

# Mercado Santo Amaro

Junho de 2018

  
**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
TRABALHO E  
EMPREENDEDORISMO

  
**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
DESESTATIZAÇÃO  
E PARCERIAS

Concessão do Mercado e  
Sacolão de Santo Amaro





# Informações Gerais sobre o Mercado e Sacolão



**Abastece a região de Santo Amaro, Indianópolis, Bosque da Saúde, Jabaquara, entre outros**

**Administrado pela Associação dos Permissionários do Mercado Municipal de Santo Amaro - APEMSA**

**25 boxes que oferecem uma variedade de produtos e serviços em área de 8.933 m<sup>2</sup>**

**Atingido por um incêndio na madrugada de 25/09/2017, destruindo 40% do total da área e atingindo 90% das lojas**

# Diretrizes

**Revitalizar** o mercado e sacolão

**Intensificar o uso do espaço** e melhoria dos serviços oferecidos

**Preservar os direitos dos permissionários** que permanecerem regulares no mercado até a assinatura do contrato

**Preservar a função pública do mercado**

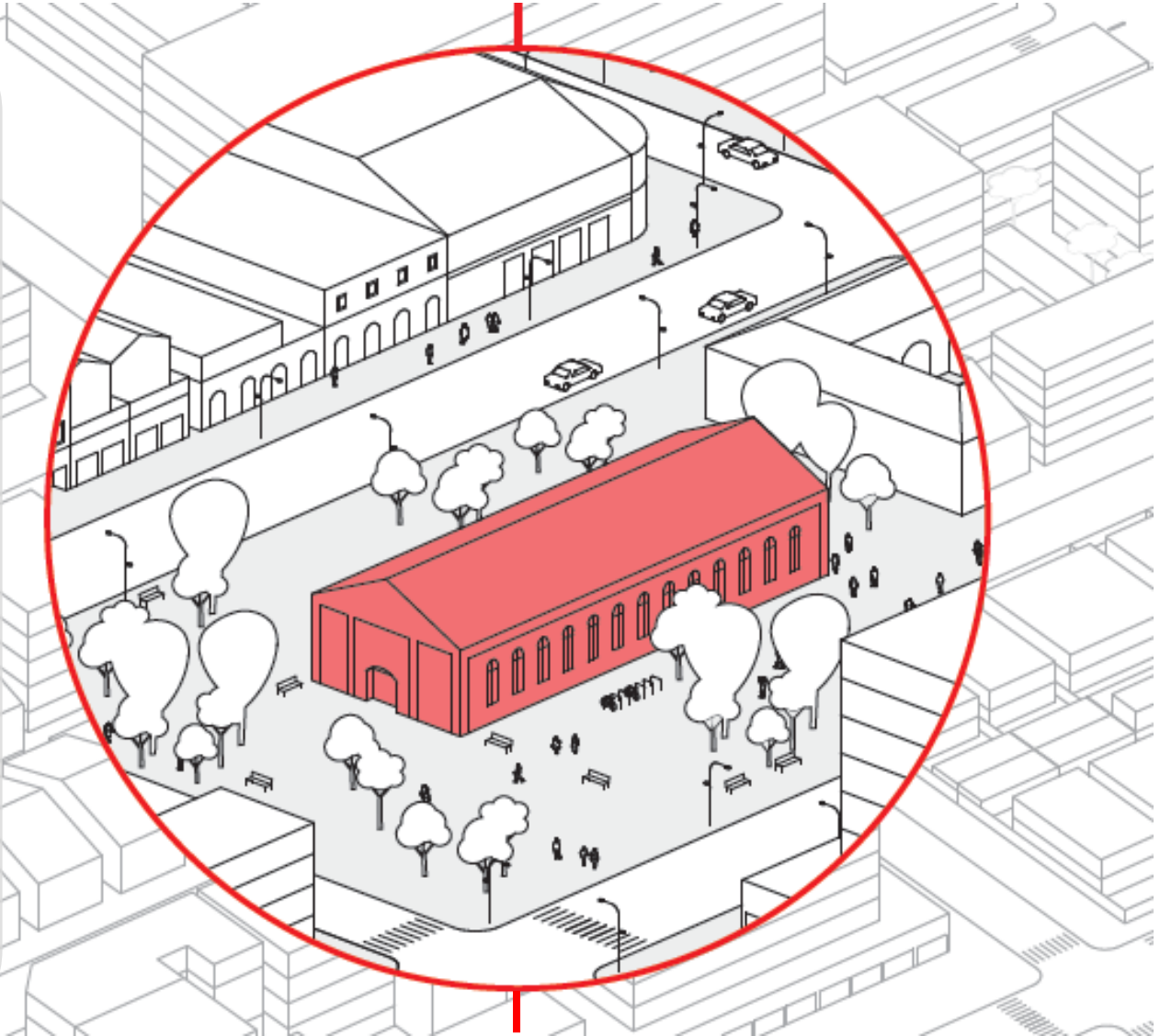
**Viabilizar modelo atrativo para Poder Público e parceiro privado**





# Obrigações Mínimas do Concessionário

- 25 boxes com metragem igual ao antigo mercado
- 160 vagas de estacionamento
- Empreendimento sustentável
- Manutenção do preço público aos permissionários por 2 anos após as obras
- Contrato com prazo mínimo de 4 anos com os permissionários após as obras

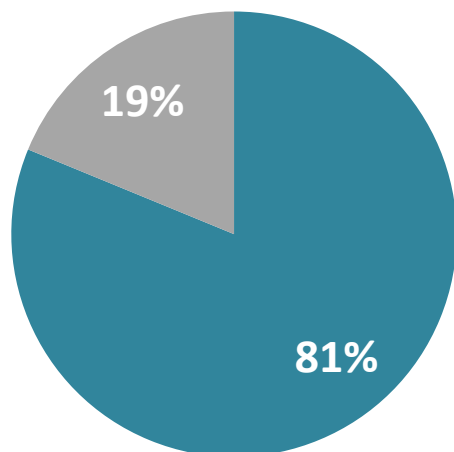


# Informações Financeiras

## Receitas Estimadas Anuais

Foram estimadas receitas de aluguel de boxes e estacionamento, totalizando **R\$ 6,4 milhões ao ano**.

- Aluguel: R\$ 5,2 milhões
  - Área bruta locável de 4.386\* m<sup>2</sup>
- Estacionamento: R\$ 1,2 milhões
  - 160 vagas

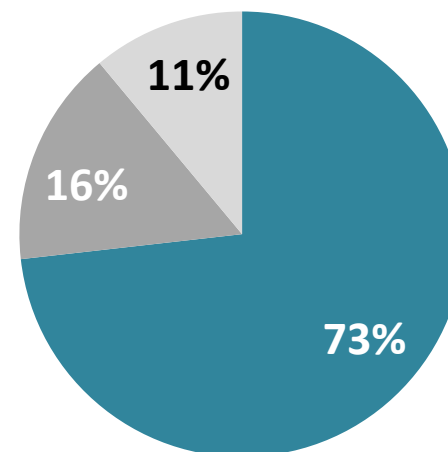


■ Aluguel ■ Estacionamento

## Custos e Despesas Anuais

Os custos e despesas envolvem os serviços de segurança, limpeza, utilidades, manutenção, contabilidade, apoio técnico externo, outorgas entre outros, totalizando **R\$ 2,9 MM ao ano**.

- Custos e Despesas: R\$ 2,1 milhões
- Outorga Fixa: R\$ 457 mil
- Outorga Variável: R\$ R\$ 321 mil



■ Custos e Despesas ■ Outorga Fixa

■ Outorga Variável

\* 49% da área construída

# Estimativa de Investimentos

**Área total construída (A)**

8.993 m<sup>2</sup> (equivalente à área do terreno – CA =1; CA máximo = 2)

**Custo do m<sup>2</sup> de obra (B)**

Custo de Construção (fonte: Pini): R\$ 1.559,42 por m<sup>2</sup>

**Custo de startup (C)**

2,5% do valor da obra

**Custos BDI (D)**

20,34% do valor total da obra (base utilizada pelo TCU e TCM)

**Valor total da obra**

**R\$ 17.182.815 =  $\{[(A*B)*(1+C)]*(1+D)\}$**

## **Prazo**

25 anos

## **Garantia de preço público aos permissionários:**

- Período de obras: manutenção do preço público vigente na data da assinatura do contrato e valor máximo para cobrança de rateio de custos de R\$ 62,56.
- Pós obras: contrato de no mínimo 4 anos com os permissionários, com os 2 primeiros anos com a manutenção do preço público.

## **Exploração Comercial:**

A ocupação das áreas deve se orientar pelas legislações vigentes, que, entre outras coisas, vedam franquias, lojas de fábrica, lojas que detêm exclusividade e lojas de redes comerciais.

## **Valor da Outorga Fixa Anual**

R\$ 457 mil

## **Outorga Variável mensal:**

A depender da receita bruta

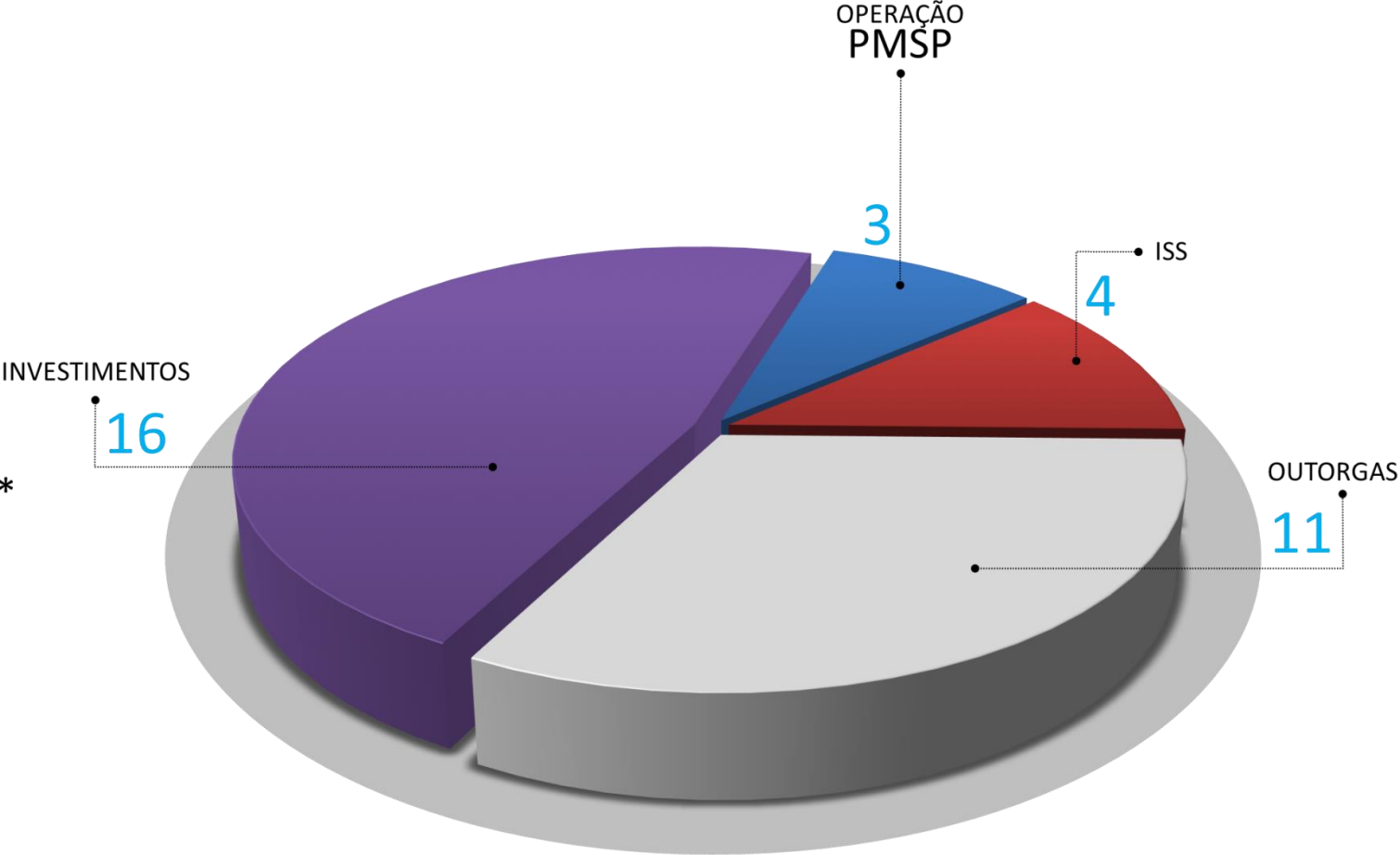
Varia entre 0% e 20%

(Estimativa base é de 5% da receita bruta)

# Ganhos para a Cidade em 25 anos

**34**  
MILHÕES  
TOTAL

VALOR PRESENTE  
LÍQUIDO, EM MILHÕES\*



\* Taxa de desconto de 4% a.a. Real aplicada (custo real da dívida da PMSP com a União)



# Obrigado

[concessaostoamaro@prefeitura.sp.gov.br](mailto:concessaostoamaro@prefeitura.sp.gov.br)