

## EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO N.º 20/2025

### RECEBIMENTO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE PRIVADO OU EMPRESARIAL PARA IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTO HOTELEIRO EM ÁREA DE PROPRIEDADE DA FESTA NACIONAL DA UVA TURISMO E EMPREENDIMENTOS S/A

A FESTA NACIONAL DA UVA TURISMO E EMPREENDIMENTOS S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 88.581.608/001-06 com sede na Rua Ludovico Cavinato, nº 1431, Bairro Nossa Senhora da Saúde, em Caxias do Sul/RS, no uso de suas atribuições legais e estatutárias, torna público, para conhecimento dos interessados, o presente Edital de Chamamento Público destinado à manifestações de interesse para implantação, exploração e operação de empreendimento hoteleiro na área de sua propriedade, localizada na Rua Ivo Remo Comandulli, Caxias do Sul/RS, mediante as condições estabelecidas neste edital.

#### 1. DO OBJETO

1.1. O presente chamamento público tem por objeto **identificar interessados na implantação, operação e exploração de um empreendimento hoteleiro**, em regime a ser definido (locação, concessão, permissão, parceria comercial ou outro instrumento jurídico adequado), em área pertencente à **Festa Nacional da Uva Turismo e Empreendimentos S/A**, localizada na Rua Ivo Remo Comandulli, no Município de Caxias do Sul/RS.

1.2. A finalidade é fomentar o desenvolvimento turístico, econômico e social da região, atender à crescente demanda por hospedagem, especialmente durante os eventos realizados no Parque de Exposições Mario Bernardino Ramos e entorno, bem como maximizar o aproveitamento econômico do imóvel.

## 2. DA ÁREA DISPONÍVEL

2.1. O imóvel objeto deste chamamento está localizado na Rua Ivo Remo Comandulli, sendo de propriedade plena da **Festa Nacional da Uva Turismo e Empreendimentos S/A**, com as seguintes características:

- Área total: 28.285,41 m<sup>2</sup>
- Matrícula: nº 130.192 do Registro de Imóveis de Caxias do Sul.
- Zoneamento: 1ª Zona
- Confrontações: partindo do ponto 'A', localizado na extremidade norte/nordeste do lote, a linha divisória segue o rumo oeste até o ponto 'B', por uma linha de 94,09 metros, confrontando ao norte parte com os lotes n.º 12 e 11 de propriedade de Edite Inês Pandolphi, parte com a Rua Edinor Francisco Piccoli, parte com o lote nº 13 de propriedade de Aquelino Espedito Pandolphi e parte com o lote nº 12 de propriedade de Norb Indústria de Injetados Plásticos Ltda; desse ponto segue em direção sul por uma linha de 129,39 metros até o ponto 'C', confrontando ao oeste, parte com o lote nº 01 de propriedade de Marcos Petrin e outros, parte como lote nº 02 de propriedade de Cristiane Zin, parte com o lote nº 03 de propriedade de Saint Incorporadora Ltda e outros, parte com o lote nº 04 de propriedade de Ranulio Francisco Zampieri, parte com o lote nº 05 de propriedade de Diego Luiz Rizzon e outro, parte com o lote nº 06 de propriedade de João Antonio de Paula Reinaldo, parte com o lote nº 07 de propriedade de João Alberto Lise, parte com o lote nº 08 de propriedade de Antonio de Oliveira Rodrigues, parte com o lote nº 09 de propriedade de Megaconstruções Construtora Ltda e outros e parte com o lote nº 10 de propriedade de Megaconstruções Construtora Ltda e outros; desse ponto segue em direção sudeste por uma linha de 119,30 metros até o ponto 'D', confrontando ao sudoeste com o lote nº 04 de propriedade de Mitra Diocesana de Caxias do Sul; desse ponto segue em direção sul por uma linha de 218,29 metros até o ponto 'E' confrontando ao oeste também com o lote nº 04 de propriedade de Mitra Diocesana de

Caxias do Sul; desse ponto segue em direção sudeste por uma linha de 21,72 metros até o ponto F, confrontando ao sudoeste com o lote nº 04 de propriedade de Mitra Diocesana de Caxias do Sul; desse ponto segue em direção sudeste por uma linha de 32,94 metros até o ponto 'G', confrontando com o lote nº 04 de propriedade de Mitra Diocesana de Caxias do Sul; desse ponto segue em direção norte/nordeste, por uma linha de 154,29 metros até o ponto 'H', confrontando ao leste/sudeste com a Rua Ivo Remo Comandulli; desse ponto segue em direção noroeste, por uma linha curva de 270,76 metros até o ponto 'I', confrontando ao nordeste com a Rua Ivo Remo Comandulli desse ponto segue em direção norte, por uma linha de 41,96 metros até o ponto 'A', inicial desta descrição, confrontando ao leste com a Rua Ivo Remo Comandulli.

2.2. A planta, memorial descritivo, fotos e demais informações técnicas estarão disponíveis aos interessados mediante solicitação prévia.

### **3. DAS CONDIÇÕES GERAIS E DIRETRIZES**

3.1. O empreendimento deverá possuir, preferencialmente:

- **Categoria hoteleira:** mínimo de **5 (cinco) estrelas**, conforme classificação oficial do Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem (SBClass) ou sistema internacional equivalente, aceito pela contratante;
- **Capacidade de hospedagem:** no mínimo **300 (trezentas) unidades habitacionais (UHs)**, devidamente equipadas e em conformidade com o padrão da categoria hoteleira proposta;
- **Infraestrutura:** compatível com o **turismo de negócios e eventos**, devendo incluir auditórios, salas modulares para reuniões, áreas de convivência corporativa, serviços de apoio a eventos (como business center e suporte técnico), entre outros;
- **Integração com o Parque de Eventos:** o projeto deverá prever a construção de uma passarela de ligação direta e segura entre o

empreendimento hoteleiro e o Parque de Exposições Mario Bernardino Ramos, de modo a facilitar o deslocamento de pedestres, especialmente durante eventos de grande porte. A concepção e execução da passarela, incluindo todas as licenças e autorizações, serão de responsabilidade integral da empresa proponente.

- **Vigência contratual:** o contrato firmado deverá prever **prazo de 35 (trinta e cinco) anos de vigência**, contados a partir da data de assinatura do instrumento jurídico a ser celebrado, podendo ser prorrogado conforme negociação entre as partes.

3.2. Todas as despesas referentes à concepção, aprovação de projetos, execução de obras, licenças, mobiliário, equipamentos e operação do hotel serão integralmente de responsabilidade do proponente.

3.3. O modelo jurídico da parceria será definido após a análise das propostas e negociação entre as partes, podendo envolver cessão de uso, concessão onerosa, direito de superfície, locação, ou outro instrumento legal cabível.

3.4. **Como contrapartida obrigatória, o empreendimento deverá prever o repasse à Festa Nacional da Uva Turismo e Empreendimentos S/A de um percentual sobre os lucros líquidos auferidos com a operação do hotel, conforme apuração contábil a ser disciplinada contratualmente.**

Parâmetros mínimos sugeridos:

- **Percentual de repasse sobre lucro, mensal ou anual, conforme pactuado;**
- **Periodicidade da distribuição: trimestral, semestral ou anual, conforme pactuado;**
- Critérios de apuração e auditoria: a serem detalhados no contrato de parceria.

#### **4. DA PARTICIPAÇÃO**

4.1. Poderão participar deste chamamento pessoas jurídicas, nacionais ou estrangeiras, devidamente constituídas, que comprovem capacidade técnica e econômico-financeira para o desenvolvimento e operação do empreendimento.

## **5. DA MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE**

5.1. Os interessados deverão apresentar **Manifestação Formal de Interesse**, contendo, no mínimo:

- Dados cadastrais completos da empresa (razão social, CNPJ, endereço, telefone, e-mail de contato, nome do representante legal);
- Portfólio ou histórico institucional da empresa, com destaque para experiências anteriores no setor hoteleiro ou em empreendimentos de natureza similar, inclusive fora do país, se for o caso;
- Declaração de capacidade financeira e técnica para implantação e operação do empreendimento proposto, devidamente assinada pelo representante legal;
- Indicação do modelo jurídico de exploração pretendido (concessão, parceria comercial, locação, direito de superfície, etc.), com breve justificativa da escolha;
- Estimativa de investimentos financeiros previstos para o projeto (inclusive obras, mobiliário, licenças, equipamentos, capacitação e marketing);
- Projeções econômicas da operação, incluindo estimativa de receitas e lucros líquidos, com horizonte de análise mínimo de 10 (dez) anos;
- Proposta do percentual de repasse dos lucros líquidos à Festa Nacional da Uva S/A, com indicação da forma de apuração, sistemática de controle, periodicidade de repasse (mensal, trimestral, anual) e previsão de auditoria ou fiscalização externa;
- Cronograma preliminar de implantação do empreendimento, desde a fase de elaboração de projeto até o início da operação;
- Descrição da bandeira hoteleira pretendida ou do modelo operacional a ser adotado (rede própria, franquia, associação etc.);

- Demonstração de práticas de sustentabilidade e responsabilidade social a serem implementadas, alinhadas aos princípios de ESG (Environmental, Social and Governance);
- Declaração expressa de que todas as despesas para a implantação, regularização, licenciamento, operação e manutenção do empreendimento serão de inteira responsabilidade da empresa proponente, sem qualquer ônus à Festa Nacional da Uva S/A.

5.2. A Manifestação deverá ser encaminhada até o **dia 01/09/2025, às 18h**, para o seguinte endereço:

**À FESTA NACIONAL DA UVA TURISMO E EMPREENDIMENTOS S/A**, sede na Rua Ludovico Cavinato, nº 1431, Bairro Nossa Senhora da Saúde, em **Caxias do Sul/RS** ou pelos e-mails [presidencia@festanacionaldauva.com.br](mailto:presidencia@festanacionaldauva.com.br) e [administracao@festanacionaldauva.com.br](mailto:administracao@festanacionaldauva.com.br).

## **6. DO JULGAMENTO E DOS CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**

6.1. As manifestações recebidas serão analisadas sob os seguintes critérios:

- **Viabilidade técnica, econômica e financeira da proposta;**
- **Experiência do interessado na implantação e operação de empreendimentos hoteleiros ou similares;**
- **Adequação à vocação turística, econômica e social da região;**
- **Potencial de geração de empregos e desenvolvimento local;**
- Valor do percentual de repasse dos lucros à Festa da Uva e condições propostas de retorno financeiro.

6.2. Este chamamento não gera direito de exclusividade, nem obriga a contratante à celebração de qualquer instrumento jurídico, ficando reservado o direito de realizar negociações, solicitar esclarecimentos ou promover nova chamada, se for o caso.

## **7. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

7.1. Este edital tem caráter **meramente consultivo e prospectivo**, visando levantamento de mercado e análise de viabilidade. A efetiva formalização de parceria, concessão, locação ou outro instrumento dependerá de negociação específica, respeitada a legislação aplicável e os interesses da **Festa Nacional da Uva Turismo e Empreendimentos S/A**.

7.2. Esclarecimentos adicionais poderão ser obtidos pelos e-mails: [administracao@festanacionaldauva.com.br](mailto:administracao@festanacionaldauva.com.br), [mcsilva@festanacionaldauva.com.br](mailto:mcsilva@festanacionaldauva.com.br) ou pelo telefone (54) 3207-1166, no horário das 9h às 17h, de segunda a sexta-feira.

Caxias do Sul, 21 de julho de 2025.

**Milton Corlatti**  
Diretor-Presidente  
Festa Nacional da Uva, Turismo e Empreendimentos S/A

## TERMO DE REFERÊNCIA

### Chamamento Público n.º 20/2025

#### Implantação de Empreendimento Hoteleiro em Área de Propriedade da Festa Nacional da Uva Turismo e Empreendimentos S/A

1. **OBJETO.** O presente Termo de Referência tem como objetivo definir os requisitos para a seleção de empresas especializadas na implantação de empreendimento hoteleiro e na prestação de serviços de hotelaria, a fim de atender às demandas dos eventos realizados no Parque de Exposições Mario Bernardino Ramos.
2. **JUSTIFICATIVA.** A cidade Caxias do Sul, como importante polo econômico e cultural da região Sul do Brasil, apresenta uma crescente demanda por empreendimentos hoteleiros de alto padrão, capazes de atender às necessidades do turismo de negócios, lazer e eventos. A cidade sedia bianualmente a tradicional Festa Nacional da Uva, que atrai milhares de visitantes, além de diversos outros eventos corporativos, feiras, exposições e atividades culturais realizadas no Parque de Exposições Mário Bernardino Ramos. A atual infraestrutura hoteleira da cidade não supre, com a qualidade e a capacidade necessárias, os picos de demanda ocasionados por esses eventos, especialmente no entorno do Parque. A implantação de um empreendimento hoteleiro moderno e bem estruturado no local contribuirá significativamente para ampliar a oferta de leitos qualificados próximos ao centro de eventos; Valorizar o potencial turístico e econômico da região; Aumentar a atratividade da cidade para sediar eventos de grande porte; Promover parcerias estratégicas com redes hoteleiras de renome nacional ou internacional; Estimular o desenvolvimento local, com geração de empregos diretos e indiretos.
3. **ESCOPO DOS SERVIÇOS.** O contrato a ser celebrado deverá prever prazo de **35 (trinta e cinco) anos de vigência**, contados a partir da assinatura, podendo ser prorrogado por acordo entre as partes, respeitada a legislação vigente e as cláusulas contratuais. A empresa

contratada será responsável pela elaboração e apresentação do projeto executivo a ser apresentado em até 180 (cento e oitenta) dias após a assinatura do contrato. Após a aprovação do projeto pelos órgãos competentes, as obras deverão ser iniciadas em até 12 (doze) meses e concluídas em até 36 (trinta e seis) meses. A implantação incluirá todas as etapas de construção, aquisição e instalação de mobiliário, equipamentos e sistemas operacionais (FF&E), bem como a obtenção de licenças necessárias para o funcionamento do hotel. A implantação deverá incluir, obrigatoriamente, a construção de uma passarela coberta e segura que conecte diretamente o hotel ao Parque de Exposições Mario Bernardino Ramos, garantindo acessibilidade, conforto e fluidez ao fluxo de visitantes e hóspedes durante os eventos. A estrutura deverá atender às normas técnicas de acessibilidade e segurança vigentes, com projeto previamente aprovado pelos órgãos competentes. Concluída a obra, a empresa deverá realizar a operação completa do empreendimento, oferecendo serviços de hospedagem, alimentação, recepção, limpeza, manutenção e segurança, com equipe qualificada e padrão compatível com a bandeira hoteleira adotada. Também será exigida a adoção de práticas sustentáveis e manutenção contínua da estrutura.

4. **REQUISITOS TÉCNICOS.** A empresa deverá atender aos seguintes requisitos: Comprovação de experiência mínima de, no mínimo 10 (dez) anos na operação de empreendimentos hoteleiros de porte semelhante, incluindo a execução de serviços de hospedagem e/ou eventos; Apresentação de documentos que comprovem a execução de projetos hoteleiros bem-sucedidos, com ênfase em empreendimentos de alto padrão ou com características específicas solicitadas no edital (ex.: localização, tipo de público-alvo, capacidade de atendimento, etc.). A empresa deve informar a qualificação dos profissionais responsáveis pela implantação e operação do hotel, incluindo currículos dos principais membros da equipe de gestão, como diretores, gerentes e coordenadores; Apresentação de certificados de qualificação profissional

da equipe, caso aplicável, além de treinamento específico voltado à operação de empreendimentos hoteleiros de alto padrão; A empresa deve comprovar que possui infraestrutura suficiente para implementar e manter o empreendimento, como disponibilidade de recursos financeiros e capacidade logística; A comprovação de que a empresa tem capacidade de operar o empreendimento de acordo com as exigências de qualidade previstas no edital, incluindo a manutenção e a operação de serviços essenciais (alimentos e bebidas, segurança, limpeza, recepção, etc.); A empresa deve apresentar garantias de sua capacidade financeira para executar o projeto, como fianças bancárias ou outros instrumentos financeiros. Apresentação de um plano que aborde práticas sustentáveis na operação do hotel, como o uso de tecnologias verdes, controle de consumo de recursos (água, energia), manejo de resíduos e responsabilidade ambiental.

5. **CONTRAPARTIDA FINANCEIRA.** A empresa contratada compromete-se a repassar à Festa Nacional da Uva percentual sobre o lucro líquido mensal ou anual, conforme pactuado em contrato.
6. **PRAZO E LOCAL DE INSCRIÇÃO.** As empresas interessadas deverão enviar suas propostas e documentação até o dia 01 de setembro, às 18h, fisicamente no endereço: Rua Ludovico Cavinato, nº 1431, 3º andar, Centro de eventos dos Pavilhões da Festa da Uva, Caxias do Sul/RS (sede administrativa da Festa Nacional da Uva, Turismo e Empreendimentos S/A), ou eletronicamente no e-mail [administracao@festanacionaldauva.com.br](mailto:administracao@festanacionaldauva.com.br), com cópia para [presidencia@festanacionaldauva.com.br](mailto:presidencia@festanacionaldauva.com.br).
7. **DISPOSIÇÕES GERAIS.** Este chamamento não constitui garantia de contratação; A participação neste chamamento implica aceitação integral das condições estabelecidas; Quaisquer esclarecimentos poderão ser obtidos pelos e-mails [mcsilva@festanacionaldauva.com.br](mailto:mcsilva@festanacionaldauva.com.br) e [administracao@festanacionaldauva.com.br](mailto:administracao@festanacionaldauva.com.br) ou pelo telefone (54) 3207-1166.

Caxias do Sul, 21 de julho de 2025.

**Milton Corlatti**  
Diretor-Presidente  
Festa Nacional da Uva, Turismo e Empreendimentos S/A