

CONDOMÍNIO INFINITY PRIME OFFICES.

Pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob nº. 17.466.719/0001-15, estabelecida na Avenida Anita Garibaldi, nº. 850, Bairro Cabral, na Cidade de Curitiba – Paraná, neste ato representado por seu síndico Sr. Marcos Junior da Silva, no uso de suas atribuições legais vem por meio deste Edital estabelecer as condições para **CESSÃO ONEROSA DA GOURMETERIA e CAFETERIA.**

1. PREÂMBULO

O presente Edital de Licitação de Fornecedores de Serviços de **GOURMETERIA e CAFETERIA** visa selecionar proposta mais vantajosa para a cessão onerosa de área comum do **CONDOMÍNIO INFINITY PRIME OFFICES**, sem a aplicabilidade das disposições contidas na Lei nº. 8245/91, localizada na Praça Central, com a finalidade de instalação e exploração de serviços de **GOURMETERIA e CAFETERIA**, conforme disposto na Convenção de Condomínio e Regimento Interno.

A habilitação ao uso não estabelece nenhuma obrigação adicional do **CONDOMÍNIO INFINITY PRIME OFFICES** fora do contrato de cessão onerosa que virá a ser celebrado entre as partes.

Fica assegurado ao **CONDOMÍNIO INFINITY PRIME OFFICES** o direito de alterar, suspender ou cancelar, no todo ou em parte, este Edital de Licitação, sem decisão motivada e sem que caiba, em decorrência dessa medida, qualquer indenização ou compensação aos fornecedores inscritos, nos termos da legislação pertinente.

O acompanhamento de todas as etapas da licitação será de inteira responsabilidade dos fornecedores interessados.

Finalizado o processo de análise das etapas de habilitação e julgamento das propostas, o resultado final será notificado por mensagem eletrônica endereçada ao e-mail do representante legal informado no cadastro do fornecedor.

Este edital atende às demandas do **CONDOMÍNIO INFINITY PRIME OFFICES** e substitui as regras do Edital de Licitação imediatamente anterior, concernente a este mesmo tema.

Quando o **CONDOMÍNIO INFINITY PRIME OFFICES** tomar conhecimento de fatos que possam caracterizar irregularidade, adotará as providências cabíveis e deliberará sobre a continuidade ou não da habilitação ou classificação do fornecedor em questão, nos termos do presente Edital e da legislação aplicável.

Todo e qualquer esclarecimento com relação a este Edital deverá ser feito somente por escrito, dirigido ao e-mail contato@infinityprimeoffices.com.br. O prazo para resposta é de 05 (cinco) dias úteis.

2. DO OBJETO

2.1. Constitui objeto da presente Licitação a **CESSÃO ONEROSA DE ÁREA COMUM DO CONDOMÍNIO INFINITY PRIME OFFICES**, sem a aplicabilidade das disposições contidas na Lei nº. 8245/91, destinada à instalação e exploração comercial de serviços de **GOURMETERIA** e **CAFETERIA**, incluindo, mas não se limitando a venda de cafés especiais, produtos de panificação e confeitaria, lanches, salgados, doces, itens para nichos específicos (veganos, celíacos, diabéticos, fitness, entre outros), e serviços de delivery interno para as unidades, salas de reunião e auditórios.

2.2. A área a ser cedida localiza-se na Praça Central do Condomínio, conforme detalhamento a ser disponibilizado aos interessados, e deverá ser utilizada em conformidade com a destinação prevista no Artigo 6º do Regimento Interno do Condomínio.

2.3. O contrato de cessão onerosa terá prazo de 5 (cinco) anos, admitidas renovações sucessivas, conforme conveniência da Administração Condominial e o disposto no Artigo 28 do Regimento Interno.

3. CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO E HABILITAÇÃO

3.1. Poderão participar do Processo de Seleção as Empresas cuja Natureza Jurídica seja Sociedade Empresária, com porte a partir de Microempresa, Empresa de Pequeno Porte e acima, operando nos termos da legislação brasileira vigente, cuja finalidade e ramo de atuação permitam sua atuação e o atendimento ao objeto deste Edital, sob os seguintes CNAEs principais ou secundários:

- 1091102 - FABRICAÇÃO DE PRODUTOS DE PADARIA E CONFEITARIA COM PREDOMINÂNCIA DE PRODUÇÃO PRÓPRIA.
- 4712100 - COMÉRCIO VAREJISTA DE MERCADORIAS EM GERAL, COM PREDOMINÂNCIA DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS - MINIMERCADOS, MERCEARIAS E ARMAZÉNS.
- 5611201 - RESTAURANTES E SIMILARES.
- 5611203 - LANCHONETES, CASAS DE CHÁ, DE SUCOS E SIMILARES.

3.2. As Empresas interessadas deverão comprovar possuir, atualmente, em seus quadros funcionais em suas operações existentes fora do endereço deste Condomínio, mais de 10 (dez) funcionários.

3.3. É condição para habilitação a comprovação de excelência reconhecida do atendimento, que poderá ser avaliada através de indicadores de satisfação de clientes, prêmios, certificações ou outros meios pertinentes a serem apresentados pelas Empresas.

3.4. A Empresa deverá possuir e apresentar um amplo portfólio de produtos e serviços relacionados a ambas, **GOURMETERIA** e **CAFETERIA**, demonstrando capacidade de atender às diversas demandas do público do Condomínio.

3.5. Será desejável que a Empresa comprove experiência com atuação em unidade fora da base, similar à que será foco desta Licitação, preferencialmente em ambientes corporativos ou de alto fluxo de pessoas.

3.6. Constituirá fator de pontuação adicional, conforme item 7.1 (f), a comprovação de que a Empresa proponente possua estabelecimento devidamente regularizado com operação nos CNAEs compatíveis com o objeto deste Edital (padaria, restaurante, mercado, lanchonete, casa de chá, de sucos ou similares) localizado em um raio de até 10 (dez) quilômetros do acesso principal do **CONDOMÍNIO INFINITY PRIME OFFICES**, medido pela distância viária mais curta conforme dados públicos de geolocalização. Esta preferência visa garantir maior agilidade na logística de suprimentos, potencializar a capacidade de resposta operacional e otimizar a qualidade e a variedade dos produtos frescos oferecidos aos usuários do Condomínio.

3.7. A estrutura da Empresa e a proposta de instalação da cafeteria deverão ser compatíveis e aderentes à do **CONDOMÍNIO INFINITY PRIME OFFICES**, respeitando os padrões de qualidade, estética e funcionalidade do empreendimento.

3.8. Constituirá diferencial a oferta de itens que cubram minimamente nichos específicos, tais como: Celíacos, Diabéticos, Veganos e Fitness, dentre outros, devendo o portfólio apresentado detalhar essas opções.

3.9. É condição que a Empresa comprove a qualidade percebida de seus produtos e demonstre a procedência dos ingredientes utilizados, priorizando fornecedores de boa reputação.

3.10. A Empresa deverá apresentar seu plano de administração de estoque, garantindo o fluxo alinhado à demanda, sem faltas nem excessos, e demonstrando capacidade de reposição eficiente.

3.11. É desejável que a Empresa atue com tecnologia atualizada, devendo apresentar soluções que facilitem o pedido e pagamento pelos usuários, tais como APP próprio ou integrado, disponibilização de QR Code nas mesas, e totem de autoatendimento na área livre. Será sugerida e bem avaliada a proposição de instalação de Vending Machine no local.

3.12. A Empresa deverá demonstrar estar atenta e atualizada na evolução do segmento de **GOURMETERIA** e **CAFETERIA**, apresentando propostas de inovação e melhoria contínua dos serviços e produtos.

3.13. A Empresa proponente deverá incluir em seu plano operacional a responsabilidade pela limpeza e organização da área cedida para a cafeteria, bem como das áreas comuns do edifício nos arredores imediatos de sua ocupação (incluindo mesas, cadeiras, e quiosques próximos não

pertencentes à área privativa da cafeteria, mas utilizados por seus clientes), contemplando a coleta frequente de bandejas, embalagens, talheres, guardanapos e demais resíduos decorrentes do consumo de seus produtos. Este serviço de limpeza nas áreas comuns adjacentes deverá ser realizado de forma a garantir a constante manutenção da higiene e boa aparência do local, sem gerar ônus adicional ou demanda de trabalho para a equipe de limpeza do Condomínio.

3.14. Estará vedada a participação nesta Licitação às Empresas que se enquadrem em qualquer das seguintes situações:

3.14.1. Que estejam cumprindo qualquer tipo de penalidade de suspensão do direito de licitar e/ou contratar com a Administração Pública ou privada.

3.14.2. Que tenham perdido o direito de licitar e/ou de estabelecer contratos por decisão judicial ou administrativa transitada em julgado.

3.14.3. Que estiverem sob decretação de falência, dissolução ou liquidação.

3.14.4. Que possuam em seu quadro societário parentesco ou afinidade percebida com a Administração Condominial e membros do Conselho Consultivo e Fiscal do **CONDOMÍNIO INFINITY PRIME OFFICES**, nos termos da legislação civil e das normas internas do Condomínio.

4. ETAPAS DO PROCESSO DE LICITAÇÃO

4.1. O processo de Licitação será composto de duas etapas, de caráter eliminatório e classificatório: Inscrição/Habilitação e Julgamento das Propostas.

4.1.1. Etapa de Inscrição e Habilitação Jurídica, Qualificação Técnica e de Integridade:

4.1.1.1. Preenchimento completo dos dados cadastrais do fornecedor e apresentação de relato detalhado da experiência nas áreas de **GOURMETERIA** e **CAFETERIA**, bem como na natureza dos produtos comercializados e serviços oferecidos.

4.1.1.2. Entrega, por e-mail ou em local a ser definido e comunicado oportunamente, de toda a documentação exigida no Item 5 deste Edital, como condição para cadastro de inscrição e participação no processo de Licitação.

4.1.1.3. Análise dos dados cadastrais, do relato de experiências e da documentação de habilitação jurídica e qualificação técnica do fornecedor, de acordo com os critérios estabelecidos neste Edital.

4.1.1.4. Análise de integridade (Compliance) de pessoas físicas e jurídicas que pretendam estabelecer relação comercial com o **CONDOMÍNIO INFINITY PRIME OFFICES**, podendo incluir consulta a cadastros públicos e privados, e análise de histórico de conduta.

4.1.2. Etapa de Julgamento das Propostas:

4.1.2.1. Somente as Empresas habilitadas na etapa anterior terão suas propostas analisadas.

4.1.2.2. As propostas serão avaliadas com base nos critérios de seleção e julgamento estabelecidos neste Edital, considerando a adequação ao objeto, a qualidade dos produtos e serviços, a inovação, a viabilidade econômico-financeira da proposta para o Condomínio (incluindo a oferta de valor pela cessão onerosa), e a aderência aos valores e padrões do **CONDOMÍNIO INFINITY PRIME OFFICES**.

4.1.2.3. Poderão ser solicitadas visitas técnicas às instalações das Empresas proponentes ou a apresentação de demonstrações de produtos e serviços, a critério da Comissão de Licitação.

5. DA DOCUMENTAÇÃO PARA HABILITAÇÃO

As Empresas interessadas em participar deverão apresentar a seguinte documentação completa:

5.1. Habilitação Jurídica: a) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores. b) Inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) regular. c) Prova de inscrição no Cadastro de Contribuintes Estadual e Municipal, relativo à sede ou ao domicílio da licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto do edital. d) Alvará de funcionamento ou documento equivalente do estabelecimento cuja proximidade será considerada para fins de pontuação adicional (se aplicável, conforme item 3.6). e) Certidões negativas de falência, recuperação judicial e extrajudicial, expedidas pelos distribuidores da sede da pessoa jurídica.

5.2. Qualificação Técnica: a) Apresentação do portfólio de produtos e serviços, detalhando o mix oferecido e a qualidade dos itens, com ênfase em cafés especiais, produtos de panificação e confeitaria e opções para nichos específicos (veganos, celíacos, diabéticos, fitness, etc.). b) Descrição da estrutura física da Empresa e a proposta de layout para a área da **GOURMETERIA** e **CAFETERIA** no Condomínio, demonstrando compatibilidade com o espaço disponível e os padrões do **CONDOMÍNIO INFINITY PRIME OFFICES**. d) Apresentação do plano de gestão de estoque e logística de suprimentos. e) Comprovação de experiência e qualificação da equipe técnica e operacional. f) Apresentação das soluções tecnológicas a serem implementadas (APP, QR Code, totem, etc.). g) Comprovação da localização de estabelecimento(s) com operação nos CNAEs compatíveis com o objeto deste Edital, apresentando endereço completo e comprovante (como cópia do alvará ou contrato de locação) para fins de verificação do raio de até 10 km, conforme item 3.6. h) Apresentação de plano detalhado para a limpeza e organização da área a ser cedida e das áreas comuns adjacentes utilizadas pelos clientes da **GOURMETERIA** e **CAFETERIA**, incluindo a frequência da limpeza, a metodologia e os recursos humanos e materiais a serem empregados, conforme item 3.13.

5.3. Qualificação Econômico-Financeira: a) Certidão negativa de débitos relativos a tributos Federais, Estaduais e Municipais. b) Certidão de regularidade do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e c) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT).

5.4. Qualificação de Integridade (Compliance): a) Declaração formal da Empresa de que não emprega menores de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, e menores de dezesseis anos em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz, a partir de quatorze anos. b) Declaração formal da Empresa de que não foi declarada inidônea para licitar ou contratar com o Poder Público ou privado, e que não está cumprindo penalidade de suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar. c) Informações sobre eventuais processos judiciais ou administrativos em que a empresa ou seus sócios sejam parte, que possam afetar a execução do objeto da licitação.

6. DA PROPOSTA COMERCIAL

6.1. A Proposta Comercial deverá ser apresentada em envelope separado da documentação de habilitação e deverá conter:

a) Proposta detalhada dos serviços a serem oferecidos, incluindo cardápio inicial com preços sugeridos, e plano de evolução do mix de produtos. b) Proposta de valor pela cessão onerosa da área, indicando o valor mensal a ser pago ao Condomínio, a forma de reajuste e as condições de pagamento. c) Detalhamento dos investimentos a serem realizados na instalação e ambientação da cafeteria. d) Apresentação das estratégias de comunicação e relacionamento com os clientes do Condomínio. e) Estimativa de faturamento e projeção de resultados para o período da cessão.

7. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO E JULGAMENTO DAS PROPOSTAS

7.1. O julgamento das propostas levará em consideração os seguintes critérios, entre outros que a Comissão de Licitação considerar relevantes, ponderados conforme a importância para o Condomínio:

a) Qualidade e variedade do portfólio de produtos e serviços oferecidos, com destaque para a inclusão de nichos específicos e a qualidade dos ingredientes. b) Experiência e qualificação técnica da Empresa e de sua equipe. c) Adequação da proposta de instalação e layout da **GOURMETERIA** e **CAFETERIA** ao espaço e aos padrões do Condomínio. d) Inovação e soluções tecnológicas propostas para otimização do atendimento e experiência do cliente. e) Viabilidade econômico-financeira da proposta para o Condomínio, incluindo o valor oferecido pela cessão onerosa e o potencial de geração de valor agregado. f) Proximidade de estabelecimento com operação nos CNAEs compatíveis com o objeto deste Edital, localizado em um raio de até 10 km do Condomínio, conforme item 3.6 e 5.2 (g). g) Referências e avaliação de mercado da Empresa (excelência no atendimento). h) Plano de gestão e operação, incluindo logística, estoque e padrões de higiene e segurança alimentar. i) Qualidade e detalhamento do plano de limpeza e organização da área cedida e das áreas comuns adjacentes, demonstrando capacidade de manter a higiene do local de forma constante e eficiente, conforme item 3.13 e 5.2 (h).

7.2. As 03 (três) melhores propostas serão submetidas ao crivo dos condôminos em ato assemblear devidamente designado para deliberação da empresa vencedora do certame.

8. DO CRONOGRAMA

- Publicação do Edital: 01/08/2025
- Prazo para Esclarecimentos: até 31/08/2025
- Data Limite para Entrega dos Envelopes de Habilitação e Proposta Comercial: 12/09/2025, às 17:00 horas.
- Abertura dos Envelopes de Habilitação e Propostas: 15/09/2025, às 09:00 horas.
- Período de Análise da Habilitação e Recursos: 16/09/2025 a 23/08/2025.
- Realização de Assembleia Geral para Deliberação das empresas Classificadas: 30/09/2025
- Divulgação do Resultado Final: 30/09/2025.
- Assinatura do Contrato: até 10/10/2025.

9. LOCAL E FORMA DE ENTREGA DOS ENVELOPES

Os envelopes lacrados contendo a "Documentação para Habilitação" e a "Proposta Comercial" deverão ser entregues no seguinte local:

- Avenida Anita Garibaldi, 850 – Aos cuidados da Administração Condominial.

Os envelopes deverão estar identificados externamente com o nome da Empresa proponente e o objeto da Licitação: "**EDITAL DE LICITAÇÃO N.º [01]/2025 - CESSÃO ONEROSA DA GOURMETERIA e CAFETERIA**", sem a aplicabilidade das disposições contidas na Lei nº. 8245/91.

10. DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Eventuais recursos contra decisões da Comissão de Licitação referentes à habilitação ou ao julgamento das propostas deverão ser apresentados por escrito no prazo de 05 (cinco) dias úteis a contar da data de divulgação do respectivo resultado, protocolados no mesmo local de entrega dos envelopes. Os recursos serão analisados pela Comissão de Licitação, com o apoio da Assessoria Jurídica do Condomínio, se necessário.

Alternativamente, as partes poderão se submeter ao procedimento de conciliação previsto no Capítulo XX do Regimento Interno do **CONDOMÍNIO INFINITY PRIME OFFICES**.

11. DAS CONDIÇÕES CONTRATUAIS

11.1. A Empresa vencedora da Licitação celebrará com o **CONDOMÍNIO INFINITY PRIME OFFICES** um Contrato de Cessão Onerosa de Área, sem a aplicabilidade das disposições contidas na Lei nº. 8245/9, cujo rascunho estará disponível para consulta junto com este Edital.

11.2. O Contrato detalhará as obrigações das partes, incluindo, mas não se limitando a: valor e forma de pagamento da cessão onerosa, prazo de vigência, condições de uso da área, horários de funcionamento (respeitando o Artigo 28, Parágrafo Único do Regimento Interno, com horário mínimo das 07h30min às 18h30min de segundas às sextas-feiras, e regulamentação para sábados pela Gerência Condominial), mix de produtos e serviços, padrões de qualidade e higiene, responsabilidades por manutenção e limpeza da área cedida e áreas comuns adjacentes, utilização de tecnologia, penalidades por descumprimento das cláusulas contratuais e das normas do Condomínio (Convenção e Regimento Interno), e condições para rescisão contratual.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. A participação nesta Licitação implica na integral aceitação de todos os termos e condições deste Edital e seus anexos, bem como da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno do **CONDOMÍNIO INFINITY PRIME OFFICES**.

12.2. O **CONDOMÍNIO INFINITY PRIME OFFICES** não se responsabiliza por quaisquer custos incorridos pelas Empresas interessadas para a preparação e apresentação de suas propostas.

12.3. Os casos omissos neste Edital serão resolvidos pela Comissão de Licitação, com base na legislação aplicável e nos princípios que regem as contratações.

12.4. Fica eleito o foro da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes do presente Edital, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.


MARCOS JUNIOR DA SILVA

SÍNDICO DO CONDOMÍNIO INFINITY PRIME OFFICES