

Mercado de Santo Amaro



São Paulo, Outubro/2018

SP
Parcerias


**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
DESESTATIZAÇÃO
E PARCERIAS



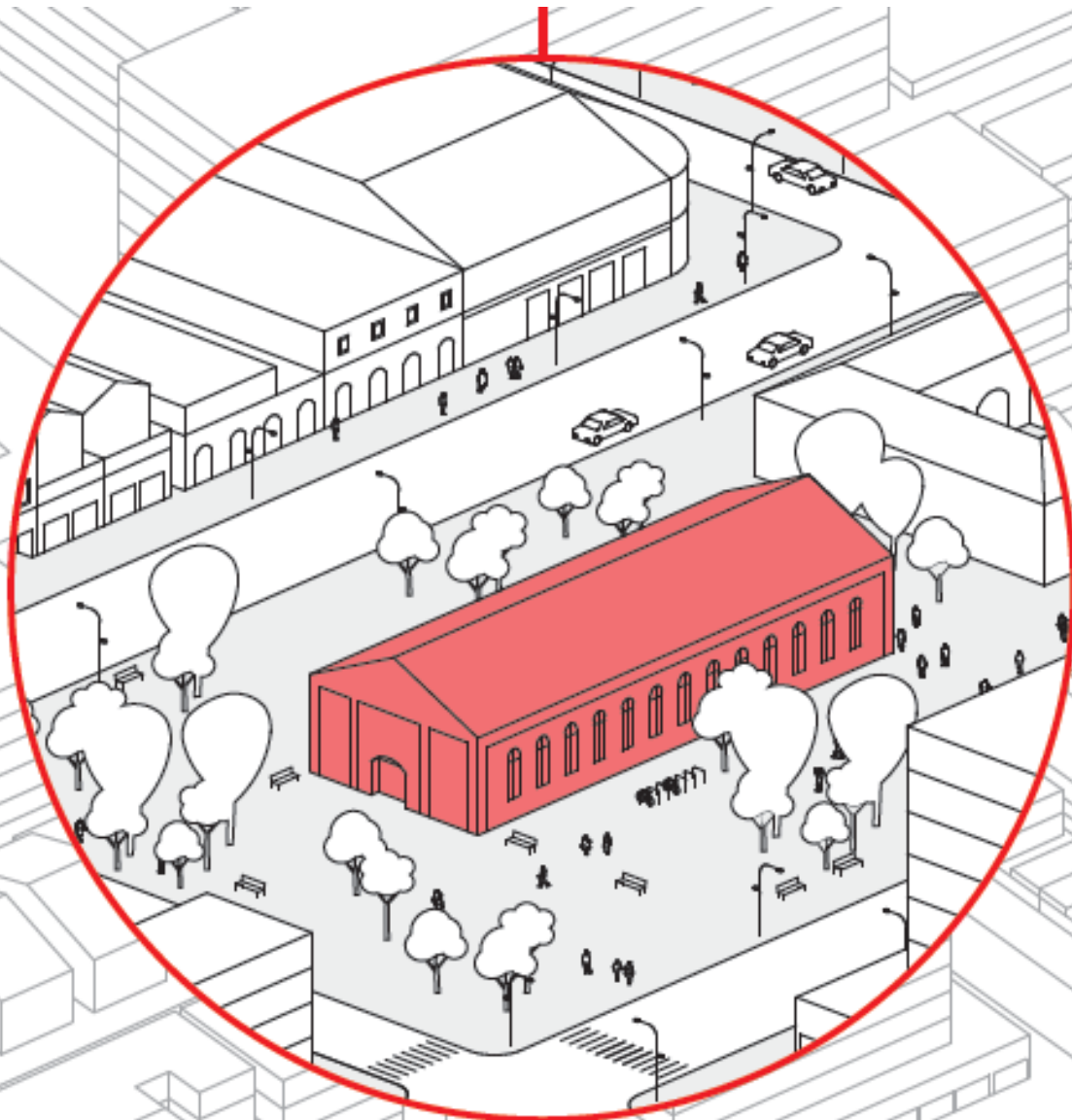
- ✓ Abastece a região de Santo Amaro, Indianópolis, Bosque da Saúde, Jabaquara, entre outros bairros
- ✓ Administrado pela Associação dos Permissionários do Mercado Municipal de Santo Amaro - APEMSA
- ✓ 25 boxes que oferecem uma variedade de produtos e serviços em área de 8.933 m²
- ✓ Atingido por um 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 o Poder Público e o parceiro privado**



- ✓ 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



Área total construída (A)

8.993 m² (equivalente à área do terreno – CA = 1; CA máximo = 2)

Custo do m² de obra (B)

Custo de Construção (fonte: Pini): R\$ 1.936,93 por m²

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)

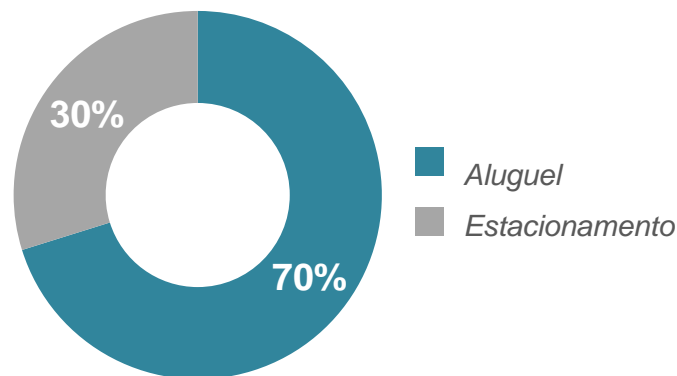
Valor total da obra

R\$ 21.342.494 = $\{(A*B)*(1+C)*(1+D)\}$

Receitas Estimadas Anuais

Foram estimadas receitas de aluguel de boxes e estacionamento, totalizando **R\$ 4,5 milhões ao ano**

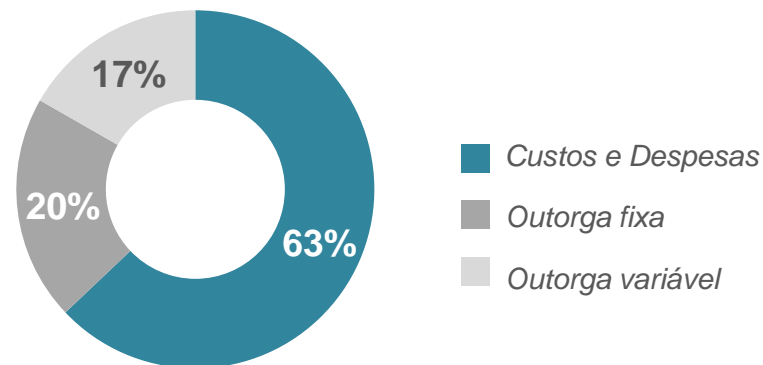
- ✓ Aluguel: R\$ 3,2 milhões
 - Área bruta locável de 4.386* m²
- ✓ Estacionamento: R\$ 1,3 milhões
 - 160 vagas



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\$ 1.387 mil ao ano**

- ✓ Custos e Despesas: R\$ 890 mil
- ✓ Outorga Fixa: R\$ 273 mil
- ✓ Outorga Variável: R\$ 224 mil



* 49% da área construída

Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	
Fase I-A	█	█	█	█																																		
1	█																																					
2		█	█	█																																		
Fase I-B		█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
3		█																																				
4			█																																			
5				█	█	█	█	█	█	█	█																											
6												█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
7																																						
8																																						
9																																						
Fase II																																						

Fase I-A

1. Estágio 1

10 dias para apresentação do PTO
 20 dias para aprovação pelo Poder Concedente
 Operação pelo Poder Concedente
 Revogação dos TPUs

2. Estágio 2: Transferência das atividades

Fase I-B

3. Apresentar anteprojeto e cronograma de investimento
4. Aprovação Anteprojeto
5. Licenciamento de obras
6. Período de obras
7. Manual de operação e Plano de Realocação
8. Prazo para aprovação do Plano de Realocação
9. Entrega do “As Built”

Fase II – Requalificação e Adequação

Mês	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
1	█																									
2		█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█													
3		█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
4		█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█

1. **Fase I-B:** Término das obras
2. **Fase II:** Requalificação e Adequação
3. **Período com manutenção dos preços públicos** vigentes na data de assinatura do contrato
 - 2 anos
4. **Prazo mínimo de contrato** com permissionários regulares na data de assinatura do contrato
 - 4 anos

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 acrescentados do consumo de água e luz
- ✓ 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

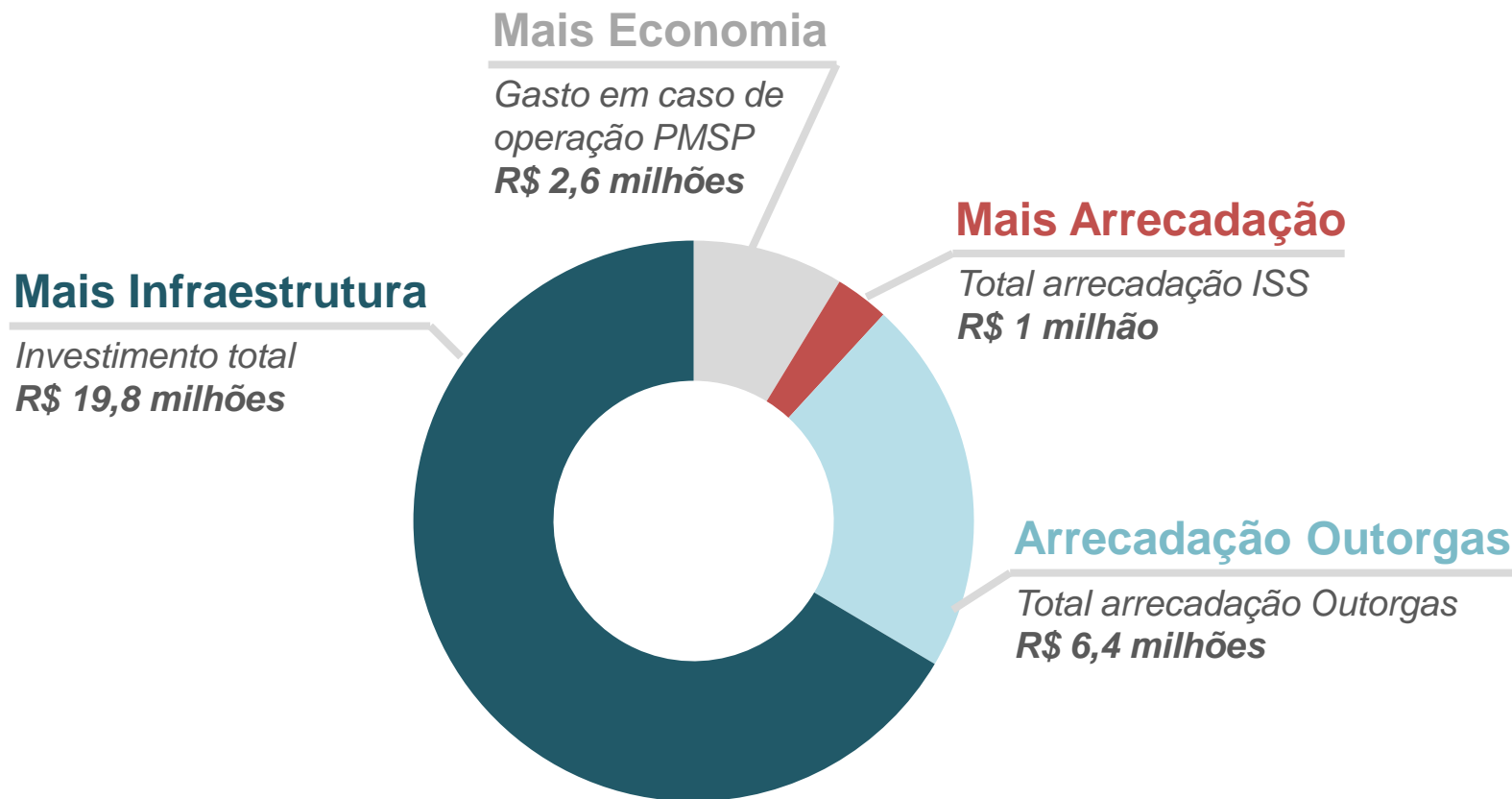
R\$ 273 mil

Valor da Outorga Variável Anual

A depender da receita bruta

Varia entre 0% e 15%

(Estimativa base é de 5% da receita bruta)



Ganho total para a cidade em 25 anos: **29,8 milhões**

Obrigado!

