

INDICATIVO DE ALTERAÇÕES

A Coordenação de Desestatização, no exercício de suas atribuições legais e no dever de autotutela administrativa, à vista dos elementos constantes dos autos, vem propor a retificação do EDITAL CONCORRÊNCIA NACIONAL Nº 001/SMDE/2018, nos seguintes termos:

a) NO ITEM 6.8 DO ANEXO II – MINUTA DE CONTRATO DO EDITAL DE CONCESSÃO DO MERCADO DE SANTO AMARO

Onde se lê:

6.8. A remuneração pelo uso do espaço de que trata a cláusula a 6.8 acima será livremente pactuada, exceto nos casos em que haja regulação tarifária ou de preços no CONTRATO.

Leia-se:

6.8. A remuneração pelo uso do espaço de que trata a cláusula 6.7 acima será livremente pactuada, exceto nos casos em que haja regulação tarifária ou de preços no CONTRATO.

b) SUPRESSÃO DO ITEM 23.1.1.gg do ANEXO II – MINUTA DE CONTRATO DO EDITAL DE CONCESSÃO DO MERCADO DE SANTO AMARO

c) NO ITEM 2.1.1 DO ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA DO EDITAL DE CONCESSÃO DO MERCADO DE SANTO AMARO:

Onde se lê:

É obrigatório para a CONCESSIONÁRIA firmar contrato de direito privado com os PERMISSIONÁRIOS regulares na data de assinatura de CONTRATO DE CONCESSÃO pelo prazo mínimo de 4 (quatro) anos contados após o término da FASE I-B.

Leia-se:

É obrigatório para a CONCESSIONÁRIA firmar contrato de direito privado com os PERMISSIONÁRIOS regulares na data de assinatura de CONTRATO DE CONCESSÃO pelo prazo mínimo de 4 (quatro) anos contados após o término da FASE I-B.

Caso haja recusa do PERMISSIONÁRIO em assinar tal contrato, considerar-se-á que o este abriu mão de seu direito de preferência, de forma que restará para CONCESSIONÁRIA a obrigação de celebrar contrato no prazo de 2 (dois) anos, com valor limitado ao preço público vigente.

d) NO ITEM 3.4 DO ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA DO EDITAL DE CONCESSÃO DO MERCADO DE SANTO AMARO:

Onde se lê:

- O portfólio de produtos e serviços a ser disponibilizado nos centros comerciais do MERCADO deve ser definido pela CONCESSIONÁRIA de modo a incluir serviços de alimentação, serviços de utilidade, serviços de cultura e lazer, serviços comerciais, serviços de apoio às empresas, respeitando as restrições legais.
 - São exemplos das possíveis lojas que poderão compor os centros comerciais do MERCADO: revenda de produtos alimentícios, restaurantes, lanchonetes, cafés, farmácias, agências bancárias, caixas eletrônicos, papelarias, livrarias, gráficas, salões de beleza, creches, berçários, academias de ginástica, bibliotecas;

Leia-se:

- O portfólio de produtos e serviços a ser disponibilizado nos centros comerciais do MERCADO deve ser definido pela CONCESSIONÁRIA de modo a incluir serviços de alimentação, serviços de utilidade, serviços comerciais, serviços de apoio às empresas, respeitando as restrições legais, em especial a Portaria 51/12 - ABAST/SMSP.
 - São exemplos das possíveis lojas que poderão compor os centros comerciais do MERCADO: revenda de produtos alimentícios, restaurantes, lanchonetes, cafés, postos bancários, caixas eletrônicos, papelarias, livrarias;

e) NO ITEM 1.3.2 DO ANEXO VI – PLANO DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL DO EDITAL DE CONCESSÃO DO MERCADO DE SANTO AMARO:

Onde se lê:

A Concessionária deverá apresentar um Plano de Alocação dos permissionários que tenham exercido seu direito de preferência para permanecer no mercado com a inclusão das instalações provisórias do mercado, durante a Fase I-B, para aprovação do Poder Concedente e cuja finalidade deverá ser a manutenção das atividades comerciais dos permissionários.

O Plano de Alocação dos Permissionários Durante as Obras deverá conter no mínimo:

- Localização e área em que cada permissionário será alocado para exercer suas atividades comerciais durante as obras;
- Infraestrutura mínima fornecida para as atividades comerciais.

A transferência operacional dos permissionários e do sacolão deverá ser realizada para um local único, cujas condições sejam compatíveis às dos espaços atualmente ocupados, em um raio de 5km do Mercado de Santo Amaro. A responsabilidade de desocupação é do parceiro privado, com apoio do Poder Concedente.

Na eventualidade de nenhum permissionário exercer o direito de manter suas atividades durante o período de obra, a Concessionária fica desobrigada de elaborar este Plano de Alocação.

Leia-se:

A Concessionária deverá apresentar um Plano de Alocação dos permissionários que tenham exercido seu direito de preferência para permanecer no mercado com a inclusão das instalações provisórias do mercado, durante a Fase I-B, para aprovação do Poder Concedente e cuja finalidade deverá ser a manutenção das atividades comerciais dos permissionários.

O Plano de Alocação dos Permissionários Durante as Obras deverá conter no mínimo:

- Localização e área em que cada permissionário será alocado para exercer suas atividades comerciais durante as obras;
- Infraestrutura mínima fornecida para as atividades comerciais.

Na eventualidade de nenhum permissionário exercer o direito de manter suas atividades durante o período de obra, a Concessionária fica desobrigada de elaborar este Plano de Alocação.

f) NO ITEM 4.1 DO ANEXO VIII – PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA DO EDITAL DE CONCESSÃO DO MERCADO DE SANTO AMARO:

Onde se lê:

Com a revitalização do mercado e seu entorno, espera-se uma valorização do m² dos espaços, considerando, assim, o valor de R\$ R\$ 62,69 por m² para fins de aluguel (não inclui a taxa de condomínio), a partir de pesquisa de mercado realizada na região e no comparativo o preço médio praticado pelos maiores operadores de Shopping Centers do Brasil.

Leia-se:

Com a revitalização do mercado e seu entorno, espera-se uma valorização do m² dos espaços, considerando, assim, o valor de R\$ 71 por m² para fins de aluguel (não inclui a taxa de condomínio), a partir de pesquisa de mercado realizada na região e no comparativo o preço médio praticado pelos maiores operadores de Shopping Centers do Brasil.

g) NO ITEM 4.3 DO ANEXO VIII – PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA DO EDITAL DE CONCESSÃO DO MERCADO DE SANTO AMARO:

Onde se lê:

Tabela 01 – Receitas

	Total ano 1	Total ano 5	Total ano 10	Total ano 15	Total ano 20	Total ano 25
Receita Total	421.471	4.459.781	4.490.166	4.490.166	4.490.166	4.490.166
Receita com Aluguel de Boxes/Lojas/S	421.471	3.120.581	3.150.966	3.150.966	3.150.966	3.150.966
Receita com Estacionamento	0	1.339.200	1.339.200	1.339.200	1.339.200	1.339.200

Leia-se:

Tabela 01 – Receitas

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 10	Ano 15	Ano 20	Ano 25
Receita Total	421.471	421.471	2.916.495	4.494.097	4.826.645	4.904.810	4.904.810	4.904.810	4.904.810
Receita com Aluguel	421.471	421.471	1.800.495	3.154.897	3.487.445	3.565.610	3.565.610	3.565.610	3.565.610
Receita com Estacionamento	0	0	1.116.000	1.339.200	1.339.200	1.339.200	1.339.200	1.339.200	1.339.200

h) NO ITEM 5.2 DO ANEXO VIII – PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA DO EDITAL DE CONCESSÃO DO MERCADO DE SANTO AMARO:

Onde se lê:

Os custos e despesas operacionais foram estimados considerando o quantitativo de m² disponíveis para os mercados municipais durante a Fase I-A e I-B. Com a conclusão das obras da Fase I-B e, posteriormente, a Fase II, essas informações foram ajustadas, aumentando a estimativa de gastos em decorrência de maior área construída.

Os valores foram estimados considerando as informações disponibilizadas na área de relação com investidores dos quatro maiores operadores de Shopping Centers do Brasil – BRMalls, Aliansce, Iguatemi e Multiplan – extraíndo a média da relação entre o custo/despesa e a receita bruta de todas as empresas, e chegando-se, assim, ao valor por metro quadrado de R\$ 32,06.

Assim, os custos e despesas da concessionária podem ser visto na tabela a seguir:

Tabela 02 – Custos e Despesas

	Total ano 1	Total ano 5	Total ano 10	Total ano 15	Total ano 20	Total ano 25
Custos e Despesas Totais	953.763	1.352.220	1.354.043	1.354.043	1.354.043	1.617.734
Custos e Despesas Operacionais	501.722	844.859	844.859	844.859	844.859	844.859

Leia-se:

Os custos e despesas operacionais foram estimados considerando o quantitativo de m² disponíveis para o mercado municipal durante a Fase I-A e I-B. Com a conclusão das obras da Fase I-B e, posteriormente, a Fase II, essas informações foram ajustadas, aumentando a estimativa de gastos em decorrência de maior área construída.

Os valores foram estimados com base nos custos e despesas do Mercado de Santo Amaro antes do incêndio resultando em um valor de R\$ 41 por m² de ABL, após sua correção pelo IGP-M. O item 4.1 deste plano de negócio de referência indica que o valor de R\$ 71 de aluguel não inclui a taxa de condomínio que será custeada pelos lojistas do mercado, desta maneira ela também foi removida dos custos e despesas operacionais. Sendo assim, o custo

estimado na projeção refere-se ao custo de operação do estacionamento que, considerando as informações disponibilizadas na área de relação com investidores dos quatro maiores operadores de Shopping Centers do Brasil – BRMalls, Aliansce, Iguatemi e Multiplan, foi estimado em R\$ 10 por m² de ABL.

Assim, os custos e despesas da concessionária podem ser vistos na tabela a seguir:

Tabela 02 – Custos e Despesas

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 10	Ano 15	Ano 20	Ano 25
Custos e Despesas Operacionais	641.568	641.568	710.122	1.050.638	1.080.347	1.080.347	1.080.347	1.080.347	1.080.347

i) NO ITEM 6.1 DO ANEXO VIII – PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA DO EDITAL DE CONCESSÃO DO MERCADO DE SANTO AMARO:

Onde se lê:

Figura 06 – DRE e Fluxo de Caixa

DRE e Fluxo de Caixa

	Total ano 1	Total ano 5	Total ano 10	Total ano 15	Total ano 20	Total ano 25
DRE						
Receita Bruta	421.471	4.459.781	4.490.166	4.490.166	4.490.166	4.490.166
Impostos Indiretos	14,25%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%
Receita Líquida	361.411	4.074.010	4.101.767	4.101.767	4.101.767	4.101.767
Custos e Despesas	953.763	1.352.220	1.354.043	1.354.043	1.354.043	1.617.734
Margem de Operacional	-592.352	2.721.790	2.747.724	2.747.724	2.747.724	2.484.033
<i>Margem de Operacional (%)</i>	-163,9%	66,8%	67,0%	67,0%	67,0%	60,6%
(-) Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0
EBIT	-592.352	2.721.790	2.747.724	2.747.724	2.747.724	2.484.033
(-) Despesa Financeira	-551.491	-1.323.578	-1.323.578	-1.323.578	-1.323.578	0
EBT						
IRPJ e CSLL	-45.856	-485.224	-488.530	-488.530	-488.530	-488.530
Lucro Líquido	-638.208	2.236.566	2.259.194	2.259.194	2.259.194	1.995.503
<i>Margem líquida</i>	-176,6%	54,9%	55,1%	55,1%	55,1%	48,6%
DCF						
EBIT	-592.352	2.721.790	2.747.724	2.747.724	2.747.724	2.484.033
(+) Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0
(-) D Necessidade de Capital de Giro	5.572	2.932	0	0	0	0
(-) CAPEX	0	0	0	0	0	0
(-) Imposto	-45.856	-485.224	-488.530	-488.530	-488.530	-488.530
Fluxo de Caixa Operacional Livre	-632.636	2.239.498	2.259.194	2.259.194	2.259.194	1.995.503

Leia-se:

Figura 06 – DRE e Fluxo de Caixa

DRE e Fluxo de Caixa

	Total ano 1	Total ano 2	Total ano 3	Total ano 4	Total ano 5	Total ano 10	Total ano 15	Total ano 20	Total ano 25
DRE									
Receita Bruta	421.471	421.471	2.916.495	4.494.097	4.826.645	4.904.810	4.904.810	4.904.810	4.904.810
Receita Aluguel	-38.986	-38.986	-65.718	-115.154	-127.292	-130.145	-130.145	-130.145	-130.145
Outras Receitas	0	0	-159.030	-190.836	-190.836	-190.836	-190.836	-190.836	-190.836
Impostos Indiretos	14,25%	14,25%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%
Receita Líquida	382.485	382.485	2.691.747	4.188.107	4.508.517	4.583.829	4.583.829	4.583.829	4.583.829
Custos e Despesas	1.093.609	1.093.609	1.463.901	1.668.900	1.643.222	1.647.912	1.647.912	1.647.912	1.911.602
Margem de Operacional	-711.124	-711.124	1.227.846	2.519.207	2.865.295	2.935.917	2.935.917	2.935.917	2.672.227
Margem de Operacional (%)	-185,9%	-185,9%	45,6%	60,2%	63,6%	64,0%	64,0%	64,0%	58,3%
(-) Depreciação e Amortização	0	0	0	-805.717	-848.502	-705.850	-587.181	-488.463	-406.341
EBIT	-711.124	-711.124	1.227.846	1.713.490	2.016.793	2.230.067	2.348.736	2.447.454	2.265.886
(-) Despesa Financeira	-551.491	-1.323.578	-1.323.578	-1.323.578	-1.323.578	-1.323.578	-1.323.578	-1.323.578	-1.323.578
EBT									
IRPJ e CSLL	0	0	-195.894	-343.253	-379.434	-387.938	-387.938	-387.938	-387.938
Lucro Líquido	-1.262.614	0	0	0	313.781	518.551	637.220	735.938	554.369
Margem líquida	-330,1%	0,0%	0,0%	0,0%	7,0%	11,3%	13,9%	16,1%	12,1%
DCF									
EBIT	-711.124	-711.124	1.227.846	1.713.490	2.016.793	2.230.067	2.348.736	2.447.454	2.265.886
(+) Depreciação e Amortização	0	0	0	805.717	848.502	705.850	587.181	488.463	406.341
(-) D Necessidade de Capital de Giro	5.572	0	42.529	23.599	5.784	0	0	0	0
(-) CAPEX	0	-13.844.164	-7.235.105	-263.224	0	0	0	0	0
(-) Imposto	0	0	-195.894	-343.253	-379.434	-387.938	-387.938	-387.938	-387.938
Fluxo de Caixa Operacional Livre	-705.552	-14.555.288	-6.160.624	1.936.329	2.491.645	2.547.979	2.547.979	2.547.979	2.284.288