

SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E EMPREENDEDORISMO

CONCORRÊNCIA NACIONAL N° [●]

ANEXO VII DO EDITAL – PLANO DE EXPLORAÇÃO DO MERCADO – PEM

EDITAL DE LICITAÇÃO DE CONCESSÃO PARA RECUPERAÇÃO, REFORMA, REQUALIFICAÇÃO, OPERAÇÃO, EXPLORAÇÃO E MANUTENÇÃO DO MERCADO MUNICIPAL DE SANTO AMARO NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO/SP.

1. PLANO DE EXPLORAÇÃO DO MERCADO – PEM	3
1.1. Introdução	3
1.2. Definições Adicionais	3
1.3. Informações complementares sobre a Concessão	4
1.4. Mercado	5
1.4.1. Localização, Área e Fotos	5
1.4.2. Parâmetros Urbanísticos (Lote Mercado)	7
1.4.3. Diretrizes Urbanísticas (Contexto Urbano do Mercado)	8
1.4.4. Legislação afeta ao Mercado e aos mercados municipais	8
1.5. Atividades Comerciais	9
1.6. Elementos de Engenharia e Arquitetura Obrigatórios	10
1.7. Especificações mínimas requeridas para o Mercado	12
1.8. Melhorias da Infraestrutura do Mercado	14
1.8.1. Metragem das áreas dos boxes dos atuais permissionários	16
1.9. Plano de Gestão da Infraestrutura – PGI	16

1. PLANO DE EXPLORAÇÃO DO MERCADO – PEM

1.1. Introdução

O Plano de Exploração do Mercado (PEM) detalha e especifica o objeto da concessão, delimita a área do Mercado, prevê os Elementos de Engenharia e Arquitetura Obrigatórios, as especificações mínimas requeridas para o Mercado, os investimentos iniciais para melhoria da infraestrutura, as obrigações relativas ao Plano de Gestão da Infraestrutura e estabelece o nível de serviço por meio dos Parâmetros Mínimos de Dimensionamento.

1.2. Definições Adicionais

Para os fins do PEM, e sem prejuízo das outras definições já estabelecidas, as expressões seguintes são, respectivamente, assim definidas:

- **ACI:** Avaliação das Condições das Instalações, um dos relatórios componentes do PGI.
- **Área do Mercado:** a área da Concessão, caracterizada pela localização descrita neste PEM, incluindo, edificações e terrenos, bem como pelas áreas ocupadas com instalações operacionais, administrativas e para exploração econômica relacionadas à Concessão;
- **Boxes:** espaço físico nos quais os lojistas e comerciantes realizam suas atividades comerciais;
- **Demanda Prevista:** demanda projetada pela Concessionária no PGI;
- **Elementos de Engenharia e Arquitetura Obrigatórios:** consiste nas instalações, sistemas, equipamentos e componentes listados neste PEM, a serem implantados para regular prestação dos serviços;

- **Especificações mínimas requeridas para o Mercado:** diretrizes mínimas obrigatórias de concepção funcional, arquitetônica, estrutural, instalações e padrões de acabamento do Mercado;
- **Parâmetros Mínimos de Dimensionamento:** indicadores do nível de serviço que devem ser observados na execução do contrato e que nortearão o planejamento da Concessionária para o desenvolvimento do PGI;
- **PMI:** Programa de Melhorias da Infraestrutura; um dos relatórios componentes do PGI;
- **PQS:** Plano de Qualidade de Serviço que detalhará as atividades da Concessionária com vistas ao atendimento dos indicadores de qualidade de serviço previstos neste PEM;
- **RFU:** Resumo do Fluxo de Usuários; um dos relatórios do PGI.
- **Revisão Ordinária do PGI:** revisão do PGI realizada pela Concessionária a cada 5 (cinco) anos contados da primeira apresentação do PGI, da última Revisão do PGI, ou da última Revisão Antecipada do PGI;
- **Revisão Voluntária do PGI:** revisão do PGI realizada pela Concessionária de maneira espontânea e anterior ao Período de 5 (cinco) anos previsto pela Revisão do PGI.

1.3. Informações complementares sobre a Concessão

Constitui objeto da Concessão do Mercado Municipal Santo Amaro e Sacolão Santo Amaro a execução das seguintes atividades, que devem ser cumpridas pela Concessionária durante todo o prazo da Concessão, sem prejuízo das demais obrigações previstas no Contrato:

- A exploração comercial eficiente do Mercado, de forma a obter receitas e disponibilizar aos Usuários a infraestrutura de apoio necessária ao bom funcionamento do Mercado;

- A manutenção de todas as instalações, bens, equipamentos existentes e implementados no Mercado, conforme a legislação e regulamentação em vigor;
- A execução das obras de recuperação, requalificação e melhorias da infraestrutura no prazo previsto neste PEM, com vistas a ampliar o Mercado e adequar a qualidade dos Serviços;
- O pleno atendimento ao nível de serviço previsto neste PEM durante todo o prazo da Concessão, mediante a realização dos investimentos e obtenção dos recursos necessários; e
- A adequação das demais instalações necessárias para o atendimento dos Usuários na ampliação do Mercado, em especial boxes, estacionamento de veículos, áreas de circulação, dentre outras.

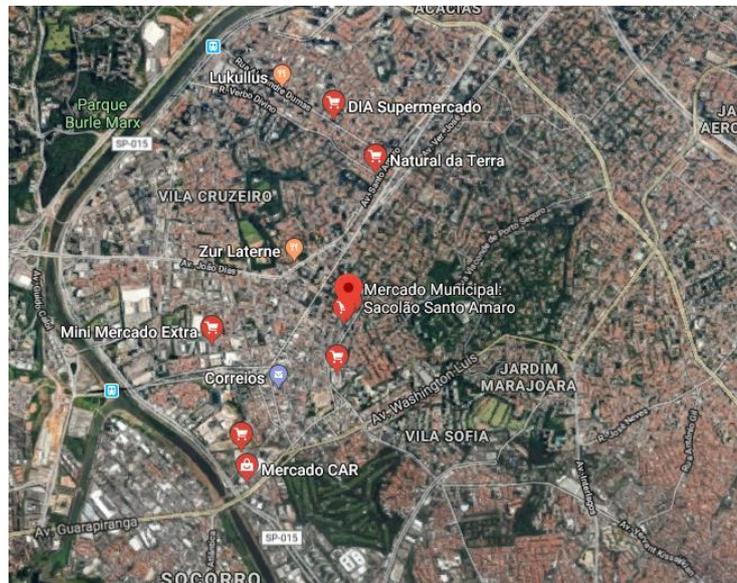
1.4. Mercado

1.4.1. Localização, Área e Fotos

A situação jurídica do Mercado é a seguinte:

- O Mercado Municipal Santo Amaro e Sacolão Santo Amaro possui área total de 8.933,00 m² (oito mil novecentos e trinta e três metros quadrados).

Figura 26 – Localização do Mercado



Fonte: Google Maps

Figura 27 – Vista Externa da Tenda do Mercado de Santo Amaro



Fonte: SMTE

Figura 28 – Boxes do Mercado Santo Amaro



Fonte: SMTE

1.4.2. Parâmetros Urbanísticos (Lote Mercado)

As informações sobre o Zoneamento são as que seguem:

- Zona de Uso: ZM - Zona Mista
- Coeficientes de Aproveitamento:
 - Mínimo - 0,3
 - Básico - 1,0
 - Máximo - 2,0
- Taxa de Ocupação: 0,70
- Gabarito de Altura: 28 m
- Recuos:
 - Frente - 5 m
 - Fundos e Laterais - até 10 m de altura, não se aplicam. Acima de 10 m de altura, mínimo de 3 m.
- Cota Ambiental: PA 7

- Taxa de Permeabilidade mínima - 0,20
- Pontuação QA Mínima para lotes com área entre 5.000 e 10.000 m² - 0,55.

1.4.3. Diretrizes Urbanísticas (Contexto Urbano do Mercado)

As Quadras vizinhas ao Mercado, internas ao perímetro do Arco Jurubatuba são áreas de ZEMP (Zona de Estruturação Metropolitana Prevista), havendo previsão de transformação relacionada a um maior adensamento.

Há também previsão para o alargamento das ruas Isabel Schmidt, Carlos Gomes e Borba Gato, distante uma quadra do mercado, que poderá contribuir na acessibilidade ao equipamento.

Considerando a característica da região de Santo Amaro como uma importante centralidade e local de transferência de sistemas de transportes, entende-se que a concessão do Mercado pode melhorar as condições de acesso aos pedestres, como a possibilidade de ampliação dos passeios (calçadas), sinalização e travessias.

1.4.4. Legislação afeta ao Mercado e aos mercados municipais

Os seguintes instrumentos jurídicos estão afetos ao Mercado de Santo Amaro e aos mercados municipais:

- **Lei nº 16.811, de 1º de fevereiro de 2018:** Dispõe sobre a autorização para a outorga de concessão do Mercado Municipal Santo Amaro e do Sacolão Santo Amaro, no âmbito do Plano Municipal de Desestatização; e introduz modificações no artigo 16 da Lei Municipal nº 16.703 de 04 de outubro de 2017:

- **Decreto 41.425, de 27 novembro de 2001:** Dispõe sobre o funcionamento dos Mercados, das Centrais de Abastecimento e dos Frigoríficos Municipais, e da outras providências;
- **Decreto 46.398, de 28 setembro de 2005:** Dispõe sobre atribuições e competências relativas à administração dos mercados e sacolões municipais;
- **Decreto 56.399, de 9 de setembro de 2015:** Transforma a Supervisão Geral de Abastecimento – ABAST, da Secretaria Municipal do Desenvolvimento, Trabalho e Empreendedorismo, na Coordenadoria de Segurança Alimentar e Nutricional – COSAN, bem como transfere cargos de provimento em comissão para os órgãos que especifica;
- **Portaria nº 051 (SMSP/ABAST/12):** Disciplina aplicação do decreto 41.425/01 e do decreto 44.754/04. Revoga portaria 11/10 (SMSP/ABAST).

1.5. Atividades Comerciais

A Concessionária poderá obter receitas em razão da exploração das seguintes atividades econômicas, nos termos do Contrato, diretamente ou mediante contratação de terceiros:

- Varejo e alimentação: comércio de alimentos, bancos, correios, lotéricas, restaurantes e bares, máquinas automáticas de vendas, entre outras lojas comerciais (souvenir, vestuário, livraria, joalheria etc.);
- Locação de áreas para escritórios, áreas para armazenagem de cargas e mercadorias;
- Outros serviços ao usuário: locação de espaço para eventos, estacionamento, cinema e salas de reunião;
- Outros: carregadores, transportes e serviços de telefonia.

A Concessionária deverá observar as normas vigentes que exijam, restrinjam ou condicionem a exploração de determinadas atividades.

A Concessionária deverá solicitar autorização prévia da Prefeitura para explorar atividade diversa daquelas descritas acima.

Os seguintes itens básicos deverão estar disponíveis sem qualquer ônus para o Usuário: sanitários, fraldários, carrinhos de compras, acesso e auxílio a deficientes, ambulatório médico, e outros previstos pela regulamentação vigente.

1.6. Elementos de Engenharia e Arquitetura Obrigatórios

Ao longo do período da Concessão, deverão ser disponibilizadas, no mínimo, as instalações, sistemas e equipamentos abaixo descritos, com base nas normas técnicas vigentes, neste PEM, no Plano de Qualidade de Serviço e nas demais disposições do Edital, do Contrato e seus Anexos:

- Infraestrutura Interna Geral;
 - Telemática (recursos de telecomunicação e informática);
 - Sistema de compartilhamento de equipamentos do Mercado (comuns entre os locatários para utilização pelos usuários);
 - Sistema de Detecção e Alarme de Incêndio;
 - Sistema de Sonorização;
 - Sistema de Distribuição de Sinais de TV e FM;
 - Sistema de Rádio Comunicação;
 - Sistema de TV de Vigilância;
 - Sistema de climatização;
 - Serviço Médico de Emergência.
- Edificação

- Acessos (entrada e saída do mercado), vias internas, pavimentos, estacionamentos de veículos, rampas, escadas, áreas livres, fechamentos (muros, grades) e proteções;
- Telhas, canaletas, calhas, rufos, contra-rufos, terraços e lajes impermeabilizadas;
- Equipamentos que permitam a acessibilidade dos usuários a todas as áreas do MERCADO.
- Central de Utilidades – CUT, incluindo, mas não se limitando a;
 - Instalações elétricas;
 - Instalações mecânicas;
 - Instalações hidráulicas e sanitárias;
 - Equipamentos para iluminação;
 - Equipamentos sanitários
- Sistema de Docas e recebimento de mercadorias independente;
- Sistema de Apoio;
 - Serviço de Prevenção, Salvamento e Combate a Incêndio – SESCINC, considerando a implantação da edificação e disponibilização dos respectivos equipamentos exigidos;
- Sistema Administrativo e de Manutenção;
 - Sala de Manutenção do Mercado (do Operador e/ou empresas subcontratadas); e
 - Áreas para Administração.
- Sistema de Circulação;
 - Infraestrutura Básica para boxes destinados às atividades econômicas a serem realizadas pelos lojistas e comerciantes;
 - Acessos, circulações horizontais (corredores) e verticais (escadas, rampas e elevadores), vestíbulos, salas, salões e sanitários.
- Sistema de Infraestrutura Básica;

- Manutenção e expansão do sistema de captação, tratamento, reserva e distribuição de água;
- Manutenção e expansão de sistema de tratamento de efluentes;
- Manutenção e expansão de sistema de energia elétrica;
- Manutenção e expansão de sistema de coleta e disposição final de resíduos sólidos; e
- Manutenção e expansão de sistema de telecomunicações.
- Sistema de Atendimento aos Usuários do Mercado;
 - Jardins e parques (vegetação para ambientes exteriores e interiores, ornamentação, folhagens arbustivas, canteiros e hortas);
 - Mobiliário;
 - Internet e rede Wi-Fi;
 - Incorporados em ambientes exteriores: bancos, jardineiras, vasos, corrimãos, marcos, mastros para bandeiras e suportes diversos;
 - Incorporados em ambientes interiores: corrimãos, bancos, bancadas, papeleiras, saboneteiras, cabides, porta- toalhas, prateleiras e guarda-corpos;

1.7. Especificações mínimas requeridas para o Mercado

A Concessionária deverá observar as diretrizes mínimas obrigatórias de concepção funcional, arquitetônica, estrutural, instalações e padrões de acabamento de quaisquer novos espaços que venham a ser construídos no Mercado, bem como para ampliações dos atualmente existentes.

Novas instalações que venham a ser construídas no Mercado, bem como recuperação e ampliação das estruturas existentes deverão estar organizadas em dois ou mais níveis operacionais, capazes de manter a operação dos permissionários que lá se encontram

atualmente, mantendo ou melhorando as instalações provisórias, e, posteriormente, alocando-os prioritariamente nas novas instalações.

Eventuais soluções alternativas ao estabelecido nestas condições poderão ser aceitas mediante consulta prévia e submissão do projeto e plano de utilização das instalações à Prefeitura e desde que esteja assegurado, nestas instalações, pelo menos o nível de serviço estabelecido neste PEM.

A concepção arquitetônica do novo Mercado deverá observar a boa prática internacional em edificações similares, respeitando as particularidades socioeconômicas, culturais, geográficas e climáticas do local, além de considerar áreas significativas de fachada e/ou teto para aproveitamento de iluminação natural, visando à eficiência energética da edificação.

Todas as áreas internas do Mercado, tanto as destinadas ao público quanto as áreas administrativas, deverão ser dotadas de soluções de climatização, a fim de garantir o adequado conforto térmico em seu interior.

Os sistemas de climatização deverão ser dimensionados de forma a garantir a máxima eficiência energética e a minimização dos impactos ambientais de seu funcionamento, conforme as melhores práticas internacionais.

A solução estrutural deverá proporcionar áreas operacionais livres de pilares ou outros elementos estruturais que possam obstruir os fluxos ou a visão de seus ocupantes.

Os materiais e sistemas empregados na construção de novas edificações e ampliações e reformas de edificações existentes do Mercado deverão proporcionar, obrigatoriamente:

- Operação ininterrupta nos horários de funcionamento do Mercado;
- Alta durabilidade;
- Manutenção simplificada e econômica;
- Proteção contra as intempéries e atenuação de ruídos;

- Saúde e segurança ao usuário; e
- Alta eficiência energética.

O padrão de acabamento das edificações deverá seguir as seguintes diretrizes:

- Pisos com resistência ao alto tráfego, dentro do padrão corrente da indústria em construções e edificações similares conforme o uso de cada ambiente;
 - Os pisos deverão possuir altíssima resistência à abrasão superficial, baixa absorção de água, alta resistência ao manchamento e ataque químico e resistência mecânica alta.
- Paredes, forros, tetos e fachadas;
 - Os níveis de conforto térmico e acústico destes elementos deverão seguir as normas técnicas aplicáveis da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, e os parâmetros estabelecidos nos itens anteriores.

Preservadas as características originais de edificações de caráter arquitetônico relevante, o disposto nos itens anteriores também se aplica a eventuais reformas e ampliações a serem executadas nas edificações existentes.

Os requisitos, especificações e procedimentos não detalhados neste Contrato deverão seguir a regulamentação específica do setor e, subsidiariamente, as normas técnicas aplicáveis da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

1.8. Melhorias da Infraestrutura do Mercado

Para a Fase I-B do Contrato, a Concessionária deverá necessariamente realizar os seguintes investimentos, no prazo máximo de 25 (vinte e cinco) meses, contados a partir da data de início do Estágio 2 da Fase I-A, observados os Parâmetros Mínimos de Dimensionamento, os Indicadores de Qualidade de Serviço e as demais regras previstas no Contrato e seus Anexos:

- Nova área para alocar os permissionários;
- Acesso para usuários e estacionamento de veículos.

As estruturas acima mencionadas deverão estar plenamente operacionais e providas de todos os sistemas permanentes necessários para atender adequadamente os usuários, nos prazos estipulados, e devem ser projetadas e construídas de acordo com os seguintes critérios:

- O espaço deve ter área equivalente à adequada para receber pelo menos 25 (vinte e cinco) boxes a serem ocupados prioritariamente pelos atuais permissionários e cuja área mínima deve respeitar os limites mínimos apresentados no item 1.8.1 deste documento e do item 1.2.1 “Parâmetros Mínimos de Dimensionamento” do PQS.
- O estacionamento deve ter área equivalente à adequada para pelo menos 160 vagas.

Para a Fase II do Contrato, no prazo máximo de 12 (doze) meses, contados após o término da Fase I-B, a Concessionária deverá realizar os investimentos necessários para o atendimento da Demanda Prevista no PGI vigente com o nível de serviço estabelecido pelos Parâmetros Mínimos de Dimensionamento, para todas as instalações do Mercado.

1.8.1. Metragem das áreas dos boxes dos atuais permissionários

Razão Social / Permissionário	Contribuinte	Box	Area m ²		Total
			Box	Calçada	
HORTIFRUTI KOTE LTDA EPP	2166-0	13 14 15 16 18	190,30	13,50	203,80
RESTAURANTE MONTSERRAT MACEDO JR LTDA	2674-3	42	158,50	-	158,50
CLASSIC RESTAURANTE E LANCHONETE LTD	2506-2	28 29	100,30	-	100,30
LAMEIRO MERCEARIA LTDA	1617-9	03 03A	83,53	-	83,53
KONIGSALLEE COM DE ALIMENTOS E BEBIDA	2630-1	17 20	79,40	-	79,40
CASA DE CARNES OK LTDA	0068-0	23 24	59,30	5,70	65,00
EMPORIUM SANTO AMARO LTDA EPP	2405-8	2	59,40	-	59,40
PEIXARIA ANCHIETA LTDA ME	2204-7	19	59,00	-	59,00
BOGNAR E FARIA LTDA ME	2672-7	9	57,75	-	57,75
EBN COM DE ALIMENTOS CONGELADOS LTDA	2554-2	11 12	49,30	-	49,30
GVT PRODUTOS ORGANICOS LTDA	2698-0	21 22	49,30	-	49,30
FLOR DA TERRA FLORIC E JARDINAGEM LT	2552-6	30	47,80	-	47,80
CENTER CARNES CANADENSE LTDA	1618-7	25 26	43,50	-	43,50
EMPORIO SINGULAR LTDA ME	1991-7	38	42,33	-	42,33
PETEKKA COM DE PRODUTOS ALIMENTICIOS L	1059-6	36	29,50	4,00	33,50
ANA LUISA DI CICCIO SANCHEZ	2727-8	31	32,76	-	32,76
CAPRICORNIUS LANCHONETE LTDA	1480-0	1	30,70	-	30,70
MARETUR OP DE VIAGENS ASS EM TURISMO	2715-4	27	30,00	-	30,00
JONI BAZAR E PAPELARIA LTDA ME	1616-0	33	25,30	4,68	29,98
PENEDO COM DE FRIOS E LATICINIOS LTDA	1737-0	37	29,00	-	29,00
HANNOVER PADARIA LTDA ME	1560-1	39	20,00	-	20,00
SACOLAO SANTO AMARO LTDA	5708-8	25	508,00	-	568,00
	5821-1	41	60,00	-	
SANTO AMARO COM FRIOS E LATICINIOS LT	2523-2	06 07	68,20	-	68,20
SECOS E MOLHADOS ASTUR ITALO LTDA ME	1476-1	34 35	41,30	-	41,30
UTILIDADES DOM KIKUCHI LTDA ME	0059-0	5	28,00	4,56	32,56
	2377-9	CB1	2,25	-	2,25
	2417-1	CB4	2,25	-	2,25
	2365-5	CB2	2,25	-	2,25
			1.989,22		2.021,66

1.9. Plano de Gestão da Infraestrutura – PGI

O PGI deverá identificar e cumprir todas as leis, regulamentos, e demais normas aplicáveis às atividades da Concessionária, bem como ser compatível com o Plano de Operações do Mercado.

O PGI vinculará a Concessionária para todos os fins de direito, cabendo a ela seu estrito cumprimento e implementação, sujeitando-se às obrigações previstas neste PEM, no

Contrato e seus Anexos e às penalidades pelo descumprimento de quaisquer obrigações previstas no PGI.

A Concessionária poderá utilizar quaisquer planos existentes, bem como descrições das instalações, sistemas e procedimentos do Mercado para desenvolver o PGI. A Concessionária deverá assegurar que o PGI é consistente com os demais planos existentes, elaborados ou não pela Concessionária.

O objetivo do PGI é proporcionar a melhoria contínua das instalações e sistemas do Mercado, avaliando suas condições e planejando sua manutenção e modernização. O PGI deverá identificar e priorizar os projetos necessários à melhoria da infraestrutura, considerando os níveis de demanda projetados.

A Prefeitura utilizará o PGI para fins de monitoramento da concessão. A ausência de qualquer manifestação da Prefeitura não significará a anuência em relação ao planejamento assumido pela Concessionária. Caso o planejamento da Concessionária implique no descumprimento de qualquer obrigação contratual, a Concessionária estará sujeita às penalidades previstas no Contrato e deverá implementar as medidas necessárias para o atendimento do nível de serviço estabelecido, sem direito a qualquer reequilíbrio econômico-financeiro do Contrato.

O PGI deverá identificar os principais componentes da infraestrutura do Mercado elencados no item 1.6.

O PGI deverá descrever as ações de gestão da infraestrutura, baseadas em avaliações programadas das condições das instalações, rotinas de autoinspeção, manutenção preventiva e corretiva e coordenada, expansão e modernização da infraestrutura.

O PGI deverá apresentar os seguintes relatórios: Avaliação das Condições das Instalações (ACI), Programa de Melhorias da Infraestrutura (PMI) e Resumo do Fluxo de Usuários (RFU), este com atualização mensal.

- Avaliação das Condições das Instalações (ACI):

- A Concessionária deverá apresentar um relatório de Avaliação das Condições das Instalações (ACI), contemplando todas as instalações e sistemas de grande porte, considerando ao menos as apresentadas no item 1.1 do PQS;
- Com base na avaliação das instalações, a Concessionária deverá indicar as melhorias que devem ser realizadas imediatamente, devido a questões de segurança, bem como melhorias futuras, que poderão ser realizadas no curto, médio e longo prazos.
- Programa de Melhorias da Infraestrutura (PMI):
 - A Concessionária deverá apresentar um relatório contendo a avaliação da capacidade atual, a previsão de demanda e os investimentos necessários para assegurar que as instalações serão capazes de atender à Demanda Prevista, conforme o nível de serviço estabelecido e demais regras da Concessão relativas à garantia da qualidade de serviço;
 - O relatório deverá conter uma descrição detalhada do desempenho da Concessionária em relação ao nível de serviço estabelecido. Deverá também avaliar a capacidade do Mercado, incluindo todos os componentes operacionais.
 - A previsão de demanda deverá ser detalhada, apresentando os níveis de fluxo de pessoas em termos anuais para período da concessão, considerando eventuais restrições de capacidade.
 - A Concessionária poderá realizar a Revisão Voluntária do PGI, independentemente do critério estabelecido anteriormente, sempre que julgar oportuno.
- Resumo do Fluxo de Usuários (RFU):
 - A Concessionária deverá apresentar mensalmente à Prefeitura um Resumo do Fluxo de Usuários do mercado, detalhando o número de

peças que frequentam o mercado de acordo com os padrões a serem estabelecidos pela Prefeitura.

MANUATA