sabores não contam como variedade);
- 5 opções de sobremesas (chocolates, balas e outros itens industrializados não contam como variedade);
- café expresso, café com leite, cappuccino, chá e chocolate quente são obrigatórios;
- mínimo de 2 opções de sucos;
- bebidas geladas, incluindo refrigerantes e águas;
- chocolates, balas e chicletes variados;
- no mínimo 2 sabores de sanduíches naturais;
- bebidas alcóolicas, como vinho e espumante.

4.2. Os proponentes serão avaliados mediante atendimento dos critérios supra estabelecidos, e de acordo com o maior percentual de faturamento bruto mensal a ser repassado à **Fundação Osesp** a título de aluguel, que não poderá ser inferior a 8%.

4.1.1. Será estabelecido o valor de aluguel mínimo mensal de R\$ 8.000,00, em todos os casos apenas cabíveis na hipótese em que o aluguel calculado com base em percentual do faturamento seja inferior ao valor mínimo estabelecido.

4.2. O desempate será feito pelo maior percentual de faturamento oferecido e, em caso de persistência do empate, será dada aos participantes a oportunidade de apresentar nova proposta, no prazo de 3 (três) dias.

DISPOSIÇÕES FINAIS

5.1. É vedada a sublocação total ou parcial dos espaços locados, sendo permitida a subcontratação parcial dos serviços relacionados ao café, mediante autorização expressa por parte da **Fundação Osesp**, cabendo à proponente garantir a capacidade técnica da empresa subcontratada e a qualidade dos serviços.

5.2. A **Fundação Osesp** poderá cancelar esta seleção ou não firmar contrato com o vencedor, sem que tais atos impliquem direito de reclamação, indenização ou reembolso de quem se entender prejudicado.

5.3. Quaisquer esclarecimentos necessários acerca do presente Termo poderão ser solicitados à **Fundação Osesp** por escrito, via e-mail para o endereço julianavassoler@osesp.art.br.

5.4. A **Fundação Osesp** poderá cancelar este Termo de Referência a qualquer tempo, sem que tal ato implique direito de reclamação, indenização ou reembolso de quem se entender prejudicado.

5.5. Casos omissos serão resolvidos pela Comissão de Seleção.

Anexo I

- **Mobiliário e equipamento da Fundação Osesp**

- Balcão de atendimento em mármore
- Balcão com cuba em inox, com armário em baixo
- Balcão em mármore e vidro temperado contendo:
 - 01 estufa fria;
 - 01 estufa quente;
 - 01 estufa sem controle de temperatura.
- Balcão menor em mármore destinado ao caixa, com 02 portas com prateleiras
- Armário embutido em formato “L”, com portas e prateleiras em vidro.
- Armário baixo embutido, com portas e prateleiras.
- 02 (dois) refrigeradores horizontais com 2 portas cada sob balcão
- estantes diversas de madeira olhando de frente para o café
- 3 balcões de madeira pretos para apoio de comidas e bebidas
- 15 bistrôs
- 11 mesas de madeira redondas
- 4 mesas de madeira quadradas
- 25 cadeiras de madeira antigas
- 19 cadeiras de plástico novas

Anexo II

- Mobiliário mínimo que o Proponente deverá providenciar para iniciar as atividades

- Freezers/refrigeradores para conservação de insumos e produtos.
- Forno para preparo e aquecimento de alimentos.
- Equipamentos e utensílios necessários ao preparo e armazenamento de salgados, doces, cafés e bebidas em geral.
- Mobiliário e equipamentos indispensáveis ao atendimento ao público, incluindo, mas não se limitando a itens de apoio operacional, exposição e serviço.