

Concessão dos Mercados Paulistano e Kinjo Yamato



Audiência Pública | 14 de Maio de 2019



Marcos Jurídicos



- Lei Federal 8.987/1995
- Lei Municipal 16.703/2017

Modelagem



- Envolvimento de áreas da PMSP, principalmente:
 - Secretaria Municipal das Subprefeituras - SMSUB
 - Secretaria de Governo e SP Parcerias

Consulta Pública



- Período de 23 de Abril a 24 de Maio
- Diferentes veículos de divulgação:
 - Página eletrônica da PMSP
 - Audiência pública

Promover o diálogo entre a
administração pública e a população

Democratizar o acesso às
informações relacionadas ao projeto

Ouvir diferentes atores da sociedade



Colher contribuições da população para
melhorar o projeto

Coletar as dúvidas da população sobre
o projeto

PAULISTANO



- **Área do Terreno:** 22.147 m²
- **Área Construída (Edificação):** 18.601 m²
- **ABL (atual):** 8.424 m²
- **Delegacia de Atendimento ao Turista:** 261 m²
- **Estacionamento:** 4.323 m² - 197 vagas/**Docas:** 1.100 m²
- **Tombamento:** CONDEPHAAT e CONPRES P
- **Exploração comercial por meio de Termo de Permissão de Uso**

KINJO YAMATO



- **Área do Terreno:** 4.904 m²
- **Área Construída (Edificação):** 6.253 m²
- **ABL (atual):** 2.729 m²
- **Guarda Civil Metropolitana:** 89 m²
- **Tombamento:** CONDEPHAAT e CONPRES P
- **Exploração comercial por meio de Termo de Permissão de Uso**

Paulistano

- **Falta de impermeabilização** da cobertura;
- Instalações **elétricas** inadequadas;
- Inadequação das instalações prediais de prevenção e **combate a incêndio**;
- Inadequação de **sanitários**;
- Inadequação às normas de **acessibilidade**.



Kinjo

- **Corrosão** na estrutura metálica;
- **Infiltrações** nas paredes, lajes e forros;
- Inadequação das instalações prediais de prevenção e **combate a incêndio**;
- Inadequação de **climatização**;
- **Refluxos de águas pluviais e de esgoto**;
- Inadequação às normas de **acessibilidade**.



Objeto da Concessão

- Concessão dos serviços de restauro, reforma, operação, manutenção e exploração do Mercado Municipal Paulistano e do Mercado Kinjo Yamato no Município de São Paulo

Critério de Julgamento

- Maior outorga fixa (pagamento na assinatura do contrato)
 - Outorga mínima: R\$ 27 milhões

Prazo da Concessão

- 25 (vinte e cinco) anos

Modalidade

- Concorrência Internacional

Direitos

- Explorar comercialmente os Mercados e o estacionamento, respeitando a legislação aplicável
- Propor expansão de área construída e estacionamento subterrâneo, mediante obtenção de todas as licenças aplicáveis e aprovação do Poder Concedente, por conta e risco da Concessionária

Obrigações

- Administração, Operação, Manutenção, Vigilância e Limpeza
- Disponibilizar áreas para Delegacia do Turista e Guarda Civil Metropolitana¹
- Executar as obras do Programa de Intervenção

Programa de Intervenção deve ser realizado em 24 meses após assinatura do contrato e foi estimado em **R\$ 87 milhões**

Paulistano

- Restauro e reconstituição da fachada;
- Revisão do sistema da cobertura;
- Impermeabilização das edificações;
- Adequação das instalações hidráulicas, sanitárias e de águas pluviais;
- Adequação e conexão com a rede de esgoto;
- Acessibilidade;
- Adequação das instalações elétricas;
- Conserto de elevadores e escadas rolantes;
- Adequação das instalações prediais de medidas de segurança, prevenção e combate a incêndio.

Kinjo

- Restauro da estrutura metálica;
- Revisão do sistema da cobertura, e padronização do telhamento cerâmico;
- Retirada da cobertura em policarbonato e nova solução de projeto para cobertura;
- Valorização das fachadas;
- Acessibilidade;
- Adequação das instalações prediais de medidas de segurança, prevenção e combate a incêndio.

ORDEM
DE
INÍCIO

3 MESES

2 MESES

24 MESES

25 ANOS

Concessionária

Apresentação dos planos para operação dos Mercados

Acompanhamento da operação

Celebração de contratos privados

- Direito de preferência dos permissionários com valor de aluguel e de condomínio limitados aos atuais por 24 meses

Assunção efetiva da operação

Execução do Programa de Intervenção

Valor do aluguel nas condições de mercado:

- Após encerramento do Programa de Intervenção ou após 24 meses (o que ocorrer primeiro)

Operação conforme obrigações do contrato

Poder concedente

Aprovação dos Planos

Operação dos Mercados

Encerramento dos TPUs

Acompanhamento da operação

Acompanhamento da Execução do Programa de Intervenção

Fiscalização contratual

- Acompanhamento do Sistema de Mensuração de Desempenho

SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO

	ÍNDICE	PESO ÍNDICE	SUBÍNDICE	PESO SUBÍNDICE
INDICADOR DE QUALIDADE DE SERVIÇO (IQS)	ÍNDICE DE CONFORMIDADE (IC)	20%	Conformidade de Normas	80%
			Conformidade de Relatórios	20%
	ÍNDICE DE DESEMPENHO (ID)	70%	Infraestrutura	25%
			Segurança	25%
			Manutenção	25%
			Limpeza	25%
	ÍNDICE DE SATISFAÇÃO (IS)	10%	Satisfação Geral	50%
			Infraestrutura	12,5%
			Segurança	12,5%
			Manutenção	12,5%
			Limpeza	12,5%

$$IQS = IQS_p * 75\% + IQS_k * 25\%$$

Em que: IQS_p = Indicador de Qualidade de Serviço do Mercado Municipal Paulistano

IQS_k = Indicador de Qualidade de Serviço do Mercado Municipal Kinjo Yamato

MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA

- Outorga Fixa: R\$ 27 milhões na assinatura do contrato
- Outorga Variável: Pagamento anual

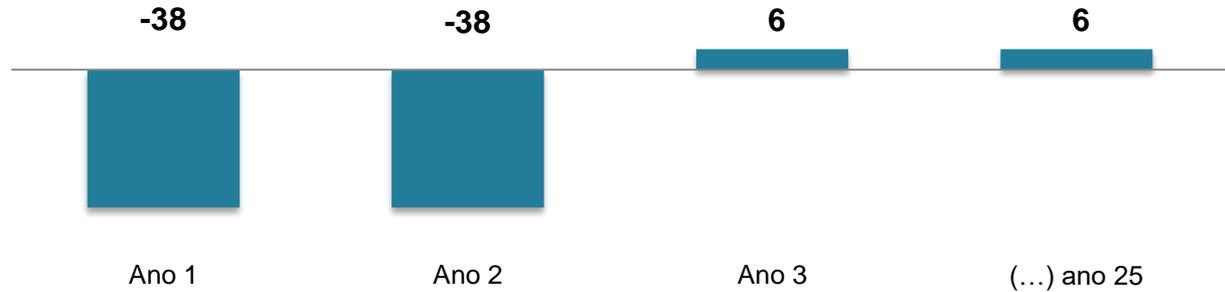
$$OV = \text{Receita Bruta Anual} \times (\text{Aliquota de OV} + \text{Aliquota Adicional IQS})$$

Receita Bruta Anual da Concessionária (nos últimos 12 meses)	Alíquota de Outorga Variável
Até R\$ 25 milhões	5%
Até R\$ 37,5 milhões	7,5%
A partir de R\$ 37,5 milhões	10%

IQS apurado nos 12 meses anteriores	Alíquota Adicional de IQS
Abaixo de 0,5	5,0%
Entre 0,5 e 0,599	4,0%
Entre 0,6 e 0,699	2,0%
Entre 0,7 e 0,799	1,0%
Entre 0,8 e 0,899	0,5%
Acima de 0,9	0,0%

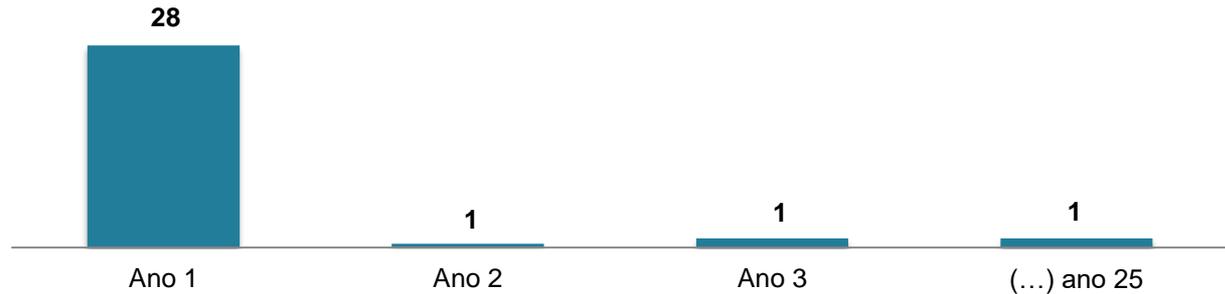
Modelo Atual (R\$ mi)

VPL: R\$ - 25 M



Concessão (R\$ mi)

VPL: R\$ 39 M



Ganhos para PMSP

- Ganhos para a Prefeitura de R\$ 64 M
- Pontos turísticos revitalizados
- Melhor qualidade ao visitante



Obrigado!

