



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

ANEXO I

MODELO DO PLANO DE NEGÓCIOS

1. Identificação do licitante
2. Resumo executivo
3. Estudo de mercado e público-alvo
4. Estratégia de operação e gestão do espaço
5. Projeções de faturamento (boxes, praça de alimentação, eventos, receitas acessórias)
6. Estimativa de custos operacionais (OPEX)
7. Investimentos previstos (CAPEX)
8. Projeções financeiras (fluxo de caixa, TIR, VPL)
9. Plano de acessibilidade e inclusão social
10. Programação cultural mínima (eventograma)
11. Estratégia de comunicação, publicidade e parcerias



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

ANEXO II

MODELO DE PROPOSTA COMERCIAL

1. Identificação do licitante
2. Valor da outorga ofertada (em % sobre o faturamento bruto mensal)
3. Proposta de outorga variável (% sobre faturamento bruto, se aplicável)
4. Condições de pagamento da outorga;
5. Declaração de que a proposta contempla todos os custos e riscos da concessão
6. Assinatura do responsável legal



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

ANEXO TÉCNICO III

A - ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA MODELAGEM ECONÔMICA E FINANCEIRA



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

MODELAGEM ECONÔMICA E FINANCEIRA

PROJETO BÁSICO PARA CONCESSÃO DO MERCADO

MUNICIPAL SÃO VICENTE – SÃO VICENTE – SP



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

1. INTRODUÇÃO

O estudo de modelagem econômica e financeira elaborado por Althis Soluções em negócios visa apresentar de forma organizada e sistemáticas e com base nas informações oferecidas pelos interessados e/ou complementado por informações e dados públicos.

Destacamos que nenhuma declaração, garantia ou compromisso (expresso ou implícito) foi emitida e nenhuma responsabilidade foi ou será assumida pela Althis soluções em negócios bem como por qualquer colaborador em relação a adequação, precisão, completude ou razoabilidade das premissas adotadas nas quais a análise econômico-financeira foi embasada.

Cabe ao usuário deste estudo assumir por sua própria conta e risco a responsabilidade de analisá-lo e revisá-lo, o que não representa recomendação de investimento, ou qualquer compromisso de futuro financiamento por parte da Althis Soluções em Negócios.

1.1 – DEFINIÇÃO DAS PREMISSAS DO PROJETO

O projeto de construção do espaço do Mercado Municipal da cidade de São Vicente é uma iniciativa ambiciosa que visa revitalizar e modernizar o centro comercial da cidade. A elaboração de um projeto de viabilidade econômica e financeira é um instrumento para análise do empreendimento e sua exequibilidade.

As projeções financeiras são um aspecto fundamental do projeto de viabilidade econômica. Com base nas informações enviadas (estudos) e coletadas realizamos uma análise econômica e financeira visando estimar as receitas esperadas ao longo dos 20 anos de operação.

Projetando os custos operacionais, receitas provenientes do aluguel das lojas, receita provenientes do condomínio das lojas e com base nessas projeções, foi possível realizar o presente estudo como demonstrado a seguir

A elaboração de modelagem econômica e financeira de um projeto é um processo complexo, mas fundamental para o sucesso do empreendimento, visa então fornecer uma base sólida para a tomada de decisões

O Mercado Municipal está conectado ao comércio realizado por unidades e, na maioria dos casos, negociados diretamente ao consumidor final, ao contrário do comércio atacadista, onde o foco das vendas está para o cliente, que na maioria dos casos, não fará o consumo direto dos



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

produtos. Através de Lopes (2004, p.1), temos que o mercado de varejo, segmento dos mercados municipais, “caracteriza-se por atividades de negócios onde a venda de produtos é destinada aos consumidores finais, sendo esta a principal forma de distribuição de alimentos em todo o mundo”. A importância social do Mercado Municipal e da Praça João Pessoa (onde se encontra o Parque Cultural Vila São Vicente) se confunde com a região através de sua contextualização histórica na memória coletiva da população e sua representatividade social junto ao município, que assim como as demais cidades coloniais brasileiras teve em sua origem o desenvolvimento através de sua construção em área envoltória de uma igreja matriz, que é o caso da Igreja Matriz de São Vicente Mártir (Imóvel de relevância nacional tombado nas três esferas de patrimônio: IPHAN (1955), CONDEPHAAT (1982) e CONDEPHASV (2011), conforme Imagem 1. Concomitante a isto, como exemplo desta relevância na memória coletiva da população podemos citar o Tombamento da Fachada do Mercado em 2010 pelo CONDEPHASV (Decreto nº 3159-A, 24/11/2010) e a representatividade do conjunto da praça com a presença das réplicas de residências coloniais no modelo de vila inspirada nas construções do século XVI que denotam a simbologia que esses elementos possuem aos cidadãos em relação ao uso desses espaços públicos, assim com Caldeira (2007) menciona em sua tese:

“A integração entre morfologia, estética e apropriação é que permite a formação de praças, como espaços simbólicos, lugares de memória, alma da cidade. É desse modo que podemos entender a frase acima, pois, na Antiguidade, as cidades se formavam a partir dos seus espaços de convivência. Pertencer à cidade, ser cidadão, era habitar os lugares de reunião, era compartilhar o culto, participar das assembleias, assistir às festas, acompanhar as procissões, vivenciar os espaços, participando da vida pública.” (Caldeira, 2007, pg 3).





Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

Imagem 1: Contexto da Localização do Mercado Municipal de São Vicente e Parque Cultural Vila de São Vicente junto ao entorno.

Este olhar sobre a definição da praça, complementado pela caracterização dos mercados públicos municipais, no faz relacionar que tanto nas mais diversas bibliografias sobre o assunto quanto ao vivenciar o uso desses espaços, este também se insere na paisagem urbana como atividades principais servir de centros de trocas comerciais e centros de reunião de pessoas para os mais diversos eventos, como por exemplo feiras gastronômicas, eventos culturais, artísticos, e/ou religiosos, cumprindo com suas funções sociais junto a população residente quanto a população flutuante (turistas que visitam a região).

Sendo assim, partindo do princípio da relevância desses espaços trazer novos usos que impulsionem tanto a vida diurna quanto noturna do local, ressignificando os usos com comércio e serviços que promovam a utilização dos espaços com atividades que auxiliem na comodidade aos moradores da região, quanto benefícios que instiguem os turistas permanecerem mais tempo visitando o local, o projeto proposto tem como Partido que o Parque Cultural Vila de São Vicente e Mercado Público funcionem de forma a complementar atividades de iniciativa Pública e Privada que se constituem como um Eixo “Gastro Cultural” em que a Praça se renove através de usos complementares aos já existentes no local e o Mercado se reinvente através de sua configuração principal em forma de Gastro mercado com usos diversificados sendo uma extensão da praça. Abrigando além dos boxes comerciais para trocas comerciais, um eixo central com praça de alimentação e espaço destinado a atividades de cunho artístico e cultural contando com a presença de um palco para apresentações.

Trazendo como principais benefícios a região e a administração pública a valorização desses espaços e imóveis do entorno inseridos na zona de requalificação central através da adequação, recuperação e modernização da edificação preservando os elementos históricos-turísticos do local. Impulsionar o uso de imóveis comerciais do entorno através do aumento de frequentadores e melhorar a infraestrutura com higiene e segurança destes espaços que se encontram subutilizados.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

2. ANÁLISE MACROECONÔMICA

2.1 – PREMISSAS MACROECONÔMICO.

São Vicente foi fundada em 1532 sendo a primeira vila (povoado colonial) permanente estabelecida na América Portuguesa. Pertence à Região Metropolitana da Baixada Santista.

Sua população estimada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística para 2022 era de 329 844 habitantes. É a terceira cidade mais populosa do litoral paulista, ficando atrás apenas de Santos e Praia Grande. A sua área é de 148,151 km², o que resulta numa densidade demográfica de 2 226,4 habitantes por quilômetro quadrado. O PIB da cidade de São Vicente no ano de 2020 ficou em 5.72 bilhões, sendo o quinto maior PIB de sua região.

A distribuição populacional por gênero, segundo dados do IBGE extraídos do Censo Populacional, apontou que, no município, os homens representavam 48,02% da população e as mulheres 51,97%.

População Residente	329.844
Sexo	
Masculino	158.415
Feminino	171.429
Situação Domiciliar	
Urbana	329.221
Rural	623
Fonte: IBGE Cidade	

Fonte: [IBGE | Cidades@ | São Paulo | São Vicente | Panorama](#)

O centro de São Vicente (arredores das praças 22 de Janeiro, Coronel Lopes e Barão do Rio Branco) é um ponto de comércio que tem se desenvolvido em relação a outros pontos da região metropolitana desde meados da década de 2000, deixando de ser predominantemente utilizado por pessoas de baixa renda a partir de obras de revitalização central e políticas de atração com investimentos privados, como a instalação de shopping center em 2007, que impulsionou hipermercados, trouxe grandes redes de lojas, cinemas e restaurantes, explorando finalmente seu potencial estagnado das décadas anteriores.

A economia diversificada da cidade de São Vicente, com destaque para o turismo, comércio, serviços e indústria, cria um cenário propício para o crescimento do segmento de comércio



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

varejista na região. Com suas belas praias atraindo turistas durante todo o ano e o centro comercial movimentado, São Vicente se torna um local estratégico para empreendedores e investidores no setor varejista. Além disso, a presença de uma indústria naval e petroquímica, assim como a atividade pesqueira, também contribuem para o potencial do comércio varejista local, fornecendo uma ampla variedade de produtos e matérias-primas para o abastecimento do mercado.

Nesse contexto, o comércio varejista em São Vicente encontra oportunidades para se desenvolver, atendendo tanto à demanda dos moradores da cidade quanto dos turistas que visitam a região. O segmento pode explorar o mercado de artigos de praia e turismo, oferecendo produtos e serviços que atendam às necessidades dos visitantes. Além disso, a diversidade cultural e o patrimônio histórico da cidade podem ser explorados através de lojas de artesanato e produtos regionais, atraindo o interesse dos turistas em levar consigo um pouco da cultura local.

O comércio varejista terá a oportunidade de se beneficiar da infraestrutura comercial presentes neste estudo. A colaboração entre o setor varejista e os demais segmentos econômicos de São Vicente pode gerar sinergias e impulsionar ainda mais o crescimento econômico da cidade. Dessa forma, o segmento de comércio varejista pode se consolidar como parte integrante e dinâmica da economia local, contribuindo para o progresso contínuo de São Vicente e oferecendo aos seus habitantes e visitantes uma experiência de compra única e enriquecedora.

2.2 – DADOS MACROECONÔMICO.

De acordo com dados da Pesquisa anual de Comércio (PAC) realizada pelo IBGE, em maio de 2023, o volume de vendas do comércio varejista recuou 1,0% na comparação com o mês anterior. Já as vendas do varejo ampliado, que inclui o comércio varejista e alguns segmentos específicos como vendas de automóveis, motocicletas, peças automotivas, materiais para construção e atacado de alimentação e bebida, registraram queda de 1,1%. No acumulado dos 12 meses encerrados em maio de 2023, o avanço das vendas foi modesto nos dois segmentos, chegando a 0,8% no comércio varejista. Esses números mostram que a lenta melhora nos indicadores de renda, emprego e inflação ainda não produziram grandes efeitos sobre o faturamento do varejo, que segue oscilando em torno do mesmo nível desde o início de 2021.



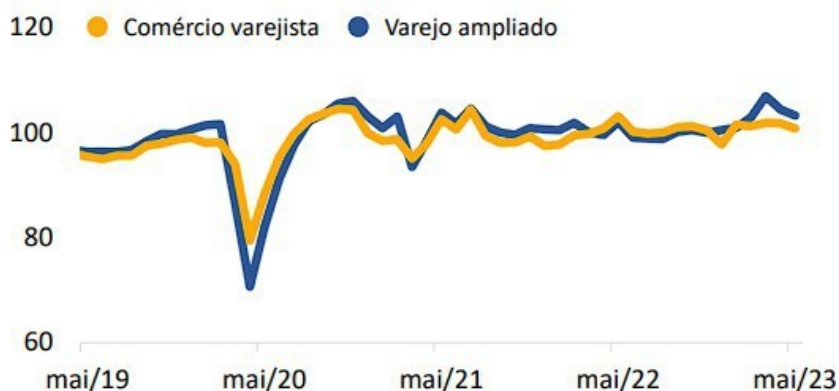
Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

Vendas do varejo

Número Índice (2022 = 100)



Fonte: [Apresentação do PowerPoint \(cndi.org.br\)](http://Apresentação do PowerPoint (cndi.org.br))

A abertura dos dados do varejo por segmentos mostra que a queda mensal observada em maio foi puxada pelas vendas de “Hipermercados e Supermercados”, que apresentou recuo de 3,2% nessa base de comparação.

Segmento	Acumulado em 12 meses	Variação Mensal
 Combustíveis e lubrificantes	21,0%	1,4%
 Livros, jornais, revistas e papelaria	4,5%	1,7%
 Artigos médicos e farmacêuticos	3,9%	2,3%
 Hipermercados e supermercados	2,3%	-3,2%
 Materiais para escritório	1,9%	1,1%
 Veículos, motocicletas, partes e peças	-1,4%	2,1%
 Móveis e eletrodomésticos	-3,3%	-0,7%
 Material de construção	-7,8%	-0,9%
 Tecidos, vestuário e calçados	-10,3%	-3,3%
 Outros artigos de uso pessoal e doméstico	-13,1%	-2,3%

Fonte: [Apresentação do PowerPoint \(cndi.org.br\)](http://Apresentação do PowerPoint (cndi.org.br))



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

O varejo de supermercados brasileiro registrou faturamento bruto de R\$ 695,7 bilhões em 2022, frente a R\$ 611,2 bilhões um ano antes, crescimento nominal de 13,8% sem descontar a inflação, que segundo IBGE, o IPCA de 2022 foi de 5,79%. De acordo com a Associação Brasileira de Supermercados (Abras), o setor também cresceu em número de lojas, passando de 92.588 unidades em 2021 para 94.706 um ano depois, conforme dados informados nesta terça-feira.

O número considera todos os formatos e canais de distribuição, representando 7,03% do Produto Interno Bruto (PIB) nacional.

Observa-se no Brasil e consequentemente em todas as cidades (incluindo São Vicente) um aumento significativo do consumo no segmento de varejo e supermercados. Este sentimento também é compartilhado pela avaliação dos empresários do comércio. O Indicador de Confiança do Comércio, apurado pela Fundação Getúlio Vargas, captou uma melhora no humor dos empresários do setor, que pode estar relacionada ao desempenho das vendas. O Indicador passou de 87,3 pontos para 94,2 pontos. O resultado de junho de 2023 foi o melhor desde outubro de 2022 e representou um avanço de 7,9% com relação ao mês anterior.

O Indicador de Confiança do Comércio varia de zero a 200 pontos. Resultados acima de 100 pontos indicam uma avaliação (ou expectativa) predominantemente positiva dos empresários sobre a situação dos negócios e das vendas; resultados abaixo dos 100 pontos indicam uma avaliação predominantemente negativa.

Apesar do valor apresentado estar abaixo dos 100 pontos é notável uma perspectiva de crescimento nos valores do indicador.

O Indicador pode ser avaliado em duas dimensões: a avaliação da situação atual e as expectativas com o futuro. Observa-se que o componente da situação atual, que mede avaliação sobre o momento presente, registrou 98,9 pontos em junho de 2023, com um avanço de 9,8% na comparação com o mês anterior. Já o componente das expectativas registrou 89,7 pontos, com variação de 5,4%.



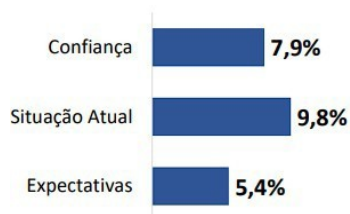
Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

Variação dos indicadores

Variação mensal



Componentes da confiança

Variação mensal



Fonte: [Apresentação do PowerPoint \(cndi.org.br\)](http://apresentação.do/PowerPoint/(cndi.org.br))

Referente aos cálculos econômico-financeiros foram utilizados os dados e projeções dos indicadores macroeconômicos da tabela a seguir:

	2014	2015	2016	2017	2018	2019P	2020	2021	2022	2023	2024
	dez/14	dez/15	dez/16	dez/17	dez/18	dez/19	dez/20	dez/21	dez/22	dez/23	dez/24
Atividade econômica											
Mundo – Crescimento real do PIB	3,60%	3,50%	3,30%	3,70%	3,70%	3,20%	-3,10%	6,00%	3,10%	2,60%	2,40%
EUA – Crescimento real do PIB	2,50%	2,90%	1,60%	2,20%	3,30%	2,20%	-2,80%	5,90%	2,10%	2,50%	1,60%
Zona do Euro – Crescimento real do PIB	1,40%	2,00%	1,90%	2,50%	1,90%	1,00%	-6,10%	5,40%	3,50%	0,40%	0,70%
China – Crescimento real do PIB	7,40%	7,00%	6,70%	6,80%	6,50%	6,20%	2,20%	8,40%	3,00%	5,20%	4,50%
Japão – Crescimento real do PIB	0,00%	1,30%	0,60%	1,90%	0,80%	0,80%	-4,30%	2,20%	1,00%	1,80%	0,90%
Inflação											
EUA – CPI	0,70%	0,70%	2,10%	2,10%	1,90%	1,44%	1,23%	4,70%	8,00%	3,70%	2,40%
Zona do Euro – CPI	-0,20%	0,20%	1,10%	1,40%	1,60%	1,63%	0,48%	2,55%	9,22%	5,80%	2,70%
Brasil											
Atividade econômica											
Crescimento real do PIB	0,50%	-3,50%	-3,30%	1,10%	1,10%	0,80%	-4,40%	4,50%	3,04%	3,10%	1,50%
Inflação											
IPCA	6,40%	10,70%	6,30%	2,90%	3,70%	3,60%	4,38%	10,01%	5,62%	4,47%	3,90%
IGP-M	3,70%	10,50%	7,20%	-0,50%	7,50%	6,30%	23,75%	17,47%	5,51%	-3,46%	4,06%
Taxa de Juros											
Selic – final do ano	11,75%	14,25%	13,75%	7,00%	6,50%	5,00%	2,00%	9,25%	13,75%	11,75%	9,00%
CDI – Acumulado.	11,51%	14,14%	13,63%	6,99%	6,40%	4,89%	2,76%	4,42%	12,33%	11,25%	10,03%
TJLP (Taxa nominal) – fim de período	5,00%	7,00%	7,50%	7,00%	6,98%	5,71%	4,55%	5,32%	7,20%	6,55%	6,53%
TLP (Taxa real) – fim de período	-	-	-	-	2,98%	2,42%	1,83%	4,10%	5,23%	5,56%	5,60%
Finanças públicas											
Resultado primário – % do PIB	-0,60%	-1,90%	-2,50%	-1,70%	-1,60%	-0,90%	-11,50%	-0,60%	1,20%	-2,00%	-0,80%
Resultado nominal – % do PIB	-6,00%	-10,20%	-9,00%	-7,80%	-7,10%	-5,80%	-15,31	-5,60%	-5,20%	-8,40%	-6,80%
Dívida pública líquida - % do PIB	33,10%	36,00%	46,20%	51,60%	54,20%	57,50%	64,60%	58,75%	57,50%	61,00%	64,25%
Taxa de câmbio											
BRL / USD – dez	2,66	3,96	3,26	3,31	3,88	3,8	5,14	5,63	5,25	4,95	5
Setor externo											
Balança comercial - USD bi	-4	20	48	67	58	55	55,05	59,15	56,9	81,3	70,5
Investimento direto no país – USD bi							40	52	81,6	59	65

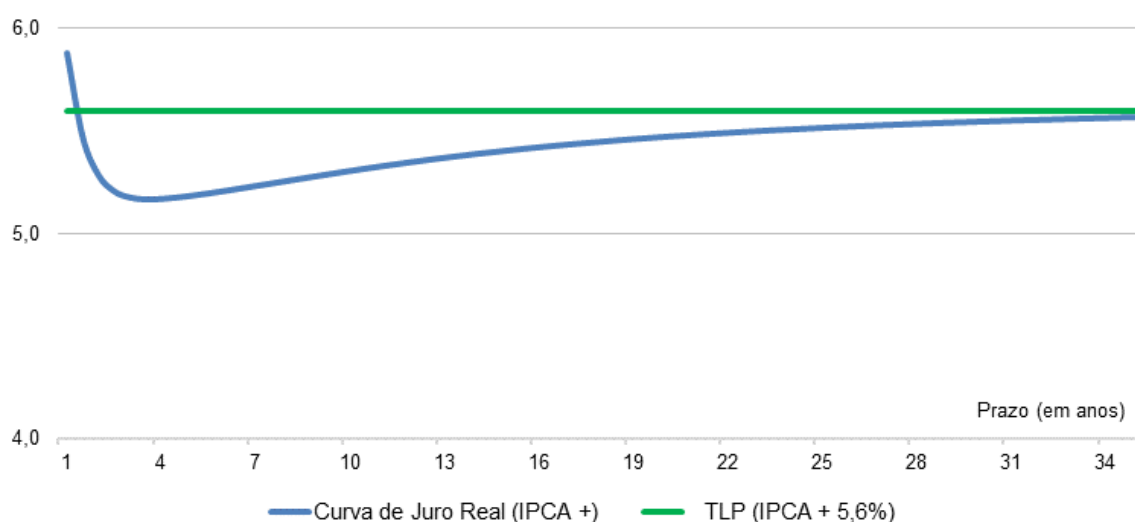


Além dos resultados macroeconomicos citados anteriormente, outro fator importante que temos que analisar é a TLP. A TLP não é diretamente comparável à Selic, pois esta é uma taxa de prazo de um dia e que, portanto, varia ao longo de todo o financiamento. A comparação mais adequada é com as taxas de mercado livres de risco dos títulos públicos com os mesmos vencimentos dos financiamentos do BNDES.

O gráfico ilustra a competitividade da TLP frente às taxas de juros reais de mercado. Note que a TLP é única para qualquer prazo de operação.¹

TLP x Juro Real Livre de Risco

Data-base da Curva de Juro Real (ANBIMA): 02/jan/2024



Ao longo do contrato, a variação do IPCA, que corresponde à parte variável da TLP, é capitalizada, sendo incorporada ao valor do principal da dívida, conforme a periodicidade do contrato. Esta incorporação visa dar maior estabilidade no fluxo de caixa das parcelas do Beneficiário Final.

A vantagem da TLP está na maior previsibilidade: é mais fácil prever a TLP por conta do uso da inflação, isso fica claro quando observamos o comportamento dela no gráfico acima.

2.3 – PREMISSAS FISCAIS E TRIBUTÁRIAS

Foram adotadas premissas tributárias em estrita aderência à legislação brasileira atual. Os impostos e alíquotas tributárias consideradas estão apresentadas a seguir:

¹<https://www.bndes.gov.br/wps/portal/site/home/financiamento/guia/custos-financeiros/tlp-taxa-de-longo-prazo>



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

- IR (Imposto de Renda) – Imposto Federal que incide sobre o lucro real da pessoa jurídica, cuja alíquota corresponde a 15%. Somado a essa alíquota, quando a parcela do lucro real exceder ao valor resultante da multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, a pessoa jurídica sujeita-se à incidência de adicional de imposto à alíquota de 10% (dez por cento). Para efeitos de projeção foi considerado, de forma conservadora, o regime tributário de lucro real.

- PIS (Programa de Integração Social) – contribuição tributária federal de caráter social, que tem por objetivo financiar o pagamento do seguro-desemprego, abono e participação na receita dos órgãos e entidades, tanto para os trabalhadores de empresas públicas, como privadas. O Tributo Federal incide sobre o faturamento bruto, no regime não cumulativo, cuja alíquota é de 1,65%;

- COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) – contribuição tributária federal de caráter social cujo objetivo é financiar a seguridade social contemplando áreas fundamentais como Previdência Social, Assistência Social e Saúde Pública. A incidência ocorre sobre o faturamento bruto, no regime não cumulativo, com alíquota de 3,00%;

- CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) – contribuição tributária federal cujo objetivo é financiar a seguridade social. Sua incidência sobre o LAIR (lucro antes do Imposto de Renda) com alíquota de 2,88%;

- ISS (Imposto sobre Serviços) – o Modelo Econômico-Financeiro Preliminar considerou a incidência da alíquota de 5% referente à contribuição tributária municipal sobre a atividade;

- IOF (imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, ou relativas a títulos ou valores mobiliários), incidente sobre os prêmios de seguros com alíquota de 5,38%.

Considerou-se a tributação de Imposto de Renda e CSLL com base no lucro Real, conforme as alíquotas apresentadas na tabela a seguir:

Alíquotas Tarifárias

PIS	COFINS	ISS	CSLL	IR	IOF
1,65%	3,00%	5,00%	2,88%	15,00%	5,38% ²

² Imposto considerado no valor dos seguros utilizados na Modelagem.



3. PROPOSTA PARA MODELAGEM ECONÔMICO FINANCEIRA.

A definição do prazo da concessão, que será estabelecido em edital, será de 360 (trezentos e sessenta) meses devido à perspectiva de *payback* ser de aproximados 7,40 (sete virgulas quarenta) anos, assim como, a TIR (Taxa Interna de Retorno), apresentar a estimativa de 20,52% (vinte virgulas cinquenta e dois por cento)

Dessa forma, serão também considerados os prazos de implantação dos ativos e início da prestação dos serviços, que demandam uma programação até a completa implantação das melhorias necessárias para a operacionalização da parceria público privada, além da previsão das principais variáveis que afetam o negócio dentro de um padrão determinado de segurança, seja por caso fortuito ou força maior, como também o chamado fato do príncipe.

Noutro giro, a concessionária tem por finalidade administrar e coordenar as atividades desenvolvidas no Mercado Municipal de São Vicente e Parque Cultural. Manter, durante toda a execução do Termo de Concessão Administrativa, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas.

A Gestão e Fiscalização das atividades desenvolvidas nesses locais, inclusive a manutenção de limpeza, conservação, controle de pragas, controle de segurança e destinação de resíduos.

A manutenção das áreas internas aos boxes é de obrigação dos locatários, a manutenção das áreas técnicas e de circulação pública será concedido ao Concessionário.

3.1 VALOR PRESENTE LÍQUIDO (VPL)

No sentido de valorizar o fator tempo (que pode ser associado ao RISCO, ou seja, quanto mais longínquo no tempo, maior o RISCO), desconta-se cada fluxo de caixa (entrada ou saída) a uma dada taxa de desconto acumulada. Assim, fluxos mais próximos do presente têm desconto pequeno e são mais valorizados, enquanto fluxos mais distantes do presente tem desconto maior e são, portanto, menos valorizados.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

Exemplo de VPL:

Fluxo de Caixa R\$ 1000 constantes				
	<u>ano 1</u>	<u>ano 2</u>	<u>ano 3</u>	
<u>Fluxo não descontado</u>				
Saídas de Caixa (investimento)	1000			
Entradas de Caixa (faturamento)		550	550	
Saldo de Caixa Acumulado	-1000	-450	100	viável
(*) sem considerar a variável tempo (risco)				
taxa anual de desconto	10%	10%	10%	
taxa acumulada	10%	21%	33%	
<u>Fluxo descontado</u>				
VPL-Saídas de Caixa (investimento)	909			
VPL-Entradas de Caixa (faturamento)		455	413	
VPL-Saldo de Caixa Acumulado	-909	-455	-41	inviável
(*) considerando a variável tempo (risco)				
O método do VPL, ao descontar mais os fluxos mais distantes do presente avalia melhor os RISCOS. No exemplo 1 (sem desconto) o projeto parece viável ao final do ano 3. O exemplo 2, o mesmo projeto, descontado a uma taxa de desconto de 10%, ao final do mesmo ano, mostra-se inviável.				
Além de determinar a viabilidade ou não do projeto, o VPL dá uma ideia do VALOR do projeto a moeda presente, a uma certa Taxa de Desconto.				

O Modelo Econômico-Financeiro produz, como um de seus resultados, o Fluxo de Caixa de Projeto, também chamado de Fluxo de Caixa Não Alavancado, relativo ao empreendimento a ser estudado, no caso, a concessão do mercado municipal público.

O Fluxo de Caixa de Projeto, como seu nome indica, considera as ENTRADAS e SAÍDAS de caixa relativas apenas à parte ainda e operacional da concessão. Considera como SAÍDAS: Investimentos (CAPEX), Despesas e Custos (OPEX, sem Depreciação) e Impostos Diretos e Indiretos. Considera como ENTRADAS: Faturamento proveniente da operação / política tarifária acima apresentada.

Portanto, este Fluxo não considera o Financiamento do projeto (aportes de capital próprio, empréstimos de terceiros etc.) nem seus custos ou obrigações (despesas financeiras/juros, dividendos etc.).

Um projeto é considerado viável quando seu Fluxo de Caixa Projetado resulta num VPL maior que zero. Como sabemos, o Fluxo de Caixa Projetado é produzido pelo modelo Econômico-



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

Financeiro.

O VPL deste fluxo também é calculado pelo modelo, a partir do momento em que definimos a Taxa de Desconto a ser considerada.

Para o projeto do Mercado Municipal da cidade de São Vicente o Valor Presente Líquido (VPL) é de R\$ 6.580.934,82 (seis milhões, quinhentos e oitenta mil, novecentos e trinta e quatro reais virgulas oitenta e dois centavos) o que indica que é uma iniciativa financeiramente atrativa e viável. O VPL é uma importante métrica de análise econômica utilizada para avaliar a rentabilidade de um investimento ao longo do tempo, considerando o fluxo de caixa descontado para a taxa de desconto aplicada.

Com um VPL positivo de mais de sete milhões de reais, o projeto demonstra que os benefícios e receitas esperadas superam os custos e despesas associados à sua execução. Isso significa que o retorno financeiro gerado pelo projeto é superior ao custo do capital investido, tornando-o lucrativo e com potencial para proporcionar ganhos aos investidores ou financiadores envolvidos. Um VPL positivo também indica que o projeto possui uma taxa de retorno acima da taxa de desconto aplicada, tornando-o mais atrativo do que outras alternativas de investimento com risco semelhante. Portanto, é uma oportunidade que pode atrair a atenção de investidores, instituições financeiras ou parceiros interessados em participar do empreendimento.

3.2 TAXA DE DESCONTO

A Taxa de Desconto para o cálculo do VPL é obtida através de uma média ponderada dos custos dos recursos que o financiarão (“*Funding*”). Afinal, caso o projeto seja “viável” apenas com uma Taxa de Desconto MENOR que os custos dos recursos de financiamento ele é, na realidade, INVIÁVEL.

Considerando-se que um projeto como o da concessão do Mercado Municipal da cidade de São Vicente seja financiado por recursos de terceiros (empréstimos) e recursos próprios do acionista (aportes de capital), a Taxa de Desconto deverá ser, pelo menos, igual ao da taxa média ponderada e, ainda assim, produzir VPL viável.

3.3 CUSTO MÉDIO PONDERADO DO CAPITAL (CMPC)

O CMPC ou, em inglês, WACC (*Weighted Average Cost of Capital*) foi obtido através das seguintes fórmulas:



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

$$CMPC = \frac{P}{P + D} * K_e + \frac{D}{P + D} * K_d * (1 - T)$$

Onde:

Ke: Custo do Capital Próprio

KD: Custo do Capital de Terceiros (Dívida)

P: Valor do Capital Próprio

D: Valor da Dívida

T: Alíquota Efetiva de Impostos (IRPJ e CSLL)

3.4 CAPM - CAPITAL ASSETS PRICE MODELS (MODELO PRECIFICAÇÃO ATIVOS DE CAPITAL).

Utilizado para estimar o custo do capital próprio, ou seja, o retorno que os acionistas esperam obter por terem injetado dinheiro na companhia, considerando que as operações empresariais envolvem riscos, e a gestão destes em um projeto de investimentos, é preciso considerar que há dois grandes tipos de riscos:

(i) risco não diversificável: aquele que o gestor não possui controle, como aspectos climáticos, incerteza no cenário político, oscilações da inflação ou da taxa básica de juros; e

(ii) risco diversificável: aquele risco que o investidor pode sim reduzir, com base no conhecimento, em estratégias, entre outros, por meio da diversificação.

O risco não diversificável é também conhecido por risco sistêmico ou sistemático, pois contempla aspectos inerentes a todo o sistema que envolve a precificação de um determinado ativo.

Podemos dizer que o modelo CAPM permite determinar o retorno esperado de um ativo levando em consideração o seu risco sistemático (ou não diversificável). Ou seja, há uma maneira, conforme o modelo, de mensurar o risco que não é eliminado por meio de estratégias de diversificação.

O modelo CAPM (*Capital Asset Pricing Model*) já é conhecido e bastante difundido na literatura de finanças, apesar de apresentar algumas limitações, conforme descrito em Fama e French (2004). O CAPM possui variações, no entanto a versão inicial foi proposta por Sharpe e Lintner e é dado pela seguinte equação:



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

$$CAPM = rfr + b(rm - rfr)$$

sendo:

rfr = taxa de retorno livre de risco;

rm = taxa de retorno esperada sobre o *portfólio* geral do mercado;

rm – rfr = taxa de prêmio relativa ao risco de mercado;

b – beta – = risco sistemático da ação – coeficiente.

Temos então a seguinte estrutura de capital:

Estrutura de Capital	
Participação Capital Próprio	12%
Participação Capital Terceiros	88%
Custo do Capital Próprio (CAPM)	
Taxa Livre de Risco	5,17%
Taxa de Retorno de Mercado	6,84%
Prêmio de Risco de Mercado	1,67%
Beta Desalavancado	0,58
IR + CSLL	11%
Beta Avalancado	4,40
Prêmio de Risco de Negócio	7,35%
Prêmio de Risco Brasil	1,69%
Custo de Capital Próprio Nominal	14,21%
Taxa de Inflação Americana	0,25%
Custo Real do Capital Próprio (CAPM)	13,92%
Custo de Capital de Terceiros	
TLP	5,69%
Risco de Crédito	5,00%
Custo Nominal da Dívida	10,69%
Custo Nominal de Dívida Líquida de Impostos	9,56%
Taxa Real., em R\$	9,29%
WACC	9,84%



3.5 TAXA INTERNA DE RETORNO (TIR)

A Taxa Interna de Retorno é a Taxa de Desconto através da qual o VPL do Fluxo de Caixa Projetado, pelo horizonte do projeto, é igual a zero.

Ou seja, enquanto o VPL produz o Valor Presente Líquido do projeto, caso seu Fluxo de Caixa fosse descontado segundo a Taxa de Desconto que descrevemos no item anterior, a TIR indica o valor da Menor Taxa de Desconto que ainda resulta num projeto viável.

Em suma, a comparação da TIR com a Taxa de Desconto necessária para remunerar as fontes de financiamento, indica a viabilidade ou não do projeto, em termos financeiros.

Taxas de Retorno maiores que a Taxa de Desconto (obtida por meio do CMPC/WACC) indicam que o projeto é viável e pode remunerar tanto os acionistas quanto os terceiros que emprestaram recursos, adequadamente.

Taxas de Retorno menores que a Taxa de Desconto acima, indicam que o projeto não tem capacidade de remunerar adequadamente as fontes de “Funding” disponíveis e que, portanto, não é viável.

O projeto do Mercado Municipal da cidade de São Vicente possui uma Taxa Interna de Retorno (TIR) de 20,52% (Vinte virgulas cinquenta e dois), o que o torna altamente atrativo e com grande potencial de retorno financeiro. A TIR é uma importante métrica utilizada para avaliar a rentabilidade de um investimento ao longo do tempo, representando a taxa de desconto na qual o Valor Presente Líquido (VPL) do projeto se torna igual a zero.

Uma Taxa Interna de Retorno (TIR) de 20,52% representa uma taxa de retorno anualizada atrativa e significativa em relação a um investimento ou projeto. Em comparação com a Taxa Mínima de Atratividade (TMA), que é de 10%, a TIR de 20,52% demonstra que o investimento ou projeto tem o potencial de superar a taxa de retorno mínima esperada. A TMA é uma taxa usada como referência para determinar se um investimento é viável ou não, com base em seu risco e retorno esperado. Uma TIR acima da TMA indica que o investimento pode ser considerado atrativo e vantajoso, uma vez que o retorno projetado é superior à taxa mínima desejada.

Essa diferença entre a TIR e a TMA é uma indicação positiva para os investidores ou tomadores de decisão, pois sugere que o investimento tem a capacidade de gerar um retorno acima do esperado e, portanto, é uma oportunidade financeiramente favorável. Em suma, uma TIR de 20,52% combinada com uma TMA de 10% sugere que o investimento tem o potencial de gerar retornos financeiros substanciais, superando a taxa mínima de atratividade desejada.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

Abaixo temos as informações consolidadas.

TMA	10,00%
VPL	R\$ 6.580.935,82
PAYBACK	7,40
TIR	20%
LUCRO	14%
VP	R\$ 14.254.105,38
VPL	R\$ 6.580.935,82

3.7 RECEITAS PREVISTAS

O projeto do Mercado Municipal de São Vicente surge como uma iniciativa promissora para revitalizar e modernizar o centro comercial da cidade, impulsionando sua economia e atraindo tanto moradores locais quanto turistas. Uma das etapas essenciais na elaboração desse projeto é a projeção das receitas, que constituem a fonte de entrada de recursos financeiros para garantir a viabilidade e sustentabilidade do empreendimento.

A tabela abaixo apresenta as principais receitas previstas para o Mercado Municipal de São Vicente:

MERCADO MUNICIPAL							
BOX	área	Aluguel	Condominio	BOX	área	Aluguel	Condominio
1	10,15	R\$ 2.486,75	R\$ 828,91	18	12,08	R\$ 2.959,60	R\$ 986,52
2	13,85	R\$ 3.393,25	R\$ 1.131,07	19	11,87	R\$ 2.908,15	R\$ 969,37
3	11,10	R\$ 2.719,50	R\$ 906,49	20	11,87	R\$ 2.908,15	R\$ 969,37
4	11,29	R\$ 2.766,05	R\$ 922,01	21	12,44	R\$ 3.047,80	R\$ 1.015,92
5	10,49	R\$ 2.570,05	R\$ 856,67	22	11,31	R\$ 2.770,95	R\$ 923,64
6	10,00	R\$ 2.450,00	R\$ 816,66	23	11,68	R\$ 2.861,60	R\$ 953,86
7	10,26	R\$ 2.513,70	R\$ 837,89	24	22,12	R\$ 5.419,40	R\$ 1.806,45
8	13,20	R\$ 3.234,00	R\$ 1.077,99	25	17,67	R\$ 4.329,15	R\$ 1.443,04
9	14,20	R\$ 3.479,00	R\$ 1.159,66	26	13,20	R\$ 3.234,00	R\$ 1.077,99
10	11,71	R\$ 2.868,95	R\$ 956,31	27	13,15	R\$ 3.221,75	R\$ 1.073,91
11	12,57	R\$ 3.079,65	R\$ 1.026,54	28	13,31	R\$ 3.260,95	R\$ 1.086,97
12	10,43	R\$ 2.555,35	R\$ 851,77	29	13,23	R\$ 3.241,35	R\$ 1.080,44
13	13,19	R\$ 3.231,55	R\$ 1.077,17	30	13,28	R\$ 3.253,60	R\$ 1.084,52
14	12,85	R\$ 3.148,25	R\$ 1.049,41	31	13,21	R\$ 3.236,45	R\$ 1.078,81
15	15,85	R\$ 3.883,25	R\$ 1.294,40	32	12,57	R\$ 3.079,65	R\$ 1.026,54
16	15,54	R\$ 3.807,30	R\$ 1.269,09	33	12,09	R\$ 2.962,05	R\$ 987,34
17	11,68	R\$ 2.861,60	R\$ 953,86	34	10,79	R\$ 2.643,55	R\$ 881,17
Total	208,36	R\$ 51.048,20	R\$ 17.015,90	Total	225,87	R\$ 55.338,15	R\$ 18.445,87



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

MERCADO MUNICIPAL

Área Total (m²)		434,23
aluguel - \$ /m²	R\$	245,00
condomínio- \$ /m²	R\$	81,67
Tx Ocupação		90%
Receita mensal	R\$	127.663,30
Receita Anual	R\$	1.531.959,61

As receitas previstas foram projetadas com base em análises detalhadas de mercado, considerando o potencial de atração de público, a demanda por produtos e serviços oferecidos no local, além do perfil dos consumidores e suas preferências. A diversidade de receitas entre os valores de aluguel e de condomínio. Permitem ao Mercado Municipal de São Vicente obter uma fonte contínua e robusta de recursos financeiros, contribuindo para sua autos sustentabilidade. Vale ressaltar que a equipe responsável pelo projeto realizou estudos criteriosos para estimar as receitas com base em projeções realistas e indicadores econômicos confiáveis. Além disso, a administração do Mercado Municipal se manterá atenta ao monitoramento contínuo do desempenho das receitas e fará ajustes sempre que necessário, buscando otimizar os resultados e garantir o sucesso do empreendimento.

3.8. CAPITAL DE GIRO

Na elaboração do Modelo Financeiro, foram consideradas as seguintes premissas para avaliar a necessidade de capital de giro:

- Prazo médio de recebimento: para o recebimento das receitas considera-se que 50% são recebido com prazo de 30 dias e 50% em 45 dias.
- Prazo médio de pagamento: para o pagamento de impostos considera-se que estes são pagos no mês subsequente à sua apuração. Para as demais despesas, incluindo pessoal, o desembolso ocorre no mês.

3.9. FINANCIAMENTO DO PROJETO ("FUNDING")

3.9.1. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Como fonte de financiamento de terceiros, disponível para projetos do Mercado Municipal, foi



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

considerada a linha de longo prazo tradicional ofertada pelo BNDES.

As principais premissas assumidas no Modelo Econômico-Financeira estão listadas a seguir, ressaltando que foi desconsiderado empréstimo ponte:

- Modalidade:
- Tipo de financiamento:
- Participação: até 80% dos itens financiáveis,
- Moeda: Real – R\$;
- Taxa de risco de crédito: de 0,46% a.a. até 3,57% a.a., conforme a classificação de risco a ser realizada (política operacional vigente). Para efeito de modelagem, estimada em 1,3%;
- Índice de Cobertura do Serviço da Dívida: mínimo de 1,3, considerando todas as dívidas.

ICSD

(A) Geração de Caixa

(+) EBTIDA

(-) IR / CSLL

(+/-) Capital de Giro

(B) Serviço da Dívida

(+) Amortização principal

(+) Pagamento de juros

ICSD = (A) / (B)

3.9.2. RECEITA FINANCEIRA

Obtida através da aplicação da integralidade dos saldos mensais de caixa a uma taxa correspondente a 95% do CDI.

3.10. AMORTIZAÇÃO E DEPRECIAÇÃO

Desde a adoção da lei 11.638/07, o Brasil tem buscado assemelhar os relatórios e, quando necessário, procedimentos contábeis locais aos critérios internacionais refletidos pelas Normas Internacionais de Contabilidade (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), emitidas



pelo *International Accounting Standard Board* – IASB.

Estas normas são extremamente importantes, com a introdução de novos conceitos, como a contabilização dos investimentos em melhorias como ativo intangível, o provisionamento das despesas de manutenção futuras, etc.

No Modelo Econômico-Financeiro, o tratamento da amortização destes ativos segue os critérios normais, e seus valores são refletidos automaticamente nos resultados e impostos diretos (IRPJ e CSLL).

Em relação aos investimentos classificados contabilmente como Ativos Imobilizado, aqueles não reversíveis, a taxa de depreciação usada foi de 10% ao ano.

O equipamento de tecnologia será depreciado em 4% ao ano.

4. AVALIAÇÃO DE CONTRATAÇÃO POR CONCESSÃO (VALUE FOR MONEY)

4.1. PLANO DE NEGÓCIO E DE CONTRATAÇÃO

Este item tem como objetivo analisar o modelo de negócio proposto para atender aos objetivos da cidade de São Vicente para o Projeto de Parceria Público-Privada do Mercado Municipal. Será brevemente descrita a alternativa de concessão comum, que deve observar a viabilidade Econômico-Financeira e os riscos inerentes à atividade do Projeto e a alocação de riscos entre o setor público e o setor privado, suas interações e responsabilidades no Modelo de Negócios do Projeto.

A definição do objeto da concessão é fundamental para o modelo de contratação, ou seja, o modelo de negócios.

4.1.1. RESUMO DO MODELO DE CONTRATAÇÃO

O modelo de negócios a ser adotado deve ser analisado sob o ponto de vista estratégico das eficiências promovidas e da viabilidade econômica do Projeto. Isto é, considerando que o objetivo do setor público é a maximização da riqueza da sociedade, suas decisões devem ser tomadas para aumentar a eficiência do uso dos recursos, ao mesmo tempo em que atende às demandas existentes por serviços públicos.

Será analisada a alternativa de modelo de negócios Concessão Comum para viabilizar a operação do Projeto. Cabe citar que na literatura internacional não existe distinção entre a denominação de Concessão Comum e PPP, portanto também se adota a denominação PPP com frequência na



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

presente análise para designar concessão comum.

Apresenta-se um resumo das principais características de cada alternativa, na Tabela 7.1 a seguir. Cabe ressaltar que o modelo de Concessão é aplicável ao objeto do Projeto porque haverá cobrança de aluguel dos locatórios para cobrir a totalidade dos investimentos, despesas e custos do projeto.

Tabela Caracterização de Contratação Pública do Projeto

Concessão Comum/Administrativa	
Características	Modalidade de concessão de serviço público, em que há pagamento de aluguel e condomínio pelo usuário, e esta é suficiente para viabilizar o projeto.
Tipo de serviço	Públicos (projetos financeiramente autossustentáveis).
Remuneração do Ator Privado	Tarifa de Locação e de condomínio.
Duração	Prazo determinado de 20 anos.
Contratação	Lei nº 8.666/93 (Lei de licitações)
Legislação/ Regulação	Lei Federal Nº 8.987/95 (Lei de Concessões) Lei Estadual Nº 1.776 de 30/09/1997 (Lei de Concessões).

4.1.2. CONCESSÃO COMUM/ADMINISTRATIVA

A Lei 8.987/95, a Lei de Concessões, trouxe um avanço ao permitir a participação direta do setor privado na prestação de serviços públicos. Entretanto, restringe a participação financeira do setor público no serviço concedido, isto é, a Lei não permite que haja contrapartidas do Estado para complementar e/ ou viabilizar uma concessão. Portanto, parte-se do princípio que o Projeto por si só será viável financeiramente, não dependendo de pagamentos adicionais pelo Estado (setor público).

As concessões comuns podem ser onerosas, quando há o pagamento de uma outorga pelo privado ao Estado ou não onerosa, quando não há o pagamento de outorga, para ter o direito de exploração do ativo público e serviços públicos.

4.1.3. VALUE FOR MONEY – CONCEITUAÇÃO

A análise de *Value for Money* (VfM) é uma avaliação quantitativa e qualitativa da capacidade de projetos de PPP produzirem ganhos de eficiência em comparação com a implementação



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

tradicional, unicamente com recursos públicos. Trata-se de um teste ao quais os projetos de PPP deveriam ser submetidos uma ou várias vezes durante a sua vida útil. Caso o projeto de PPP apresente um melhor *Value for Money* do que o respectivo projeto alternativo, com o mesmo nível de serviço, e requeira 100% de recursos públicos, ele pode e deve ser licitado via PPP.

De acordo com o Centro Europeu de Especialização em PPP (EPEC- *European PPP Expertise Centre*), o VfM busca capturar a relação entre custo e valor gerado pelo projeto³.

Em linhas gerais, o elemento “custo” representa os custos associados ao projeto, durante a vida útil deste projeto (“*wholelifecosts*”, em inglês), para entregar à sociedade o valor gerado pelo projeto, inclusive os custos de gerenciamento dos riscos associados para tal entrega. Por outro lado, o valor gerado pelo projeto engloba a qualidade e a quantidade dos serviços entregues ou o nível dos serviços durante a vida útil do projeto.

Existe uma dimensão qualitativa na abordagem de *Value for Money* (VfM), que também contribui para a tomada de decisão sobre a implementação de um projeto de interesse público via PPP. O *Value for Money* refere-se ao melhor resultado possível para a sociedade, levando em conta todos os benefícios, custos e riscos durante o ciclo de vida do projeto. O VfM é um conceito relativo, que requer uma comparação dos potenciais resultados, através de diferentes modelos de contrato, o que depende muito de estimativas, especialmente quando as experiências adquiridas em projetos similares ou em outros modelos de contrato são limitadas.

Portanto, quando há evidências que os benefícios não financeiros gerados pelo modelo de PPP são maiores do que os de um modelo convencional de contratação, recomenda-se atenção para que a abordagem tradicional de VfM não subestime os benefícios das PPPs.

O Centro Europeu de Especialização em PPP (EPEC), em seu recente relatório (2015) sobre a abordagem VfM e sobre as diretrizes adotadas em países selecionados da Europa (França, Alemanha, Países Baixos e Reino Unido), indica que nem todos os benefícios de uma alternativa de contratação pública podem ser capturados em termos monetários e que existe necessidade de incluir benefícios não-financeiros no VfM, tais como os benefícios econômicos de entrega antecipada dos serviços a serem prestados.

É importante destacar que os benefícios não financeiros podem ser quantitativos, mas não serem tangíveis em termos financeiros, ou podem ter efeitos qualitativos que não são expressáveis em termos quantitativos. Os benefícios não financeiros são os benefícios socioeconômicos gerados

³ 2 Fonte: Value for Money Assessment, Review of approaches and key concepts, March 2015, European PPP Expertise Centre. (EPEC).



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

com os investimentos em infraestrutura para os usuários ou para a sociedade como um todo, enquanto os benefícios financeiros representam a geração de fluxo de caixa do projeto e geram subsídios fundamentais para o tomador de decisão.

Podemos então entender que uma das principais metodologias de avaliação dos ganhos de eficiência de PPP e Concessões é denominada *Value for Money* (VfM). Segundo Burn (1997), este termo pode ser definido como a mensuração da diferença apurada entre o cenário em que se considera viabilizar um projeto, incluindo investimentos e operacionalização, por meio da Administração Pública versus um cenário no qual o projeto seria viabilizado com a figura da iniciativa privada, essa última, por sua vez, assumindo os riscos em troca de uma remuneração.

No Reino Unido, o Tesouro Britânico avalia que o “VfM necessita ser identificado por meio da comparação de proposições do setor privado com um Projeto de Referência” (HM TRESURY, 1997). Portanto, sob este pretexto, o VfM é o resultado da comparação entre custos e benefícios de construção/aquisição/operação exercida pela administração pública com os custos e benefícios dessas atividades no cenário em que sejam exercidas via contrato envolvendo a iniciativa privada. Dessa forma, é possível demonstrar que os recursos necessários à implementação do projeto serão aplicados de maneira adequada, ou seja, de modo a que, quantitativa e qualitativamente, gere valor para a administração pública e para sociedade.

A solução de VfM, que ganhou ampla aceitação no Reino Unido, é uma melhor explanação sobre qual é a função do dinheiro público. Dessa forma, a justificativa para os gastos e processos e procedimentos que dêem sustentação a esses, pode ser determinada e avaliada em função de como contribuirão para os resultados pretendidos (Bourn, 2007).

A avaliação de VfM é iniciada pela seleção das modalidades de contratação pública a serem comparadas entre si. No entanto, para que se faça tal comparação, deverão ser considerados os aspectos qualitativos e quantitativos.

"Recomenda-se uma análise quantitativa e qualitativa. Os órgãos devem observar outros setores para avaliar o impacto dos seus projetos no mercado. A análise qualitativa considera a viabilidade, aceitabilidade e exequibilidade da PPP em relação a outros modelos contratuais. A análise quantitativa estima os custos de implantação e operação, incluindo ajustes para o viés otimista e os riscos específicos, assim como os custos de transição. Inevitavelmente, a análise quantitativa no nível do programa utiliza estimativas subsidiadas por evidências de contratos



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

anteriores. Essa abordagem deve desencorajar modelagens complexas e promover simplicidade para refletir as incertezas desse estágio do processo." (Grilo, 2008, p. 174)"

ANALISE QUALITATIVA DO VFM

Devem ser comparados os benefícios não financeiros proporcionados por cada modalidade de contratação, avaliando os impactos da implantação do projeto na modalidade de PPP ou de Concessão e dentre as principais premissas a serem analisadas estão:

- (i) os impactos socioeconômicos;
- (ii) a manutenção de padrões de qualidade;
- (iii) a transferência de risco;
- (iv) a disponibilidade do serviço aos cidadãos; e
- (v) a transferência do ativo ao final da concessão.

ANÁLISE QUANTITATIVA DO VFM

Esta deve ser comparada aos custos totais inerentes ao projeto sob a perspectiva da gestão pública, tendo como base o modelo de contratação tradicional, com os custos totais e receitas do modelo de contratação por meio do setor privado – método também conhecido como Projeto Público de Comparação (Public Sector Comparator – PSC)⁴.

Neste caso dos fluxos resultantes de cada modalidade contratual são então descontados a diferentes taxas: enquanto o projeto realizado via contratação tradicional será descontado pelo custo de financiamento público, a realização via PPP, por exemplo, será descontada por uma Taxa Social de Desconto⁵ (TDS).

⁴ The Public Sector Comparator calculation. It compares the costs of different options of procurement over their full lifetime, for example over a 30 years contract, to find a net present value. This might be in the form of a set of costs of different ways of providing the same mix of outputs of a given standard. Alternatively, it would be possible to conduct the comparator test along lines of a more sophisticated benefit exercise, in with both benefits and costs are allowed to vary to some extent. The Public Sector Comparator is an area in which the National Audit Office has been as central as it has been critical." (Bourn, 2007, p.145)

⁵ "Formalmente, a taxa social de desconto é a taxa marginal de substituição entre o consumo atual e o consumo futuro da sociedade. Em um mercado de concorrência perfeita, essa taxa social de desconto é igual à taxa de juros expressa pelo quociente do consumo atual (ou dinheiro hoje) e consumo futuro (ou dinheiro futuro)" (Hicks, 1973, p. 958)



Caso o Valor Presente da realização do projeto via contratação tradicional supere o da PPP, tem-se que a PPP é a opção menos custosa para a administração pública e, portanto, gera “Value for Money”⁶ para essa.

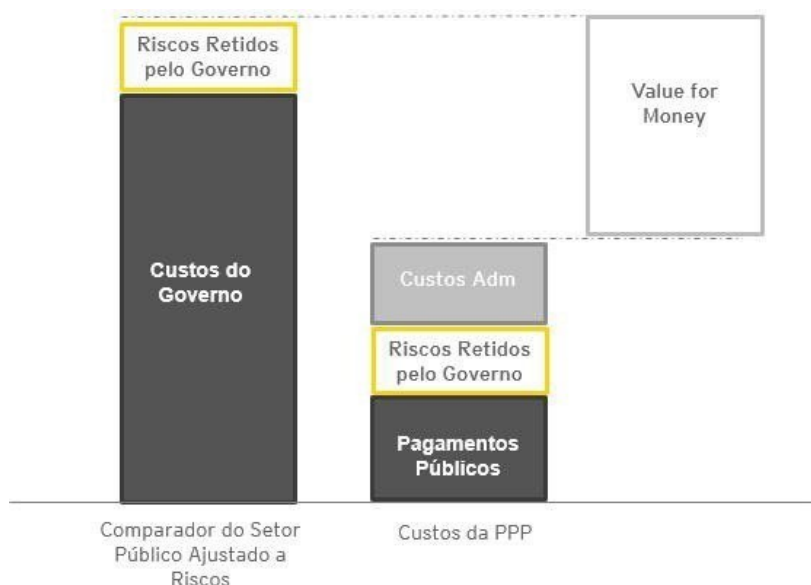


Figura 1 - Comparador do Setor Público VS Custos da PPP

A imagem acima pode ser traduzida na fórmula apresentada no quadro abaixo:

$$VfM = \sum_{t=0}^n \frac{YC_t}{(1+r)^t} - \sum_{t=0}^n \frac{CC_t + OM_t + RR_t + CO_t}{(1+r)^t}$$

VfM = Value for Money
 YC_t = Custo anual do modelo de Concessão/PPP no ano t
 r = Taxa de Desconto
 CC_t = Custo de Construção (incluindo excedentes) do CSP no ano t
 OM_t = Custos de Operação e Manutenção do CSP no ano t
 RR_t = Custo de Reposição e Renovação do CSP no ano t
 CO_t = Excedentes de Custos de CSP no ano t

Figura 2 - Fórmula de cálculo, Análise quantitativa de Value for Money

⁶ In assessing and delivering VfM it is also important to note that VfM is a relative concept which requires comparison of the potential or actual outcomes of alternative procurement options”. (...) This requires a high degree of estimation, especially where experience and/or data on similar projects procured under different procurement routes is limited. However, as markets change and mature, what may have been considered the most appropriate way to procure a project, or the best terms which could be achieved, may change. Therefore, care must be taken when comparing and benchmarking current situations to historical



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

Vale destacar ainda que, embora o VfM pressuponha que a opção pelo modelo de contratação tradicional seja possível, na realidade o ente público pode estar sujeito a restrições orçamentárias que o impeçam de obter o financiamento necessário à implementação de um projeto com recursos públicos de forma a garantir a mesma celeridade, eficiência e qualidade que uma PPP ou Concessão, com suas características de financiamento de longo prazo ao poder público. Em casos como esse, a análise de VfM poderia ser dispensada devido à limitação orçamentária da administração pública para realizar a contratação em outra modalidade que não a de PPP e a Concessão.

Ainda assim, é recomendável uma análise econômica intensiva e extensiva que demonstre que o projeto é viável tanto sob a ótica financeira quanto sob a ótica social para a seleção do melhor projeto envolvendo um pensamento estratégico. Buscando então responder algumas questões fundamentais para garantir uma boa análise de VfM.

Para Grilo (2008), o VfM deve dar prioridade aos seguintes pontos:

- (i) Economia de gastos públicos: assumir que a PPP possui gastos menores àqueles da gestão de serviços públicos, justificando-a por um serviço de menor custo e maior qualidade;
- (ii) Eficiência: indicar argumentos de otimização dos recursos para alcançar os resultados propostos na prestação de serviços do escopo do projeto;
- (iii) Eficácia: justificativas que mostrem a garantia de que o resultado de determinada atividade atinja os objetivos esperados. Isso poderia traduzir-se tanto pela melhoria dos resultados da prestação do serviço quanto pelo desempenho do parceiro privado para alcançar os resultados;
- (iv) Efetividade: capacidade de continuidade dos serviços a serem prestados ao longo do tempo;
- (v) Sustentabilidade: visa a atender aos objetivos de forma completa e ampla, onde não só os aspectos técnicos e econômico-financeiros são atenciosamente considerados, mas com o foco na sociedade, se considerar os aspectos de qualidade, os ambientais, os sociais e os culturais.

Sabemos ainda que o modelo de negócios de uma PPP envolve um conjunto de incentivos, ancorado em uma estrutura de contratos e obrigações entre as partes envolvidas. É crucial que o setor público seja transparente e pragmático em relação aos serviços objetos da contratação por PPP. Desta forma, o mecanismo de pagamento do parceiro privado e os respectivos arranjos



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

financeiros podem ser concebidos para maximizar a probabilidade que os serviços contratados serão, de fato, entregues, como desejados.

Conforme outro relatório da EPEC (2011), intitulado “Os Benefícios Não Financeiros de PPPs⁷” diz que:

“os incentivos relativos a projetos de PPPs têm o propósito específico de entregar benefícios não-financeiros maiores que as contratações convencionais. Ignorar esta questão pode levar a um viés injustificado contra as PPPs”.

Adicionalmente, a avaliação preconiza que a concessão deve apresentar ao setor privado amplas oportunidades de aplicar inovações em todos os níveis do projeto. Se aproveitados efetivamente, estes incentivos podem fornecer benefícios não financeiros através de três mecanismos principais:

- Entrega acelerada (entrega antecipada dos serviços);
- Entrega aprimorada (entrega dos serviços em padrões mais elevados);
- Amplos impactos sociais (benefícios maiores, para a sociedade como um todo).

Estes benefícios não financeiros devem ser levados em consideração ao avaliar o resultado de uma análise de VfM visando a tomar uma decisão baseada, não apenas em tópicos quantitativos, mas também em fatores qualitativos.

Geralmente, a mensuração do *Value for Money* engloba a realização de dois fluxos de caixa, para comparar os custos para implantar um projeto de infraestrutura, com posterior prestação de serviço público.

Existem vários casos de sucesso de aplicação de VfM no mundo. O modelo de contratação considerado na presente abordagem de VfM será:

- DBFM - *Design-Build-Finance- Maintain*: nesse modelo o parceiro privado assume a responsabilidade pelo projeto, construção e manutenção da infraestrutura, por um prazo determinado e durante a fase de construção, uma parte significativa da contraprestação do setor público foi retida para forçar o parceiro privado a obter financiamento para cobrir os custos de construção.

⁷ Fonte: The Non-Financial Benefits of PPPs, An Overview of Concepts and Methodology, June 2011, European PPP Expertise Centre (EPEC).



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

Uma vez que o projeto seja concluído e a prestação do serviço for iniciada, o vencedor do certame passa a ter a obrigação da efetiva operacionalização dos serviços concedidos, bem como a obrigação de repasse ao poder concedente, em sendo o caso.

Para estimar o *Value for Money* para o caso do projeto do Mercado Municipal da cidade de São Vicente, pode-se fazer, por exemplo, dois fluxos de caixa:

- O fluxo de desembolsos previstos como taxa de administração para o setor público no contrato de concessão, incluindo todos os custos adicionais que surgem com o projeto, como custos regulatórios, contratação de consultorias e auditorias, etc.;
- O fluxo de desembolsos previstos para o governo se fosse implementar um projeto nas mesmas condições diretamente, incluindo uma valoração econômica dos riscos que o governo suportaria com esta estratégia de implementação, mas que ele deixará de suportar com a PPP. Este segundo fluxo de caixa é chamado de Comparador do Setor Público (PSC – *Public Sector Comparator*, sigla em inglês).

Faz-se, então, uma comparação entre os Valores Presentes Líquidos (VPL) dos dois fluxos de caixa e se a opção pela PPP gerar um custo menor, diz-se que a alternativa apresentou um melhor *Value for Money*, e o modelo de negócio PPP é o mais adequado para o setor público.

Os critérios de decisão sobre os resultados da abordagem de VfM geralmente são uma combinação de fatores quantitativos e qualitativos, mas esta combinação varia. Em alguns países na Europa, como França, Alemanha e Países Baixos, os critérios envolvem uma comparação econômica ou financeira de valores quantitativos. Já em outros países como Reino Unido, a abordagem é mais ampla e envolve uma combinação de fatores quantitativos e qualitativos. No Brasil, a abordagem de PPP considera aspectos quantitativos e qualitativos e a avaliação e alocação dos riscos entre os parceiros públicos e o privado são atividades fundamentais.

O VfM é um importante instrumento para amparar a estruturação de projetos de PPP e dar legitimidade a este modelo de contratação. Portanto, a sua utilização precisa ser feita de forma transparente, previsível e criteriosa.

Entretanto, é preciso ter em mente que escolher ou rejeitar uma contratação por PPP, geralmente, é uma decisão que acontece num contexto político mais amplo e isso é muito diferente entre países, estados e cidades. Tipicamente, a análise VfM não é a única etapa no processo de decisão pelo modelo de negócios/contratação pública.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

Uma das questões-chave na definição do modelo dependerá da capacidade do Projeto em ser autossuficiente financeiramente, ou seja, se as receitas operacionais (alugueis) serão suficientes para fazer face aos custos de operação e manutenção e à remuneração/rentabilidade exigida pelo Parceiro Privado.

DAS VANTAGENS DA CONCESSÃO

Considerando a demanda de serviços e a sua relevância para o poder concedente, destaca-se como vantagens para o setor público:

- a. Eficiência da prestação de serviços: ofertando através dos termos contratuais o cronograma de implantação e consequentemente a agilidade em desenvolver, implementar e operacionalizar a prestação de serviços no tempo estimado
- b. Eficiência na prestação dos serviços: Acompanhamento em tempo real da qualidade esperada e realizada dos serviços prestados pelo concessionário
- c. Eficiência de recurso: Desoneração do poder concedente quanto aos valores de investimento
- d. Eficiência na gestão e fiscalização: Permite ao poder concedente o acompanhamento da gestão pelo concessionário, bem como facilidade para a fiscalização dos serviços prestados, através de métricas e parâmetros preestabelecidos
- e. Eficiência financeira (arrecadação): se por um lado a PPP desonera o ente concedente ao desembolso para o desenvolvimento do projeto bem como seu custo de operações, há ainda a vantagem de melhoria na arrecadação de impostos pela exploração dos serviços pelo concessionário.
- f. Contrapartida social: estímulo a geração de empregos e qualificação da Mão de Obra a ser contratada e qualificada pelo concessionário.
- g. Transferência de risco: dentre tantas vantagens apresentadas, deve-se dar especial atenção quanto ao risco do projeto. Se por um lado o concessionário assume todo o risco do projeto, por outro lado desonera o ente público destes riscos
- h. Agilidade e solução: Notadamente a demanda pelos serviços a ser concedido é de extrema relevância, em estudos realizados, nota-se que projetos realizados por entidades privadas apenas 3% (três por cento) apresentam atraso na entrega, bem como por outro lado, estudos apontam que a execução de obras públicas em geral apresentam, além de atrasos na execução, adiantamentos de valores
- i. Ressalta-se ainda que quanto mais cedo se conclui, melhor para os usuários dos serviços concedidos
- j. A garantia da qualidade dos serviços prestados, através de indicadores estabelecidos



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

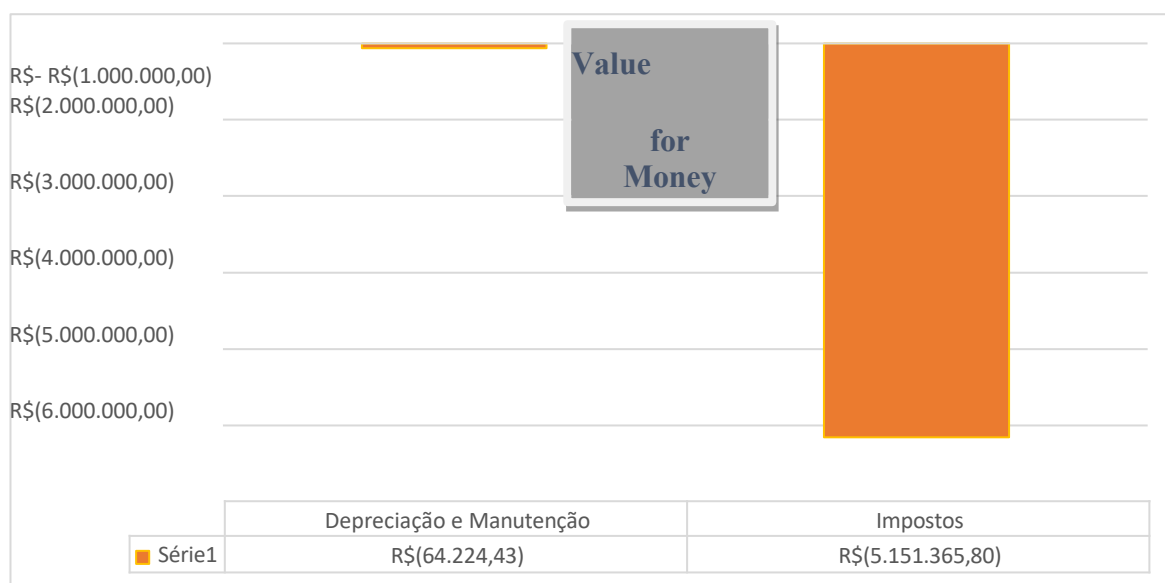
VANTAGEM COMPARATIVA

Considerando os investimentos necessários para o projeto, se fossem realizados pelo ente, podemos afirmar que o desembolso equivaleria à aquisição de Debêntures no valor corrente de R\$7.673.169,56 (Sete milhões, seiscentos e setenta e três mil, cento e sessenta e nove reais virgulas cinquenta e seis centavos), bem como o pagamento de Contraprestação Adicional à Tarifa (CAT) mensal AO LONGO DO PROJETO.

Deveríamos ainda considerar os custos operacionais do projeto, considerados Capex e Opex, em conjunto, no montante de R\$ 8.258.284,01 (Oito milhões, duzentos e cinquenta e oito mil, duzentos e oitenta e quatro reais virgulas um centavo).

Além disso, para a análise, devemos considerar os valores integrais de reinvestimentos já que o Poder Concedente também teria esses custos na contratação tradicional de obra pública. Considerando os custos e despesas operacionais, a comparação segue a mesma metodologia.

Considerando esta análise conservadora, podemos afirmar que o VfM nos apresenta o seguinte quadro comparativo, onde em uma análise simples, teríamos o desembolso do investimento, depreciação do imobilizado e sem receita tributária, por outro lado, sendo uma concessão, setor privado realizando o mesmo investimento, acrescentaria na arrecadação tributária a importância de R\$ R\$ 5.151.365,80 (cinco milhões, cento e cinquenta e um mil, trezentos e sessenta e cinco reais e oitenta centavos).





4.2. DÍVIDA CONSOLIDADA⁸

Conforme estabelece a LRF, a dívida pública consolidada ou fundada corresponde ao montante total, apurado sem duplicidade, das obrigações financeiras do ente da Federação, assumidas para amortização em prazo superior a doze meses, decorrentes de leis, contratos, convênios ou tratados e da realização de operações de crédito. Também integram a dívida pública consolidada as operações de crédito de prazo inferior a doze meses cujas receitas tenham constado do orçamento⁹.

Coube à RSF nº 43, de 2001, revogar a RSF nº 78, de 1998. Essa norma dispõe sobre as operações de crédito interno e externo dos estados, do Distrito Federal e dos municípios, inclusive concessão de garantias, seus limites e condições de autorização. Acerca do limite para os montantes das dívidas públicas consolidadas, essa resolução reporta-se à norma editada especificamente com esse fim, A norma em questão é a RSF nº 40, de 2001, que dispõe sobre os limites globais para o montante da dívida pública consolidada e da dívida pública mobiliária dos estados, do Distrito Federal e dos municípios. Estabelecendo então que, a partir de 2016, as dívidas consolidadas líquidas (DCLs) não poderão ser superiores a 200% das receitas correntes líquidas (RCLs), no caso dos estados e do Distrito Federal

Nota-se que embora a tabela abaixo demonstra que o ente em questão tem potencial para endividamento (considerando que seria necessário obter capital externo para o referido projeto) não seja recomendada o endividamento uma vez que poderá ocorrer excesso de gastos.

⁸ https://static.fazenda.df.gov.br/arquivos/aplicacoes/contas_publicas/documentos/RGF3quadrimestre2019.pdf

⁹ 5 LRF, art. 29, inciso I e § 3º. Resolução nº 40/2001, do SF, art. 1º §1º inciso III.

DADOS FINANCEIROS DE SÃO VICENTE

Sobre os dados financeiros de São Vicente, temos as contas de 2022, conforme segue:

Exercício: 2022												
Descricao	vl_previsto		vl_autorizado		vl_empenhado_per		vl_empenhado_acu		vl_liquidado_per		vl_liquidado_acu	
Juros e Encargos da Dívida	R\$	28.584.000,00	R\$	23.484.000,00		19.554.757.590		19.554.757.590	R\$	12.168.875.940,00	R\$	12.168.875.940,00
Juros sobre a Dívida por Contrato	R\$	28.584.000,00	R\$	23.484.000,00		19.554.757.590		19.554.757.590	R\$	12.168.875.940,00	R\$	12.168.875.940,00
Amortização / Refinanciamento da Dívida	R\$	49.722.000,00	R\$	49.772.000,00	R\$	40.670.398.540,00	R\$	40.670.398.540,00	R\$	24.699.853.090,00	R\$	24.699.853.090,00
Principal da Dívida Contratual Resgatada	R\$	49.722.000,00	R\$	49.772.000,00	R\$	40.670.398.540,00	R\$	40.670.398.540,00	R\$	24.699.853.090,00	R\$	24.699.853.090,00

Fonte: [Portal da Transparência \(saovicente.sp.gov.br\)](http://portal.da.transparencia.saovicente.sp.gov.br)



4.3. AVALIAÇÃO DA VIABILIDADE FINANCEIRA E “BANCABILIDADE DO PROJETO”

Os aspectos relacionados à “bancabilidade” do Projeto, ou seja, a capacidade de a futura Concessionária do Mercado Municipal obter financiamento para os investimentos necessários para a implantação e operação da concessão.

Uma das atividades que será executada é elaborar uma Matriz de Responsabilidades para posicionar a alocação das atribuições dos principais agentes envolvidos no Projeto, ou seja, a SPE (Concessionária do Mercado Municipal), o Poder Concedente, a Entidade Reguladora e a cidade de São Vicente.

Adicionalmente, será feita uma análise sobre a estrutura de garantias possível. Sabe-se que, dependendo do modelo de negócio a ser adotado, algumas garantias serão exigidas por ambas as partes envolvidas para minimizar os riscos envolvidos no Projeto, tanto para a Concessionária quanto para o Poder Concedente.

Serão analisadas possíveis garantias do Poder Concedente e da Concessionária. A experiência mostra que ao longo da execução contratual podem surgir contratemplos que ocasionem danos e perdas materiais. Portanto, recomenda-se em contratos de longo prazo como o possível contrato de concessão da Rodovia que, além das garantias, sejam utilizados seguros para a mitigação de riscos, tanto no período de construção quanto na fase operacional. Os seguros deverão cobrir perdas materiais, danos financeiros e custos decorrentes de processos sobre responsabilidade civil.

As questões centrais relacionadas à bancabilidade do projeto estão relacionadas à capacidade de geração de receitas do projeto e sua rentabilidade, além das garantias de pagamento, seja para o financiamento do parceiro privado ou para contraprestação pecuniária do parceiro público.

A matriz de riscos também é um ponto que influencia na bancabilidade do projeto. O pressuposto que os financiadores geralmente adotam é que o risco é gerido de forma mais eficiente pelo parceiro mais capacitado para fazê-lo. Nesse contexto, a elaboração de uma matriz de riscos adequada permite aumentar o *Value for Money* do projeto e reduz a maioria das ineficiências ao longo da materialização das diversas etapas do projeto.

Nos últimos anos, os bancos públicos têm desempenhado papel relevante no financiamento de projetos de concessão. O BNDES - Banco Nacional de Desenvolvimento Social tem liderado os financiamentos de longo prazo e os empréstimos-ponte, aqueles que acontecem no início



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

do período das concessões e permitem que obras e outros investimentos sejam iniciados enquanto a Concessionária equaciona o financiamento de longo prazo. Historicamente, o BNDES financiava montantes da ordem de 70-80% dos investimentos de longo prazo do projeto.

Em 31 de março de 2023, o patrimônio líquido totalizou R\$ 132,0 bilhões, com o aumento no período refletindo o lucro líquido no trimestre (R\$ 4,0 bilhões), atenuado pelo ajuste de avaliação patrimonial negativo, líquido de tributos (R\$ 3,3 bilhões).

4.3.1. AVALIAÇÃO DA VIABILIDADE FINANCEIRA

Foi elaborado o fluxo de caixa operacional para o projeto com projeção de demanda, receitas, investimentos (CAPEX) e custos operacionais (OPEX). Os dados de demanda e os dados de CAPEX, OPEX e receita de locação e condomínio, resultantes do presente Estudo de PMI submetido a cidade de São Vicente.

Será utilizada a metodologia de fluxo de caixa descontado com os dados de CAPEX, OPEX e receitas operacionais para calcular o Valor Presente Líquido (VPL) da Concessão e outros parâmetros financeiros como TIR e payback.

O resultado da avaliação financeira indicou o modelo de negócios para contratação pública. Se as receitas operacionais (locação e condomínio) forem suficientes para cobrir todos os custos operacionais, o modelo adequado é concessão comum.

4.3.2. ESTRUTURA DE SEGUROS E GARANTIAS

Os financiadores, geralmente, requerem garantias para minimizar os riscos envolvidos no Projeto. No modelo de concessão comum, as garantias são exigidas para a Concessionária.

Adicionalmente, a Concessionária utiliza seguros para a mitigação de riscos, além das garantias, tanto no período de construção quanto de operação. Os seguros deverão cobrir perdas materiais, danos financeiros e custos decorrentes de processos sobre responsabilidade civil.

A Lei de Licitações (Nº 14.133/21) e a Lei de Parceria Pública Privada (Nº 11.079/2004) preveem a exigência de garantias do ente privado, em alguns casos. Pela Lei 14.133/21, o ente privado pode optar pela concessão das garantias em qualquer uma das seguintes modalidades ou, ainda, em qualquer combinação delas:



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

- Caução em dinheiro;
- Títulos da dívida pública;
- Seguro-garantia; e/ou
- Fiança bancária.

Uma vez definido o modelo de negócios para Projeto que será concessionado, são detalhadas as opções de garantias mais adequadas, abordando temas como:

- Garantia e manutenção de proposta e de celebração do contrato (Garantia da Proposta ou BidBond);
- Garantia de fiel cumprimento de obrigações contratuais durante a operação (Garantia de Execução ou Performance Bond);
- Seguro de responsabilidade civil;
- Seguro de risco operacional.

Cumprir ressaltar que em todos os casos de concessão (comum, administrativa ou patrocinada) há indefinição sobre o que significa exatamente a expressão “valor de contrato” utilizada pela lei para estabelecer os limites de valor de cobertura do seguro. O critério pode variar entre o valor dos investimentos, valor dos pagamentos públicos, ou o valor das receitas totais esperadas do concessionário. Qualquer que seja o caso é possível usar o valor presente ou o valor a preços constantes. Enfim, há grande flexibilidade sobre o que é o valor de contrato em contratos de concessão e isso cria margem de manobra para a definição pelos editais e contratos em cada caso do valor da garantia de cumprimento de contrato, utilizando-se critério que aumente ou diminua o valor do contrato.

As seguradoras geralmente requerem que os tomadores dos seguros-garantia de cumprimento de contratos forneçam contra garantias, que podem ter natureza real (caução em dinheiro, caução de títulos públicos etc.) ou fidejussória como, por exemplo, a garantia corporativa, que é um contrato pelo qual a empresa tomadora do seguro se compromete a indenizar à seguradora se o seguro-garantia for legitimamente executado.

As contra garantias em seguros-garantia de cumprimento de contrato não são consideradas como gravames no balanço das empresas, ou seja, Restrição Financeira. Ainda que não o considerem, as seguradoras que emitem seguros-garantia certamente irão checar qual o nível de comprometimento do patrimônio dos potenciais tomadores com contra garantias de outros seguros-garantia já emitidos.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

Dito de outra forma, o acesso ao seguro-garantia dependerá da disponibilidade de patrimônio suficiente das empresas potenciais participantes de licitações para emitirem as contra garantias, o que certamente se tornará o obstáculo, o gargalo, a barreira de entrada principal para participação das empresas nas licitações dos grandes projetos.

O ambiente econômico de recessão no país atualmente e problemas nos balanços financeiros das empresas do Brasil, sinaliza que se deve ter muita atenção ao tratar da questão da estrutura de garantias e seguros durante a modelagem financeira da concessão, pois isso terá impacto para os financiadores ocasionando impacto na “bancabilidade” do projeto.

4.4. RESULTADO DA ANÁLISE DE VALUE FOR MONEY

Conforme mencionado anteriormente, o comparador do setor público (*Public Sector Comparator* - PSC) é quantificado pela adição dos seguintes elementos:

$$\text{PSC} = \text{PSC Bruto} - \text{Neutralidade Competitiva} + \text{Risco transferido} + \text{Risco retido}$$

Os parâmetros de viabilidade que demonstram a atratividade do projeto para a participação de Parceiros Privados no Projeto de implantação, exploração, operação, manutenção e gerenciamento do Mercado Municipal estão consolidados na tabela a seguir:

Resultados Econômicos do Modelo de Concessão

Parâmetro Avaliado	Resultado aferido
Valor Contrato	R\$ 59.553.362,84
TIR Projeto	20,52%
Exposição máxima	-R\$ 7.673.169,56
Payback - Projeto	7,40 anos

O modelo indicado procura estimar o potencial de geração de receita operacional a despesa corrente e o fluxo de caixa do empreendimento durante a vigência do contrato.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

5. DEMANDA

5.1 ESTUDO DE DEMANDA

Um dos pilares fundamentais para o sucesso do projeto do Mercado Municipal de São Vicente é o estudo de demanda, uma análise criteriosa que visa projetar o volume de clientes potenciais interessados em alocar os boxes disponíveis no empreendimento. Esse estudo desempenha um papel crucial na definição da estratégia comercial e no planejamento operacional do mercado, garantindo que a oferta de espaços comerciais esteja alinhada com a demanda real do público-alvo. Para realizar o estudo de demanda, a equipe responsável pela elaboração do projeto conduz pesquisas detalhadas, envolvendo diversos aspectos do mercado local e regional. São realizadas análises de mercado, entrevistas com potenciais lojistas, pesquisas de preferências e comportamentos de consumo, além da avaliação do perfil socioeconômico da população que frequentará o Mercado Municipal. Um dos principais objetivos do estudo é identificar os segmentos de negócios com maior potencial de aceitação no mercado. Isso inclui entender quais tipos de produtos e serviços são mais procurados pelos consumidores, quais as tendências de consumo que influenciam as escolhas do público e quais nichos de mercado podem ser explorados com sucesso.

Com base nas informações coletadas e nas análises realizadas, é possível projetar o volume de clientes potenciais que estarão interessados em alocar os boxes disponíveis no Mercado Municipal. Essa projeção é uma ferramenta valiosa para orientar o planejamento de marketing, a definição dos preços de aluguel e a seleção de locatários que melhor se adequem ao perfil do mercado. É importante ressaltar que o estudo de demanda é um processo dinâmico e que deve ser revisado periodicamente, especialmente em função de mudanças no mercado ou na economia. Através de uma abordagem criteriosa e atualizada, o Mercado Municipal de São Vicente pode garantir que esteja sempre alinhado com as expectativas e necessidades do seu público-alvo, oferecendo um ambiente atrativo, diversificado e próspero para os empreendedores e clientes que o frequentam.

5.2 TAXA DE OCUPAÇÃO

A taxa de ocupação prevista para os boxes disponíveis no Mercado Municipal de São Vicente é de 90%, o que demonstra um cenário altamente promissor para o empreendimento. Essa taxa é um indicador positivo que reflete o elevado interesse e demanda dos empreendedores e comerciantes em estabelecer seus negócios nesse novo espaço comercial. A taxa de ocupação



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

de 90% é um indicativo sólido de que o Mercado Municipal de São Vicente se tornará um ponto de referência na região, atraindo um público diversificado e contribuindo para o desenvolvimento econômico e social da cidade.

6. PREMISSAS DE INVESTIMENTOS

6.1 INVESTIMENTOS

A seguir são apresentadas as tabelas de referência sobre custos inerentes à implantação do mercado municipal da cidade de São Vicente, bem como as tabela de Capex, Opex e fluxo de caixa prevendo o Valor Presente Líquido (VPL), o Capital Requerido, o Tempo de Retorno de Investimento (*Payback*) Líquido, o Fluxo de Caixa Líquido, as taxas de retorno.

Planilha Orçamentaria Global - Resumo					
ÁREA CONSTRUÍDA:			1498,51 m ²		
ITEM	DESCRIÇÃO	VALOR TOTAL	ÁREA	R\$ / M2	%
1	SERVIÇOS GERAIS	2.255.042,55	1.498,51	1.765,15	29,39%
2	MERCADO	5.046.088,95	1.498,51	3.953,11	65,82%
3	READEQUAÇÃO DO PARQUE CULTURAL	372.038,06	1.498,51	287,71	4,79%
VALOR GLOBAL		7.673.169,56	1.498,51	6.005,97	100,00%

Detalhamento dos valores vide Anexo 01.

6.1.1. CAPEX.

O Capex (Despesa de Capital) do projeto do Mercado Municipal da cidade de São Vicente é composto por três principais componentes: o valor da obra, outras demandas e os equipamentos necessários. O valor total do Capex é de 7,63 milhões de reais. O maior componente do Capex é o valor da obra, que representa um investimento significativo de 7,58 milhões de reais. Esse montante é destinado à construção e infraestrutura do Mercado Municipal, englobando a edificação do espaço, a adequação do layout, a instalação de sistemas elétricos e hidráulicos, e outros aspectos necessários para garantir o funcionamento adequado do empreendimento. Além disso, o Capex inclui outras demandas no valor de 35 mil reais, que englobam gastos adicionais e complementares ao projeto. Por fim, a aquisição de equipamentos é outra parte importante do Capex, representando um investimento de 52.7 mil reais. Esses equipamentos são essenciais para o funcionamento do Mercado Municipal.

Item	Valor Total	ANO 1
OBRA	R\$ 7.585.094,98	R\$ 7.585.094,98
SERVIÇOS GERAIS	R\$ 2.255.042,55	R\$ 2.255.042,55
MERCADO	R\$ 5.023.148,98	R\$ 5.023.148,98
READEQUAÇÃO DO PARQUE CULTURAL	R\$ 306.903,45	R\$ 306.903,45



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

OUTRAS	R\$ 35.294,58	R\$ 35.294,58
OUTRAS DEMANDAS	R\$ 35.294,58	R\$ 35.294,58
EQUIPAMENTOS	R\$ 52.780,00	R\$ 52.780,00
EQUIPAMENTO	R\$ 52.780,00	R\$ 52.780,00
Total	R\$ 7.673.169,56	R\$ 7.673.169,56

6.1.2. OPEX.

O Opex (Despesas Operacionais) do projeto do Mercado Municipal da cidade de São Vicente engloba diversos componentes necessários para o funcionamento e a gestão contínua do empreendimento. O valor total do Opex é de 15.04 milhões de reais. Dentre as despesas operacionais, o administrativo totaliza 1.44 milhões de reais. Outros custos com operações de comunicação somam 1.08 milhões de reais e englobam despesas com marketing, publicidade, promoções e ações de comunicação para atrair e fidelizar clientes ao mercado. Os valores de passe contratual totalizam o valor de 4.33 milhões. Por fim o valor das despesas operacionais do projeto totalizam 8.20 milhões. O Opex total de 15.04 milhões de reais é essencial para garantir a operação eficiente e sustentável do Mercado Municipal de São Vicente. Uma gestão financeira cuidadosa e estratégica é fundamental para otimizar os recursos, controlar os gastos e garantir que as despesas operacionais sejam bem administradas, permitindo que o mercado mantenha seu funcionamento adequado e ofereça uma experiência de qualidade aos clientes e comerciantes.

Item	Valor Total	ANO 1
Administrativo	R\$ 1.440.000,00	R\$ 96.000,00
Despesas	R\$ 540.000,00	R\$ 36.000,00
Pessoal	R\$ 900.000,00	R\$ 60.000,00
Operacional	R\$ 8.203.023,05	R\$ 225.643,10
Despesas	R\$ 8.203.023,05	R\$ 225.643,10
Pessoal	R\$ -	R\$ -
Outros	R\$ 1.080.000,00	R\$ 72.000,00
Custos Operacionais Comunicação	R\$ 1.080.000,00	R\$ 72.000,00
Repasso Ente Público	R\$ 4.331.153,59	R\$ 180.464,73
Repasso Contratual	R\$ 4.331.153,59	R\$ 180.464,73
Total	R\$ 15.054.176,64	R\$ 574.107,83

6.1.3. FLUXO DE CAIXA PROJETADO.

O fluxo de caixa projetado para o projeto do Mercado Municipal da cidade de São Vicente é uma ferramenta financeira essencial que oferece uma visão detalhada das entradas e saídas de



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

recursos ao longo do tempo. Esse fluxo de caixa é elaborado com base em projeções realistas e criteriosas, considerando os investimentos iniciais, as receitas previstas e os custos operacionais ao longo da vida útil do empreendimento. No início do projeto, são previstos os investimentos em Capex, que englobam o valor da obra, outras demandas e a aquisição de equipamentos necessários para a construção e operação do mercado. Esses investimentos representam as saídas de recursos no fluxo de caixa. Conforme o mercado começa a operar, as receitas provenientes do aluguel dos boxes e do valor do condomínio começam a entrar no fluxo de caixa. As projeções das receitas são fundamentadas conforme já mencionadas anteriormente. Ao longo do tempo, as despesas operacionais, representadas pelo Opex, são consideradas no fluxo de caixa. Essas despesas incluem os custos administrativos, operacionais, de comunicação e o reembolso PMI. Em suma, o fluxo de caixa projetado é um elemento-chave para o sucesso do projeto do Mercado Municipal de São Vicente e os valores são apresentados a seguir:

ANO	FLUXO PROJ	VP	VP	FLUXO CAIXA
0	-R\$ 7.673.169,56	-R\$ 7.673.169,56	-R\$ 7.673.169,56	-R\$ 7.673.169,56
1	R\$ 961.422,79	R\$ 874.020,72	R\$ 874.020,72	-R\$ 6.799.148,84
2	R\$ 1.484.869,56	R\$ 1.227.164,92	R\$ 1.227.164,92	-R\$ 5.571.983,92
3	R\$ 1.483.087,41	R\$ 1.114.265,52	R\$ 1.114.265,52	-R\$ 4.457.718,40
4	R\$ 1.743.907,06	R\$ 1.191.111,99	R\$ 1.191.111,99	-R\$ 3.266.606,42
5	R\$ 1.722.107,94	R\$ 1.069.293,54	R\$ 1.069.293,54	-R\$ 2.197.312,88
6	R\$ 1.740.300,25	R\$ 982.354,12	R\$ 982.354,12	-R\$ 1.214.958,75
7	R\$ 1.738.483,94	R\$ 892.117,15	R\$ 892.117,15	-R\$ 322.841,60
8	R\$ 1.736.658,95	R\$ 810.164,22	R\$ 810.164,22	R\$ 487.322,62
9	R\$ 1.734.825,23	R\$ 735.735,25	R\$ 735.735,25	R\$ 1.223.057,87
10	R\$ 1.707.982,71	R\$ 658.501,27	R\$ 658.501,27	R\$ 1.881.559,14
11	R\$ 1.993.741,61	R\$ 698.794,27	R\$ 698.794,27	R\$ 2.580.353,41
12	R\$ 1.991.881,35	R\$ 634.674,78	R\$ 634.674,78	R\$ 3.215.028,19
13	R\$ 1.990.012,13	R\$ 576.435,63	R\$ 576.435,63	R\$ 3.791.463,82
14	R\$ 1.988.133,90	R\$ 523.537,79	R\$ 523.537,79	R\$ 4.315.001,62



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

15	R\$ 1.956.246,61	R\$ 468.309,88	R\$ 468.309,88	R\$ 4.783.311,50
16	R\$ 1.984.351,19	R\$ 431.852,63	R\$ 431.852,63	R\$ 5.215.164,14
17	R\$ 1.982.446,60	R\$ 392.216,49	R\$ 392.216,49	R\$ 5.607.380,63
18	R\$ 1.980.532,77	R\$ 356.216,23	R\$ 356.216,23	R\$ 5.963.596,86
19	R\$ 1.978.609,66	R\$ 323.518,49	R\$ 323.518,49	R\$ 6.287.115,35
20	R\$ 1.976.677,21	R\$ 293.820,47	R\$ 293.820,47	R\$ 6.580.935,82

6.1.4. PLANILHA DRE

DRE	1º Ano	2º Ano	3º ano	4º ano	5º ano	6º ano	7º ano
Receita Bruta	R\$ 1.804.647,33	R\$ 2.526.506,26	R\$ 2.526.506,26	R\$ 2.887.435,73	R\$ 2.887.435,73	R\$ 2.887.435,73	R\$ 2.887.435,73
Outorga							
Repasse	-R\$ 180.464,73	-R\$ 252.650,63	-R\$ 252.650,63	-R\$ 288.743,57	-R\$ 288.743,57	-R\$ 288.743,57	-R\$ 288.743,57
Receita Após Repasse	R\$ 1.624.182,60	R\$ 2.273.855,63	R\$ 2.273.855,63	R\$ 2.598.692,15	R\$ 2.598.692,15	R\$ 2.598.692,15	R\$ 2.598.692,15
Tributos sobre Receita	-R\$ 156.101,99	-R\$ 218.542,79	-R\$ 218.542,79	-R\$ 249.763,19	-R\$ 249.763,19	-R\$ 249.763,19	-R\$ 249.763,19
PIS	-R\$ 11.730,21	-R\$ 16.422,29	-R\$ 16.422,29	-R\$ 18.768,33	-R\$ 18.768,33	-R\$ 18.768,33	-R\$ 18.768,33
COFINS	-R\$ 54.139,42	-R\$ 75.795,19	-R\$ 75.795,19	-R\$ 86.623,07	-R\$ 86.623,07	-R\$ 86.623,07	-R\$ 86.623,07
ISS	-R\$ 90.232,37	-R\$ 126.325,31	-R\$ 126.325,31	-R\$ 144.371,79	-R\$ 144.371,79	-R\$ 144.371,79	-R\$ 144.371,79
Receita Líquida	R\$ 1.468.080,60	R\$ 2.055.312,84	R\$ 2.055.312,84	R\$ 2.348.928,96	R\$ 2.348.928,96	R\$ 2.348.928,96	R\$ 2.348.928,96
CUSTOS E DESPESAS OPERAÇÃO	-R\$ 393.643,10	-R\$ 395.611,31	-R\$ 397.589,37	-R\$ 399.577,32	-R\$ 401.575,20	-R\$ 403.583,08	-R\$ 405.601,00
DEPRECIAÇÃO	-R\$ 4.222,40	-R\$ 4.095,73	-R\$ 3.972,86	-R\$ 3.853,67	-R\$ 3.738,06	-R\$ 3.625,92	-R\$ 3.517,14
Lucro Bruto	R\$ 1.070.215,10	R\$ 1.655.605,80	R\$ 1.653.750,62	R\$ 1.945.497,97	R\$ 1.943.615,70	R\$ 1.941.719,96	R\$ 1.939.810,83
Imposto de Renda	-R\$ 51.370,32	-R\$ 79.469,08	-R\$ 79.380,03	-R\$ 93.383,90	-R\$ 93.293,55	-R\$ 93.202,56	-R\$ 93.110,92
Adicional de Imposto	-R\$ 30.822,19	-R\$ 47.681,45	-R\$ 47.628,02	-R\$ 56.030,34	-R\$ 55.976,13	-R\$ 55.921,53	-R\$ 55.866,55
Contribuição Social	-R\$ 30.822,19	-R\$ 47.681,45	-R\$ 47.628,02	-R\$ 56.030,34	-R\$ 55.976,13	-R\$ 55.921,53	-R\$ 55.866,55
Lucro Líquido	R\$ 957.200,39	R\$ 1.480.773,83	R\$ 1.479.114,55	R\$ 1.740.053,39	R\$ 1.738.369,88	R\$ 1.736.674,34	R\$ 1.734.966,80
Lucro Líquido Ajustado	R\$ 957.200,39	R\$ 1.480.773,83	R\$ 1.479.114,55	R\$ 1.740.053,39	R\$ 1.738.369,88	R\$ 1.736.674,34	R\$ 1.734.966,80
Margem Sobre o Faturamento	53%	59%	59%	60%	60%	60%	60%
FLUXO DE CAIXA PROJETO	1º Ano	2º Ano	3º ano	4º ano	5º ano	6º ano	7º ano
(=) Lucro Líquido	R\$ 957.200,39	R\$ 1.480.773,83	R\$ 1.479.114,55	R\$ 1.740.053,39	R\$ 1.738.369,88	R\$ 1.736.674,34	R\$ 1.734.966,80
(+) Depreciação	R\$ 4.222,40	R\$ 4.095,73	R\$ 3.972,86	R\$ 3.853,67	R\$ 3.738,06	R\$ 3.625,92	R\$ 3.517,14
IMOBILIZADO							
(-) Investimentos					-R\$ 20.000,00		
(-) Manutenção	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
(-) Despesas Pré Operacionais							
(=) Saldo de Caixa	R\$ 961.422,79	R\$ 1.484.869,56	R\$ 1.483.087,41	R\$ 1.743.907,06	R\$ 1.722.107,94	R\$ 1.740.300,25	R\$ 1.738.483,94
(=) Saldo de Caixa Acumulado	-R\$ 6.711.746,77	-R\$ 5.226.877,22	-R\$ 3.743.789,81	-R\$ 1.999.882,75	-R\$ 277.774,81	R\$ 1.462.525,44	R\$ 3.201.009,39

DRE	8º ano	9º ano	10º ano	11º ano	12º ano	13º ano	14º ano
Receita Bruta	R\$ 2.887.435,73	R\$ 2.887.435,73	R\$ 2.887.435,73	R\$ 3.248.365,19	R\$ 3.248.365,19	R\$ 3.248.365,19	R\$ 3.248.365,19
Outorga							
Repasse	-R\$ 288.743,57	-R\$ 288.743,57	-R\$ 288.743,57	-R\$ 324.836,52	-R\$ 324.836,52	-R\$ 324.836,52	-R\$ 324.836,52
Receita Após Repasse	R\$ 2.598.692,15	R\$ 2.598.692,15	R\$ 2.598.692,15	R\$ 2.923.528,67	R\$ 2.923.528,67	R\$ 2.923.528,67	R\$ 2.923.528,67
Tributos sobre Receita	-R\$ 249.763,19	-R\$ 249.763,19	-R\$ 249.763,19	-R\$ 280.983,59	-R\$ 280.983,59	-R\$ 280.983,59	-R\$ 280.983,59
PIS	-R\$ 18.768,33	-R\$ 18.768,33	-R\$ 18.768,33	-R\$ 21.114,37	-R\$ 21.114,37	-R\$ 21.114,37	-R\$ 21.114,37
COFINS	-R\$ 86.623,07	-R\$ 86.623,07	-R\$ 86.623,07	-R\$ 97.450,96	-R\$ 97.450,96	-R\$ 97.450,96	-R\$ 97.450,96
ISS	-R\$ 144.371,79	-R\$ 144.371,79	-R\$ 144.371,79	-R\$ 162.418,26	-R\$ 162.418,26	-R\$ 162.418,26	-R\$ 162.418,26
Receita Líquida	R\$ 2.348.928,96	R\$ 2.348.928,96	R\$ 2.348.928,96	R\$ 2.642.545,08	R\$ 2.642.545,08	R\$ 2.642.545,08	R\$ 2.642.545,08
CUSTOS E DESPESAS OPERAÇÃO	-R\$ 407.629,00	-R\$ 409.667,15	-R\$ 411.715,48	-R\$ 413.774,06	-R\$ 415.842,93	-R\$ 417.922,14	-R\$ 420.011,75
DEPRECIAÇÃO	-R\$ 3.411,63	-R\$ 3.309,28	-R\$ 3.210,00	-R\$ 3.113,70	-R\$ 3.020,29	-R\$ 2.929,68	-R\$ 2.841,79
Lucro Bruto	R\$ 1.937.888,34	R\$ 1.935.952,54	R\$ 1.934.003,48	R\$ 2.225.657,32	R\$ 2.223.681,87	R\$ 2.221.693,26	R\$ 2.219.691,54
Imposto de Renda	-R\$ 93.018,64	-R\$ 92.925,72	-R\$ 92.832,17	-R\$ 106.831,55	-R\$ 106.736,73	-R\$ 106.641,28	-R\$ 106.545,19
Adicional de Imposto	-R\$ 55.811,18	-R\$ 55.755,43	-R\$ 55.699,30	-R\$ 64.098,93	-R\$ 64.042,04	-R\$ 63.984,77	-R\$ 63.927,12
Contribuição Social	-R\$ 55.811,18	-R\$ 55.755,43	-R\$ 55.699,30	-R\$ 64.098,93	-R\$ 64.042,04	-R\$ 63.984,77	-R\$ 63.927,12
Lucro Líquido	R\$ 1.733.247,33	R\$ 1.731.515,95	R\$ 1.729.772,71	R\$ 1.990.627,91	R\$ 1.988.861,06	R\$ 1.987.082,45	R\$ 1.985.292,11
Lucro Líquido Ajustado	R\$ 1.733.247,33	R\$ 1.731.515,95	R\$ 1.729.772,71	R\$ 1.990.627,91	R\$ 1.988.861,06	R\$ 1.987.082,45	R\$ 1.985.292,11
Margem Sobre o Faturamento	60%	60%	60%	61%	61%	61%	61%

FLUXO DE CAIXA PROJETO	8º ano	9º ano	10º ano	11º ano	12º ano	13º ano	14º ano
(=) Lucro Líquido	R\$ 1.733.247,33	R\$ 1.731.515,95	R\$ 1.729.772,71	R\$ 1.990.627,91	R\$ 1.988.861,06	R\$ 1.987.082,45	R\$ 1.985.292,11
(+) Depreciação	R\$ 3.411,63	R\$ 3.309,28	R\$ 3.210,00	R\$ 3.113,70	R\$ 3.020,29	R\$ 2.929,68	R\$ 2.841,79
IMOBILIZADO							
(-) Investimentos			-R\$ 25.000,00				
(-) Manutenção	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
(-) Despesas Pré Operacionais							
(=) Saldo de Caixa	R\$ 1.736.658,95	R\$ 1.734.825,23	R\$ 1.707.982,71	R\$ 1.993.741,61	R\$ 1.991.881,35	R\$ 1.990.012,13	R\$ 1.988.133,90
(=) Saldo de Caixa Acumulado	R\$ 4.937.668,34	R\$ 6.672.493,57	R\$ 8.380.476,29	R\$ 10.374.217,90	R\$ 12.366.099,25	R\$ 14.356.111,38	R\$ 16.344.245,28

DRE	15º ano	16º ano	17º ano	18º ano	19º ano	20º ano
Receita Bruta	R\$ 3.248.365,19	R\$ 3.248.365,19	R\$ 3.248.365,19	R\$ 3.248.365,19	R\$ 3.248.365,19	R\$ 3.248.365,19
Outorga						
Repasse	-R\$ 324.836,52	-R\$ 324.836,52	-R\$ 324.836,52	-R\$ 324.836,52	-R\$ 324.836,52	-R\$ 324.836,52
Receita Após Repasse	R\$ 2.923.528,67	R\$ 2.923.528,67	R\$ 2.923.528,67	R\$ 2.923.528,67	R\$ 2.923.528,67	R\$ 2.923.528,67
Tributos sobre Receita	-R\$ 280.983,59	-R\$ 280.983,59	-R\$ 280.983,59	-R\$ 280.983,59	-R\$ 280.983,59	-R\$ 280.983,59
PIS	-R\$ 21.114,37	-R\$ 21.114,37	-R\$ 21.114,37	-R\$ 21.114,37	-R\$ 21.114,37	-R\$ 21.114,37
COFINS	-R\$ 97.450,96	-R\$ 97.450,96	-R\$ 97.450,96	-R\$ 97.450,96	-R\$ 97.450,96	-R\$ 97.450,96
ISS	-R\$ 162.418,26	-R\$ 162.418,26	-R\$ 162.418,26	-R\$ 162.418,26	-R\$ 162.418,26	-R\$ 162.418,26
Receita Líquida	R\$ 2.642.545,08	R\$ 2.642.545,08	R\$ 2.642.545,08	R\$ 2.642.545,08	R\$ 2.642.545,08	R\$ 2.642.545,08
CUSTOS E DESPESAS OPERAÇÃO	-R\$ 422.111,81	-R\$ 424.222,37	-R\$ 426.343,48	-R\$ 428.475,20	-R\$ 430.617,58	-R\$ 432.770,67
DEPRECIACÃO	-R\$ 2.756,54	-R\$ 2.673,84	-R\$ 2.593,62	-R\$ 2.515,82	-R\$ 2.440,34	-R\$ 2.367,13
Lucro Bruto	R\$ 2.217.676,73	R\$ 2.215.648,87	R\$ 2.213.607,97	R\$ 2.211.554,07	R\$ 2.209.487,16	R\$ 2.207.407,29
Imposto de Renda	-R\$ 106.448,48	-R\$ 106.351,15	-R\$ 106.253,18	-R\$ 106.154,60	-R\$ 106.055,38	-R\$ 105.955,55
Adicional de Imposto	-R\$ 63.869,09	-R\$ 63.810,69	-R\$ 63.751,91	-R\$ 63.692,76	-R\$ 63.633,23	-R\$ 63.573,33
Contribuição Social	-R\$ 63.869,09	-R\$ 63.810,69	-R\$ 63.751,91	-R\$ 63.692,76	-R\$ 63.633,23	-R\$ 63.573,33
Lucro Líquido	R\$ 1.983.490,07	R\$ 1.981.676,35	R\$ 1.979.850,97	R\$ 1.978.013,96	R\$ 1.976.165,32	R\$ 1.974.305,08
Lucro Líquido Ajustado	R\$ 1.983.490,07	R\$ 1.981.676,35	R\$ 1.979.850,97	R\$ 1.978.013,96	R\$ 1.976.165,32	R\$ 1.974.305,08
Margem Sobre o Faturamento	61%	61%	61%	61%	61%	61%

FLUXO DE CAIXA PROJETO	15º ano	16º ano	17º ano	18º ano	19º ano	20º ano
(=) Lucro Líquido	R\$ 1.983.490,07	R\$ 1.981.676,35	R\$ 1.979.850,97	R\$ 1.978.013,96	R\$ 1.976.165,32	R\$ 1.974.305,08
(+) Depreciação	R\$ 2.756,54	R\$ 2.673,84	R\$ 2.593,62	R\$ 2.515,82	R\$ 2.440,34	R\$ 2.367,13
IMOBILIZADO						
(-) Investimentos	-R\$ 30.000,00					
(-) Manutenção	R\$ -	R\$ 1,00	R\$ 2,00	R\$ 3,00	R\$ 4,00	R\$ 5,00
(-) Despesas Pré Operacionais						
(=) Saldo de Caixa	R\$ 1.956.246,61	R\$ 1.984.351,19	R\$ 1.982.446,60	R\$ 1.980.532,77	R\$ 1.978.609,66	R\$ 1.976.677,21
(=) Saldo de Caixa Acumulado	R\$ 18.300.491,89	R\$ 20.284.843,08	R\$ 22.267.289,67	R\$ 24.247.822,45	R\$ 26.226.432,11	R\$ 28.203.109,32

FCL - Fluxo de Caixa Livres	R\$ 8.617.698,44
Exposição Máxima	-R\$ 7.673.169,56
Taxa Interna de Retorno	20,52%
Taxa Interna de Retorno Projeto -MTIR	19,88%
Payback (em anos)	7,40
TMA	10,00%



7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Demonstração de Resultado (DRE) é uma ferramenta financeira essencial que oferece uma visão detalhada do desempenho operacional e financeiro do projeto. Analisando alguns pontos do desempenho do projeto temos:

- Receita Bruta: 59.55 milhões
- Tributos sobre Receitas: 5.15 milhões
- Receita Líquida: 48.44 milhões
- Lucro Líquido: 35.88 milhões
- Margem sobre o Faturamento: 74,08%
- Payback: 7,40 anos
- Taxa Interna de Retorno (TIR): 20,52%

A Receita Bruta de 59.55 milhões representa o valor total das receitas do projeto antes de quaisquer deduções ou impostos. No entanto, após a dedução dos Tributos sobre Receitas no valor de 5.15 milhões e dos repasses de 5.87 milhões, a Receita Líquida fica em 48.44 milhões. Essa é a receita efetiva que o projeto do Mercado Municipal tem disponível para cobrir seus custos operacionais e despesas. Com base nos números, o Lucro Líquido é de 35.88 milhões, o que representa a margem de lucro após a dedução de todos os custos, despesas operacionais e impostos. A Margem sobre o Faturamento, em média é de 74,08%, revela que o projeto do Mercado Municipal da cidade de São Vicente tem uma eficiente gestão de custos e consegue manter uma porcentagem considerável das suas receitas como lucro líquido.

O Payback de 7,40 anos, é um indicador que mostra o tempo necessário para recuperar o investimento inicial realizado na empresa. Nesse caso, o período de payback apresenta o que o projeto demanda um significativo montante inicial. Já a Taxa Interna de Retorno (TIR) de 20,52% indica que o projeto do Mercado Municipal está apresentando um retorno financeiro considerável e atrativo, superando diversas alternativas de investimento de menor risco. Em resumo, a análise da Demonstração de Resultado (DRE) do projeto revela uma sólida performance financeira, com uma Receita Líquida significativa e um lucro líquido robusto. A Margem sobre o Faturamento é consistente e indica uma gestão financeira eficiente. Esses números refletem que o projeto do Mercado Municipal da cidade de São Vicente apresenta um bom desempenho financeiro e com perspectivas promissoras para o futuro.

7. ANEXO

7.1 ANEXO 01

ITEM	DESCRIÇÃO	UN	QT	PREÇO UNITÁRIO	PREÇO TOTAL
1.0	SERVIÇOS GERAIS				R\$ 2.255.042,55
105	SERVIÇOS TÉCNICOS				R\$ 1.620.645,09
105.02	Topografia				
105.02.01	Serviços topograficos	Dia	3,00	R\$ 2.072,00	R\$ 6.216,00
105.15	Projetos/ Despesas			R\$ -	R\$ -
105.15.03	Projeto executivo de arquitetura	vb	1,00	R\$ 280.000,00	R\$ 280.000,00
105.15.07	Projeto complementares da obra	vb	1,00	R\$ 342.720,00	R\$ 342.720,00
105.15.99-1	Gerenciamento de obras	vb	1,00	R\$ 380.800,00	R\$ 380.800,00
105.15.99-2	Comercialização das lojas	vb	1,00	R\$ 458.181,82	R\$ 458.181,82
105.15.99-3	Marketing	vb	1,00	R\$ 152.727,27	R\$ 152.727,27
115	SERVIÇOS PRELIMINARES			R\$ -	R\$ 100.930,54
115.05	Remoções e Demolições			R\$ -	R\$ -
115.05.77	Demolição de construção existente	m2	420,00	R\$ 240,31	R\$ 100.930,54
125	INSTALAÇÕES PROVISÓRIAS E EQUIPAMENTOS			R\$ -	R\$ 109.728,25
125.05	Tapumes			R\$ -	R\$ -
125.05.21	Portão de veículos (4,00x2,20)m	un	1,00	R\$ 3.307,33	R\$ 3.307,33
125.05.22	Portão de pedestre (1,00x2,20)m	un	1,00	R\$ 1.112,70	R\$ 1.112,70
125.05.10	Tapume com fech. em telha metálica H=2,10m	mt	52,00	R\$ 289,64	R\$ 15.061,16
125.15	Canteiro			R\$ -	R\$ -
125.15.50	Locação container metálico p/ escritório	Mês	8,00	R\$ 1.075,20	R\$ 8.601,60
125.15.54	Locação container metálico p/ depósito	Mês	8,00	R\$ 840,00	R\$ 6.720,00
125.15.58	Locação container metálico p/ banheiros	Mês	8,00	R\$ 1.008,00	R\$ 8.064,00
125.15.38	Refeitório c/ cobertura /piso e fechamento	m2	20,00	R\$ 648,97	R\$ 12.979,33
125.20.31	Ligações provisórias de água ,energia ,esgoto	vb	1,00	R\$ 9.520,00	R\$ 9.520,00
125.30	Sinalização			R\$ -	R\$ -
125.30.02	Placa de obra em chapa galvanizada	m2	1,00	R\$ 1.463,33	R\$ 1.463,33
125.40	Equipamentos			R\$ -	R\$ -
125.40.13	Locação andaime tubular metálico	mt	120,00	R\$ 193,22	R\$ 23.186,81
125.40.52	Locação de equipamentos diversos	Mês	8,00	R\$ 2.464,00	R\$ 19.712,00
135	EQUIPE TÉCNICA E DESPESAS GERAIS			R\$ -	R\$ 381.761,25
135.05	Equipe Técnica			R\$ -	R\$ -
135.05.05	Engenheiro coordenador	Mês	8,00	R\$ 15.991,55	R\$ 127.932,39
135.05.11	Estagiário segurança do trabalho	Mês	8,00	R\$ 3.788,70	R\$ 30.309,57
135.05.10	Mestre de obra	Mês	8,00	R\$ 17.698,63	R\$ 141.589,05
135.05.09	Estagiário	Mês	8,00	R\$ 3.247,45	R\$ 25.979,64
135.10	Despesas Administrativas			R\$ -	R\$ -
135.10.01	Consumo de água	Mês	8,00	R\$ 1.008,00	R\$ 8.064,00
135.10.02	Consumo de energia	Mês	8,00	R\$ 1.568,00	R\$ 12.544,00
135.10.67	Gastos gerais de canteiro	Mês	8,00	R\$ 952,00	R\$ 7.616,00
135.10.09A	Despesas cópias de projetos	vb	1,00	R\$ 3.920,00	R\$ 3.920,00
135.50	Limpeza de obra			R\$ -	R\$ -
135.50.03	Limpeza permanente de entulho da obra	Mês	8,00	R\$ 2.065,83	R\$ 16.526,60
135.90	Diversos			R\$ -	R\$ -
135.90.90	Mobilizacão/ Desmob. do canteiro de obra	vb	1,00	R\$ 7.280,00	R\$ 7.280,00
145	MOVIMENTO DE TERRA			R\$ -	R\$ 41.977,42
145.10	Movimento de Terra			R\$ -	R\$ -
145.10.05	Limpeza mecanizada da camada vegetal	m2	1.382,00	R\$ 5,04	R\$ 6.965,28
145.10.80	Carga e remoção mat. excedente p/ bota-fora	m3	538,98	R\$ 64,96	R\$ 35.012,14

2	MERCADO			R\$	-	R\$	5.046.088,95
155	FUNDAÇÃO			R\$	-	R\$	207.086,22
155.20	Baldrames			R\$	-	R\$	-
155.20.05	Escavação manual de valas.	m3	75,30	R\$	73,62	R\$	5.543,60
155.20.10	Compactação de fundo de vala.	m2	31,31	R\$	11,33	R\$	354,68
155.20.15	Reaterro compactado manual.	m3	79,55	R\$	45,30	R\$	3.603,63
155.20.20	Remoção de terra excedente.	m3	18,35	R\$	39,33	R\$	721,67
155.55.08	Lastro de brita.	m3	1,57	R\$	220,15	R\$	345,63
155.55.16	Formas de tábuas de madeira - R 50%	m2	172,46	R\$	88,99	R\$	15.346,97
155.55.19	Armação CA 50/60.	kg	1.259,65	R\$	12,39	R\$	15.610,34
155.55.26	Concreto usinado 25Mpa.	m3	14,82	R\$	538,02	R\$	7.973,39
155.55.44	Bombeamento concreto	m3	14,82	R\$	56,00	R\$	829,92
155.55.51	Impermeab. com arg. cim. e areia/sika 1/Igol 2.	m2	87,92	R\$	69,31	R\$	6.093,89
155.10	Sapata			R\$	-	R\$	-
155.80.06	Escavação manual	m3	336,63	R\$	73,62	R\$	24.782,77
155.80.07	Compactação de fundo de vala.	m2	166,06	R\$	5,66	R\$	940,56
155.55.08	Lastro de brita.	m3	8,30	R\$	220,15	R\$	1.827,23
155.55.16	Formas de tábuas de madeira - R 50%	m2	110,52	R\$	88,99	R\$	9.835,02
155.80.51	Remoção de terra excedente.	m3	97,24	R\$	39,33	R\$	3.824,25
155.20.15	Reaterro compactado manual.	m3	340,38	R\$	45,30	R\$	15.419,28
155.55.19	Armação CA 50/60.	kg	3.874,01	R\$	12,39	R\$	48.009,06
155.55.26	Concreto usinado 25Mpa.	m3	77,48	R\$	538,02	R\$	41.685,43
155.55.44	Bombeamento concreto	m3	77,48	R\$	56,00	R\$	4.338,88
165	ESTRUTURA			R\$	-	R\$	274.778,30
165.05	Forma			R\$	-	R\$	-
165.05.23	Forma maderit plastificado 12mm (R=60%)	m2	894,65	R\$	111,51	R\$	99.764,03
165.10	Armação			R\$	-	R\$	-
165.10.01	Armação CA 50/60.	kg	9.589,80	R\$	12,39	R\$	118.842,56
165.15	Concreto			R\$	-	R\$	-
165.15.14	Concreto usinado 25Mpa.	m3	87,18	R\$	588,32	R\$	51.289,63
165.15.60	Bombeamento concreto	m3	87,18	R\$	56,00	R\$	4.882,08
175	PAREDES E PAINÉIS			R\$	-	R\$	270.136,02
175.20	Alvenaria bloco concreto			R\$	-	R\$	-
175.20.06	Alvenaria bloco concr. vedação - 09x19x39cm	m2	20,04	R\$	90,54	R\$	1.814,49
175.20.08	Alvenaria bloco concr. vedação - 14x19x39cm	m2	687,75	R\$	98,97	R\$	68.063,73
175.20.12	Alvenaria bloco concr. vedação - 19x19x39cm	m2	124,94	R\$	115,94	R\$	14.484,99
175.20.24	Canaleta bloco concr. vedação - 14x19x39cm	mt	272,90	R\$	24,56	R\$	6.703,73
175.20.28	Canaleta bloco concr. vedação - 19x19x39cm	mt	63,55	R\$	27,18	R\$	1.727,37
175.20.40	Armação CA 50/60.	kg	669,03	R\$	12,39	R\$	8.291,02
175.20.50	Concreto com pedrisco 15 MPA obra.	m3	11,84	R\$	831,29	R\$	9.842,49
175.20.73	Encunhamento arg. expansiva 14x3cm	mt	192,65	R\$	14,19	R\$	2.733,05
175.20.76	Encunhamento arg. expansiva 19x3cm	mt	34,15	R\$	16,98	R\$	579,89
175.80	Divisória de Gesso			R\$	-	R\$	-
175.80.19	Divisória de gesso Dry-Wall e=10cm	m2	773,29	R\$	201,60	R\$	155.895,26

185	ESQUADRIAS METÁLICAS/ALUMINIO			R\$	-	R\$	180.888,26
185.05	Caixilhos de alumínio anodizado			R\$	-	R\$	-
185.05.17	Caixilho alum maximar / vid. Lam. 4mm	m2	2,52	R\$	1.276,62	R\$	3.217,08
185.05.52	Caixilho alum camarão/vidro lam. 4mm	m2	15,34	R\$	2.172,62	R\$	33.327,97
185.05.51	Caixilho alum correr / vid.lam. 4 mm	m2	7,80	R\$	1.780,62	R\$	13.888,83
115.05.05	Remoção de esquadrias	m2	15,34	R\$	155,45	R\$	2.384,65
185.15	Portas de alumínio anodizado			R\$	-	R\$	-
185.15.22	Porta aluminio de correr /vidro lam. 6mm	m2	21,33	R\$	1.464,41	R\$	31.235,84
185.15.40	Porta alumínio veneziana de abrir	m2	14,71	R\$	1.403,09	R\$	20.639,44
185.15.64	Porta alum. veneziana de abrir - Div	m2	8,28	R\$	1.243,02	R\$	10.292,19
185.15.30	Porta alumínio de abrir /vidro lam. 6 mm	m2	24,32	R\$	1.491,29	R\$	36.268,15
115.05.05	Remoção de esquadrias	m2	45,65	R\$	155,45	R\$	7.096,44
185.90	Ferro			R\$	-	R\$	-
185.90.30	Perfil de ferro para bancadas	un	8,00	R\$	74,78	R\$	598,20
185.90.08	Corrimão ferro tubular d= 5cm	mt	8,90	R\$	252,28	R\$	2.245,30
185.90.01A	Gradil de ferro metalon H=1,10 m	m2	7,18	R\$	824,71	R\$	5.921,45
185.90.01B	Grade de ferro /tela /Portão de correr	m2	16,70	R\$	824,71	R\$	13.772,72
195	ESQUADRIAS DE MADEIRA			R\$	-	R\$	19.012,39
195.15	Portas			R\$	-	R\$	-
195.15.03	Porta de madeira de abrir kit pronto - 62x210 cm	un	1,00	R\$	1.161,89	R\$	1.161,89
195.15.05	Porta de madeira de abrir kit pronto - 82x210 cm	un	3,00	R\$	1.212,44	R\$	3.637,32
195.15.06	Porta de madeira de abrir Kit pronto - 92x210 cm	un	5,00	R\$	1.202,10	R\$	6.010,51
195.90	Ferragens			R\$	-	R\$	-
195.90.02	Ferragem porta interna	un	4,00	R\$	216,16	R\$	864,64
195.90.23	Ferragem porta banheiro	un	5,00	R\$	216,16	R\$	1.080,80
195.90.70	Barra antipânico	un	4,00	R\$	1.564,31	R\$	6.257,23
215	COBERTURA			R\$	-	R\$	2.002.068,79
215.05	Cobertura			R\$	-	R\$	-
215.05.50	Estrutura metálica de cobertura	kg	31.013,17	R\$	36,33	R\$	1.126.795,30
215.20.15	Telha galvanizada 0,43mm c/ pintura 2 face com isolamento térmico 30mm	m2	1.058,52	R\$	288,85	R\$	305.750,11
215.20.86	Cumeeira p/ telha galv. trap. 0,43mm natural	mt	101,25	R\$	155,45	R\$	15.739,25
215.20.95	Veneziana comovent com aletas branca	m2	59,40	R\$	349,74	R\$	20.774,64
215.50	Calhas e Rufos			R\$	-	R\$	-
215.50.04	Calha galvanizada chapa 26 Corte 80	mt	240,71	R\$	134,40	R\$	32.351,42
215.50.05	Rufo Galvanizado encosto chapa26 corte 33	mt	484,42	R\$	106,40	R\$	51.542,29
215.50.06	Rufo Galvanizado Pingadeira Chapa26 Corte 33	mt	228,76	R\$	106,40	R\$	24.340,06
215.80	Diversos			R\$	-	R\$	-
215.80.23	Cobertura em policarbonato fixo alveolar	m2	299,97	R\$	952,00	R\$	285.571,44
215.80.35	Cobertura Retratil - tipo zetaflex	m2	54,84	R\$	1.792,00	R\$	98.273,28
215.80.22	Cobertura vidro laminado 8mm / estrutura	m2	26,54	R\$	1.344,00	R\$	35.669,76
215.25.30	Domus em chapa policarbonato alveolar	m2	4,21	R\$	907,20	R\$	3.819,31
215.15	Cobertura Despejo			R\$	-	R\$	-
215.15.04	Recolocação de Telha cerâmica /troca de peças danificadas.	m2	17,64	R\$	47,22	R\$	832,93
115.04.12	Remoção de telha cerâmica	m2	17,64	R\$	19,69	R\$	347,41
115.05.17	Lavagem e limpeza de cobertura	m2	17,64	R\$	14,83	R\$	261,58

225	IMPERMEABILIZAÇÕES			R\$	-	R\$	27.475,84
225.05	Impermeabilização Laje			R\$	-	R\$	-
225.05.01	Arg. Reg. base 4 cm - 1:3	m2	43,65	R\$	55,29	R\$	2.413,38
225.10.23	Impermeabilização manta asfáltica 4mm	m2	43,65	R\$	188,16	R\$	8.213,18
225.15.02	Proteção Arg 5 cm - 1:3 + tela	m2	43,65	R\$	77,75	R\$	3.393,65
225.10	Impermeabilizações Polimerica - Areas frias			R\$	-	R\$	-
225.10.30	Impermeab. argamassa polimérica em piso	m2	77,09	R\$	72,80	R\$	5.612,15
225.10.31	Impermeab. argamassa polimérica - parede	m2	107,74	R\$	72,80	R\$	7.843,47
235	REVESTIMENTOS INTERNOS			R\$	-	R\$	149.844,64
235.05	Argamassa em parede			R\$	-	R\$	-
235.05.06	Chapisco Parede 1:3	m2	1.465,35	R\$	10,05	R\$	14.729,41
235.05.21A	Massa única parede E=2cm	m2	1.322,65	R\$	65,94	R\$	87.213,69
235.05.16	Emboço parede e=2cm	m2	142,70	R\$	61,44	R\$	8.767,69
235.05.50	Cantoneira Alumínio para massa	mt	26,00	R\$	14,45	R\$	375,62
235.10	Cerâmico			R\$	-	R\$	-
235.10.14-1	Ceramica branca 60x60 cm	m2	142,70	R\$	176,52	R\$	25.190,06
235.10.86-1	Rejunte para ceramica	m2	142,70	R\$	10,44	R\$	1.490,19
235.10.52	Cantoneira alumínio para azulejo	mt	9,00	R\$	11,56	R\$	104,08
235.28	Pedra			R\$	-	R\$	-
235.28.01	Revest. filete de pedra São Tomé	m2	38,57	R\$	310,45	R\$	11.973,91
235	FORRO			R\$	-	R\$	18.860,86
235.06	Argamassa em forro			R\$	-	R\$	-
235.06.05	Chapisco Forro 1:3	m2	86,91	R\$	10,44	R\$	907,31
235.06.08	Massa Única Forro E=2cm	m2	86,91	R\$	65,94	R\$	5.730,72
235.20	Gesso			R\$	-	R\$	-
235.20.06	Forro de gesso acartonado	m2	74,77	R\$	134,40	R\$	10.049,09
235.20.11	Tabica metálica para forro gesso	mt	88,22	R\$	24,64	R\$	2.173,74
235	REVESTIMENTO EXTERNO			R\$	-	R\$	169.543,93
235.30	Argamassa Externa			R\$	-	R\$	-
235.30.01	Chapisco Parede externa 1:3	m2	1.024,61	R\$	13,49	R\$	13.822,60
235.30.19	Massa única fachada E=4cm	m2	1.021,61	R\$	126,62	R\$	129.353,60
235.30	Faixas			R\$	-	R\$	-
235.30.82-1	Faixa argamassa L=4 cm	mt	246,14	R\$	46,12	R\$	11.352,86
235.30.82-2	Faixa argamassa L=5 cm	mt	229,38	R\$	46,12	R\$	10.579,83
235.30.82-3	Faixa argamassa L=8 cm	mt	4,20	R\$	53,40	R\$	224,30
235.30.82-4	Faixa argamassa L=9 cm	mt	55,22	R\$	59,00	R\$	3.258,18
235.30.83-1	Faixa argamassa L=10 cm	mt	5,02	R\$	59,00	R\$	296,20
235.30.83-2	Faixa argamassa L=22 cm	mt	4,20	R\$	64,60	R\$	271,34
235.30.83-3	Faixa argamassa L=40 cm	mt	5,40	R\$	71,30	R\$	385,03

245	PISOS			R\$	-	R\$	428.312,32
245.05	Concreto			R\$	-	R\$	-
245.05.13A	Contrapiso concr 30 Mpa/tela Q138 - E= 8cm c/imp	m2	69,52	R\$	127,52	R\$	8.865,13
245.05.15	Piso concreto arm. simples e=12cm espelh.cinza	m2	374,94	R\$	264,56	R\$	99.195,85
245.05.15-5	Piso concreto arm. simples e=12cm espelh.vermelho	m2	666,43	R\$	331,76	R\$	221.097,88
245.10	Cimentados			R\$	-	R\$	-
245.10.10	Arg. regularização piso 4cm	m2	145,38	R\$	65,19	R\$	9.477,93
245.10.25	Piso cimentado e=4cm	m2	67,60	R\$	65,19	R\$	4.407,13
245.15	Cerâmico			R\$	-	R\$	-
245.15.28-10	Piso cerâmico 60x60 cm	m2	145,38	R\$	178,33	R\$	25.925,62
245.45.03-8	Rodapé ceramico 10x60 cm	mt	111,19	R\$	36,96	R\$	4.109,87
245.15.78	Rejunte e Limpeza em piso cerâmico	m2	145,38	R\$	9,86	R\$	1.433,27
245.25	Madeira			R\$	-	R\$	-
245.25.27	Palco em deck de madeira cumaru - mat/mo	m2	13,40	R\$	976,00	R\$	13.078,40
315.10	Piso Intertravado			R\$	-	R\$	-
315.10.05	Preparo de caixa c/ compactação solo	m2	257,38	R\$	10,64	R\$	2.738,52
315.10.10	Base em pó de pedra e=6cm	m2	257,38	R\$	17,68	R\$	4.550,89
315.10.37	Piso Intertravado de concreto cinza - 6 cm	m2	257,38	R\$	107,09	R\$	27.563,39
315.10.40	Rejunte com areia grossa em bloquetes	m2	257,38	R\$	11,84	R\$	3.046,56
245.52	Peitoril de concreto			R\$	-	R\$	-
245.52.02	Peitoril pré-moldado concreto 18cm	mt	4,90	R\$	89,59	R\$	438,97
245.52.03	Peitoril pré-moldado concreto 25 cm	mt	23,51	R\$	101,36	R\$	2.382,90
235	MARMORARIA			R\$	-	R\$	47.346,06
235.80	Bancadas / Divisoria			R\$	-	R\$	-
235.80.22	Bancada granito cinza andorinha / front/ tes	m2	4,41	R\$	1.092,99	R\$	4.820,09
175.80.48	Divisória de granito cinza andorinha	m2	29,26	R\$	1.351,38	R\$	39.541,40
245.51	Soleira/ Peitoril/ Degrau			R\$	-	R\$	-
245.51.20A	Soleira de granito cinza andorinha 12 cm	mt	5,20	R\$	100,14	R\$	520,72
245.51.13	Soleira de granito cinza andorinha 25 cm	mt	8,00	R\$	136,08	R\$	1.088,63
245.51.14	Soleira de granito cinza andorinha 15 cm	mt	12,03	R\$	114,32	R\$	1.375,23
255	PINTURAS			R\$	-	R\$	251.119,46
255.05	Parede			R\$	-	R\$	-
255.05.01	Massa Corrida PVA Parede	m2	2.817,84	R\$	22,40	R\$	63.119,62
255.10.10	Látex acrílico em paredes internas	m2	2.996,93	R\$	31,36	R\$	93.983,72
255.10	Forro			R\$	-	R\$	-
255.05.14	Massa corrida PVA em Teto	m2	135,31	R\$	22,40	R\$	3.030,94
255.10.02	Látex PVA Forro	m2	135,31	R\$	22,40	R\$	3.030,94
255.10.17	Látex acrílico externo forro - padrão historico	m2	26,37	R\$	39,20	R\$	1.033,70
255.15	Fachadas			R\$	-	R\$	-
255.15.30	Textura Acrilica - fachada	m2	709,30	R\$	80,64	R\$	57.197,95
255.10.91	Látex acrílico externo - padrão historico	m2	363,31	R\$	39,20	R\$	14.241,75
255.20	Esmalte			R\$	-	R\$	-
255.20.01	Esmalte Esquadria de ferro	m2	46,71	R\$	61,60	R\$	2.877,34
255.20.20	Esmalte Esquadria de madeira	m2	47,75	R\$	72,80	R\$	3.476,20
255.20.09	Esmalte sintético em rufos pingadeira	mt	228,76	R\$	31,36	R\$	7.173,91
255.80	Diversos			R\$	-	R\$	-
255.80.01	Pintura piso Novacor e pisos	m2	67,60	R\$	28,90	R\$	1.953,37

265	INSTALAÇÕES HIDRAULICAS			R\$	-	R\$	338.910,03
265.02	Louças e Metais			R\$	-	R\$	-
265.02.11	Bacia sanitaria conforto sifonada	un	2,00	R\$	850,28	R\$	1.700,56
265.04.57	Válvula descarga Hydra anti-vandalismo	un	2,00	R\$	504,06	R\$	1.008,12
265.02.08	Bacia caixa acoplada Deca Ravena	un	8,00	R\$	1.192,35	R\$	9.538,81
265.02.40	Mictório louça / sifão integr Deca 714	un	3,00	R\$	1.554,39	R\$	4.663,16
265.02.46	Cuba de louça embutir	un	7,00	R\$	207,06	R\$	1.449,39
265.02.86	Lavatório louça c/ coluna suspenso	un	2,00	R\$	590,03	R\$	1.180,07
265.04.37	Metais para lavatório Deca Decamatic 1173	un	9,00	R\$	1.044,61	R\$	9.401,45
265.04.91-2	Kit para instalação para bacia / bide	un	8,00	R\$	239,60	R\$	1.916,81
265.04	Acessorios			R\$	-	R\$	-
265.05.04	Chuveiro elétrico	un	2,00	R\$	429,95	R\$	859,90
265.05.71	Barra apoio Deca C80	un	10,00	R\$	533,71	R\$	5.337,07
265.05.74	Barra de apoio cromada p/ lavatório	un	2,00	R\$	612,17	R\$	1.224,34
265.05.79	Cadeira de banho	un	2,00	R\$	584,06	R\$	1.168,12
265.05.93	Bebedouro aço inox c=1,90 m	un	1,00	R\$	2.340,52	R\$	2.340,52
265.05.86	Espelho de cristal lapidado 4mm	m2	6,35	R\$	537,60	R\$	3.413,76
265.80	Instalações			R\$	-	R\$	-
265.80.84-1	Instalações Hidráulicas gerais	m2	1.498,51	R\$	196,00	R\$	293.707,96
275	INSTALAÇÕES ELETRICAS			R\$	-	R\$	637.765,86
275.80	Instalações Eletricas			R\$	-	R\$	-
275.80.81	Instalação Eletricas gerais	m2	1.498,51	R\$	425,60	R\$	637.765,86
285	SERVIÇOS ESPECIAIS			R\$	-	R\$	2.800,00
285.20	Diversos			R\$	-	R\$	2.800,00
215.80.08	Sistema de exaustão ventokit	cj	1,00	R\$	2.800,00	R\$	2.800,00
325	SERVIÇOS COMPLEMENTARES			R\$	-	R\$	20.139,97
325.95	Limpeza			R\$	-	R\$	-
325.95.01	Limpeza bruta de final de obra	m2	1.498,51	R\$	13,44	R\$	20.139,97
3	READEQUAÇÃO DO PARQUE CULTURAL			R\$	-	R\$	372.038,06
115	SERVIÇOS PRELIMINARES			R\$	-	R\$	984,34
115.05	Remoções e Demolições - Abertura de vão			R\$	-	R\$	-
115.05.06	Demolição de alvenaria s/ reaproveitamento	m2	3,52	R\$	29,06	R\$	102,30
115.05.99	Remoção de entulho para bota-fora	m3	10,07	R\$	87,59	R\$	882,04
195	ESQUADRIAS DE MADEIRA			R\$	-	R\$	5.477,40
195.15	Portas			R\$	-	R\$	-
195.15.09	Porta de mad. 2fls abrir de demolição - 1,60x2,20 m	un	1,00	R\$	5.242,20	R\$	5.242,20
195.90	Ferragens			R\$	-	R\$	-
195.90.12	Ferragem porta 2 folhas	un	1,00	R\$	235,20	R\$	235,20
215	COBERTURA			R\$	-	R\$	34.384,70
215.15	Telha - Reposição telhas quebradas			R\$	-	R\$	-
215.15.04	Telha cerâmica	m2	110,51	R\$	70,70	R\$	7.812,81
215.80	Diversos			R\$	-	R\$	-
115.05.17	Lavagem e limpeza de cobertura	m2	736,70	R\$	36,07	R\$	26.571,88
235	REVESTIMENTO			R\$	-	R\$	334,08
235.05	Argamassa Parede - Requadrção vão de porta			R\$	-	R\$	-
235.05.80	Requadrção com massa única: Vãos/pilar/viga	mt	6,40	R\$	52,20	R\$	334,08

245	PISOS			R\$	-	R\$	30.163,54
245.70	Diversos - Pisos externos			R\$	-	R\$	-
245.70.11	Lavagem de piso existente em pedra/concreto	m2	1.400,61	R\$	21,54	R\$	30.163,54
255	PINTURAS			R\$	-	R\$	45.063,98
255.15	Fachadas			R\$	-	R\$	-
255.10.91	Látex acrílico externo - padrão historico	m2	768,06	R\$	39,20	R\$	30.107,95
255.30	Verniz			R\$	-	R\$	-
255.30.22	Verniz em esquadrias de madeira	m2	166,92	R\$	89,60	R\$	14.956,03
275	INSTALAÇÕES ELETRICAS			R\$	-	R\$	74.259,36
275.80	Instalações Eletricas			R\$	-	R\$	-
275.80.86	Revisão geral de Instalação Elétrica	m2	736,70	R\$	100,80	R\$	181.370,66
325	SERVIÇOS COMPLEMENTARES			R\$	-	R\$	181.370,66
325.05	Urbanização			R\$	-	R\$	-
325.05.79	Jardim	m2	31,27	R\$	168,00	R\$	5.253,36
325.22	Arquibancada			R\$	-	R\$	-
325.22.40	Muro gabião	m3	26,91	R\$	1.400,00	R\$	37.674,00
235.25.36	Revestimento madeira cumaru	m2	36,27	R\$	608,20	R\$	22.059,41
255.30.16	Verniz em revestimento de madeira	m2	36,27	R\$	89,60	R\$	3.249,79
185.80.54	Guardacorpo de ferro 3 travessas H=1,10 m	mt	17,40	R\$	609,25	R\$	10.601,00
255.20.04	Esmalte em guardacorpo tubular de ferro	mt	17,40	R\$	61,60	R\$	1.071,84
325.25	Piscina - isolamento com piso			R\$	-	R\$	-
295.10.71-1	Deck de madeira c/estr. - mat/mo	m2	49,50	R\$	767,20	R\$	37.976,40
255.30.50	Verniz em deck de madeira	m2	49,50	R\$	72,80	R\$	3.603,60
325.40	Toten			R\$	-	R\$	49.980,00
325.40.05-1	Toten para publicidade - 1,00x1,50 m	un	1,00	R\$	33.180,00	R\$	33.180,00
325.40.05-2	Toten para publicidade - 0,45x1,35 m	un	1,00	R\$	16.800,00	R\$	16.800,00
325.95	Limpeza			R\$	-	R\$	9.901,25
325.95.01	Limpeza bruta de final de obra	m2	736,70	R\$	13,44	R\$	9.901,25
				R\$	-	R\$	-
	VALOR GLOBAL					R\$	7.673.169,56



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

ANEXO TÉCNICO III

B - ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA ESTUDO DE ARQUITETURA



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

ESTUDOS DE ARQUITETURA, RESTAURAÇÃO, URBANISMO E ENGENHARIA

Este caderno de estudos visa a apresentação de forma clara e sucinta das propostas de intervenção nos objetos desta PMI, levando em consideração o potencial econômico que estes elementos possuem na paisagem urbana como indutores de desenvolvimento urbano inseridos no contexto histórico turístico do município de São Vicente. Dentro do Partido Conceito da relação entre o Mercado Municipal e Parque Cultural complementarem seus usos e atividades exercidas dentro de seus espaços, formando entre si um eixo Gastronômico- Cultural.

1. Estudo Conceitual.

READEQUAÇÃO DO PARQUE CULTURAL VILA DE SÃO VICENTE.

LOCAL: Praça João Pessoa, S/N - Centro.

Situado em área envoltória da Igreja Matriz de São Vicente Mártir o Parque Cultural Vila de São Vicente é marcado pela presença de réplicas de um cenário que representa uma releitura das primeiras tipologias residenciais com base em construções coloniais brasileira do século XI (SITE PREFEITURA DE SÃO VICENTE, 2023).

Apesar de ser um item o qual foi construído em 2001, este já está inserido dentro do contexto histórico turístico do povo vicentino, sendo palco das mais diversas manifestações artísticas culturais e de comércio como Feiras Orgânicas, Festas Juninas, e as mais diversas apresentações culturais ou teatrais. E o desafio é revitalizar essa área de modo que ela seja melhor reaproveitada pela população através da inserção de novos usos no espaço que privilegiem a vida diurna e noturna no local criando novos usos que propiciem que as pessoas se sintam seguras e protegidas no local e fortaleça o potencial turístico, de ponto de lazer e/ou de prestação de serviços à população.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

O conceito de revitalização da praça se consolida através da manutenção e conservação dos espaços existentes com pequenas intervenções para resolução de problemas pontuais verificados no local.

Como itens a serem alvo de manutenção podemos indicar o paisagismo, limpeza e impermeabilização dos pisos da área externa existentes, alteração da estrutura de espelho d'água/lago artificial, que atualmente se encontram desativados, pela estrutura de deck em madeira com dois lances de arquibancada, com intuito de potencializar a área do local como palco, abrindo um espaço maior para apresentações ao ar livre ou sirvam como espaço de apoio para montagem de eventos fixos ou temporários, possuindo estrutura de um "teatro livre" que possa abrigar eventos histórico-culturais já existentes e pertencentes ao uso atual da praça na forma de apresentações ao ar livre servindo de espaço de convivência.

Pontuamos também a abertura de um acesso na parte posterior ao teatro para que a sala voltada a aquela rua possa promover a utilização dessa área em forma de locação para serviços de gastronomia do tipo lanchonete/cafeteria ou fast food, sendo esta sugestão identificada como item de interesse por parte dos frequentadores do local, que pontuam que pela ausência de um uso mais frequente neste espaço este no momento se caracteriza como foco de usuários de drogas ou descarte de lixo em local inapropriado.

Propõe-se também nas duas extremidades da praça a instalação de dois painéis de led tipo totem que podem ser explorados mostrando características da cidade e dos patrimônios históricos do entorno com cronograma e datas de atividades, quanto explorado também como instrumento de marketing e publicidade de comércio e serviços da região, como por exemplo aqueles que ocuparem a área interna do mercado municipal de São Vicente.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

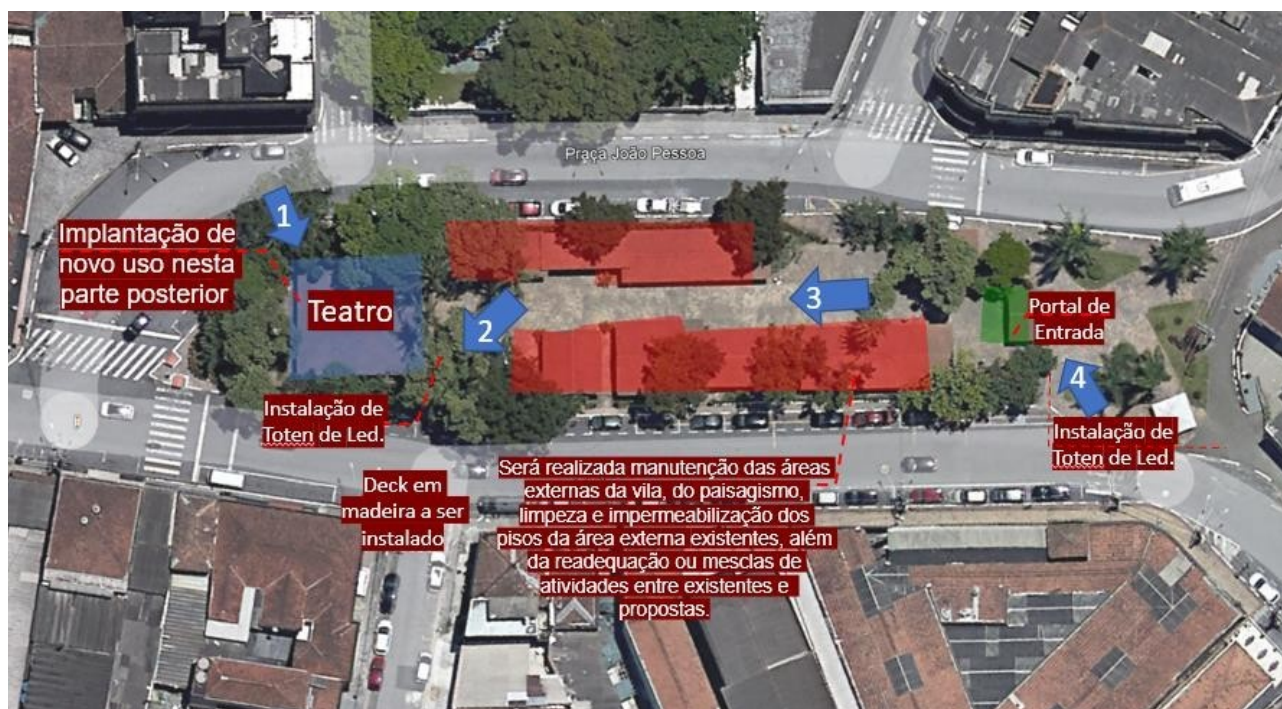


Imagem 1: Vista Aérea com Indicação do escopo de atividades proposto.

Fonte: Imagem aérea do Google adaptada. 2003.



Imagem 2: Em ordem vista da fachada posterior ao teatro e vista do espaço complementar a ele (Representada pelo número 1 da Imagem 1).



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade



Imagem 3: Localização da situação atual da área onde está proposto deck com painel totem de Led. (Representada pelo número 2 da Imagem 1).



Imagem 4: Imagem Ilustrativa do Deck Acompanhando a área coberta. Como principais soluções destaca-se a continuidade da base em pedra no mesmo estilo das demais do conjunto e o uso de madeira cumaru para revestimento dos bancos e Piso.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

2. REQUALIFICAÇÃO DO MERCADO MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

LOCAL: Praça João Pessoa, S/N – Centro.

Mercados públicos funcionaram ao longo da história como equipamentos urbanos de extensão dos espaços públicos da cidade sejam praças ou grandes avenidas associadas aos usos do entorno. A arquitetura dessas tipologias construtivas apresentava tipologias próprias marcada por pavilhões divididos por boxes em prédios fechados demarcados pela presença de átrio central para reuniões de pessoas ou troca de mercadorias nesse pátio interno unindo a praticidade.

Criado para abrigar a primeira Câmara Municipal e das Américas em 1729 a edificação passou por pelo menos mais três usos diversificados ao longo da história como por exemplo o quartel de polícia e cadeia, e rodoviária. Marcado por abrigar por 186 anos a Câmara Municipal do Município, e historicamente ter sua construção do edifício datada em 1729, a edificação somente foi transformada em Mercado Público, após ser quase toda demolida e passado por reforma decorrente de estar sem uso após a municipalidade que utilizava o local como cadeia e quartel de polícia no ano de 1915 mudar esses equipamentos públicos de endereço. Contextualizada junto a edificação o tombamento da fachada ocorreu devido ao valor representativo dentro do contexto das construções da época colonial com influência da coroa portuguesa possuindo características marcantes do período do século XVIII como a presença de telhado com telhas coloniais sobre estrutura de madeira em formato de pirâmide (torre central), parede de alvenaria com ornamentações marcantes do período e janelas retangulares.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

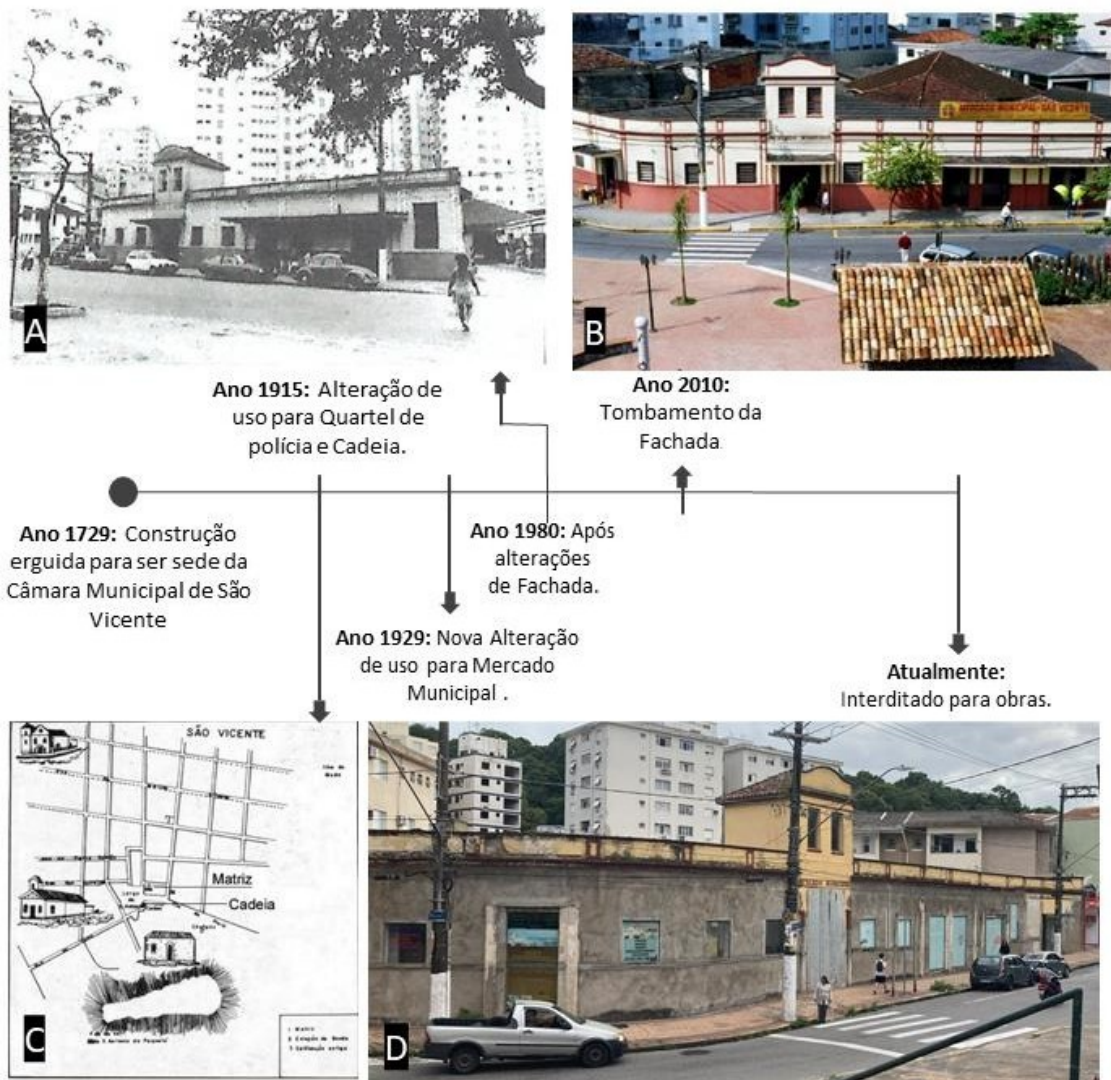


Imagem 5: Linha do Tempo identificando brevemente o histórico da edificação do Mercado Público.
 Fonte: Informações Prefeitura Municipal de São Vicente. Fonte das Imagens em ordem: **A**-Condephaat apus novo milênio **B**- Condephaat apus novo milênio **C**- Lança, 2018 **D**-Imagem Autoral 2023 .

Diante dessa perspectiva a proposta ora aqui apresentada intenta como conceito propor diretrizes projetuais que valorizem a história da edificação apresentada, e cujo objetivo é trazer uma flexibilidade de usos interno ao espaço construtivo, através da demolição do restante da estrutura em condições degradadas e que em parte já possui área central vazia, como fruto de uma intervenção anterior inacabada e



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

preservando, no entanto, a Fachada Tombada pelo DECRETO Nº 3159-A do CONDEPHASV.

A composição do layout interno é realizada através de planta livre de estrutura, a edificação principal possui estrutura metálica e apenas as divisas e área administrativa e dos sanitários possui paredes de alvenaria, os boxes contém divisórias em drywall que permitam a depender da atividade a ser instalada a combinação de 1 ou mais espaços, associados com espaço livre interno compondo o uso como praça de alimentação, fazendo referência ao layout original do mercado e a conectividade as atividades que ocorrem na praça João Pessoa.



Imagem 6: Imagem Interna da Situação Atual do Mercado, onde visualizamos partes da estrutura já demolida e parte em estado de degradação. Fonte: Autoria Própria, 2023.



Imagem 7: Foto mostrando situação atual da área interna do Mercado Municipal de São Vicente. Fonte: Autoria Própria, 2023.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

Em harmonia a esse contexto, a proposta visa estabelecer um uso que promova a conservação da fachada e ao mesmo tempo preserve a história do uso presente no local, assim as intervenções e escolha de refazer parte da ornamentação que foi removida levou em consideração os elementos presentes na composição original do prédio versus o que ele irá abrigar, observando os elementos presentes em dados documentais e indícios presentes no local. E ao fazer alguma alteração na mesma, este será feito de forma a não destoar com o conjunto, como por exemplo o não aumento drástico de gabarito de altura (Apenas o necessário para abertura de ventilação de modo de que o observador que visualize da calçada não enxergue), pois o entendimento do decreto de tombamento faz alusão a este tipo de interpretação, que por conta do tombamento da fachada não se pode aumentar o gabarito de altura. Outro aspecto alterado foi o desenho das esquadrias, estas serão refeitas em esquadrias em estilo camarão que promovam sua abertura por completo a fim de auxiliar na ventilação cruzada e melhor aproveitamento da iluminação natural nesses boxes externos.

A diretriz de restauro leva em consideração ao exposto na Carta de Veneza em essencial o que é descrito nos artigos 5º e 12º.

“Artigo 5º: A conservação dos monumentos é sempre favorecida por sua destinação a uma função útil à sociedade; tal destinação é portanto, desejável, mas não pode nem deve alterar a disposição ou a decoração dos edifícios. É somente dentro destes limites que se deve conceber e se pode autorizar as modificações exigidas pela evolução dos usos e costumes.” (IPHAN, Carta de Veneza, 1964).

“Artigo 12º: Os elementos destinados a substituir as partes faltantes devem integrar-se harmoniosamente ao conjunto, distinguindo-se,



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

todavia, das partes originais a fim de que a restauração não falsifique o documento de arte e de história. " (IPHAN, Carta de Veneza, 1964).

Concomitante a isto a proposta foi orientada para obedecer aos critérios da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de São Vicente, Plano Diretor e demais legislações estaduais e federais incidentes na área. Em caso de divergência entre elas foi levado em consideração a mais restritiva.

3. Memorial Descritivo

3.1 SERVIÇOS GERAIS

3.1.1 SERVIÇOS TÉCNICOS

Os serviços de execução da requalificação da área deverão respeitar os projetos de reforma e complementares que deverão ser providenciados como item observando a poligonal da área e as delimitações dos prédios existentes a conservar. Para a perfeita execução dos serviços a empresa contratada deverá manter sob sua responsabilidade no canteiro de obras, pessoal qualificado, corpo técnico necessário ao controle tecnológico da qualidade dos materiais, e a assessoria técnica e administrativa suficientes para o desenvolvimento da obra no que tange aos serviços e ao cronograma da obra.

3.1.2 CANTEIRO DE OBRAS

Deverá possuir placa referente a responsabilidade técnica em local visível placa de identificação afixada indicando o responsável técnico. O canteiro de obras deverá estar de acordo com o porte e as necessidades dos serviços a serem executados. As ligações de água e energia elétrica utilizadas serão as existentes no local, se necessário complementadas com reservatório complementar

Deverá ser providenciado barracão de obras com banheiro provisório com vaso sanitário na interna do mercado municipal. E deverá ser alugado banheiro químico para os funcionários



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Ao término da obra as instalações provisórias deverão ser desfeitas e as áreas entregues isentas de entulhos.

Toda área de acesso, internas e do entorno do canteiro, deverão ser preparados a fim de diminuir os impactos sobre os pedestres que circulam na área envoltória, e sem interferir ou bloquear o acesso a igreja existente e em atividade.

3.1.3 LIMPEZA PERMANENTE DA OBRA

A obra deverá ser mantida permanentemente limpa, sem vegetação, lixos e entulhos que deverão ser transportados com bota-fora definido pela fiscalização, despejados em área destinada à sua deposição e reciclagem; o lixo dos sanitários deverá ser armazenado em sacos apropriados para destinação final.

3.1.4 PROTEÇÃO E SEGURANÇA

A obra deverá estar suprida de todos os materiais e equipamentos necessários para garantir a segurança e higiene dos operários, tais como EPIs (Equipamento de Proteção Individual) e EPCs (Equipamento de Proteção Coletiva), placas de sinalização padronizadas, andaimes com guarda corpo e cabos de segurança, sanitários, técnico em segurança do trabalho e CIPA (Comissão Interna de Prevenção de Acidentes) proporcionais às necessidades de acordo com o número de funcionários para sua execução.

4. OBRAS.

I - READEQUAÇÃO DO PARQUE CULTURAL VILA DE SÃO VICENTE.

II - REQUALIFICAÇÃO DO MERCADO MUNICIPAL DE SÃO VICENTE E RESTAURO DE FACHADA.



4.1. READEQUAÇÃO DO PARQUE CULTURAL VILA DE SÃO VICENTE.

LOCAL: Praça João Pessoa, S/N - Centro.

O escopo do PROJETO consiste em prestar serviços de manutenção e gestão das atividades que serão operadas na praça, após a requalificação da estrutura existente com a manutenção do paisagismo, limpeza e impermeabilização dos pisos da área externa existentes, alteração da estrutura com lago e cascata que atualmente se encontram desativada para abrigar um deck em madeira com dois lances de arquibancada a fim de potencializar a área do local como palco para de eventos histórico-culturais já existente/pertencente. Manutenção do teatro e abertura em porta de correr na parte posterior do mesmo de forma a promover a utilização dessa área em forma de locação para serviços de gastronomia do tipo lanchonete/cafeteria ou fast food e implantação de dois painéis de led tipo totem que podem ser explorados mostrando características da cidade e dos patrimônios históricos do entorno com cronograma e datas de atividades, quanto explorado também como instrumento de marketing e publicidade de comercio e serviços da região.

4.1.1 Manutenção Paisagística.

Serão realizadas podas, roçadas, limpezas de canteiro e plantio de novas mudas nos canteiros existentes no local, sendo estes executados primariamente antes da limpeza e manutenção do piso.

Deverá ser feito análise da vegetação existente e no caso de substituição e plantio de nova vegetação devem seguir os seguintes critérios.

- Deverá ser analisado o tipo de solo da região.
- Plantio de Grama Esmeralda.
- Plantio de Plantas Ornamentais até no máximo 1,00m de altura respeitando as tipologias já existentes no local.



4.1.2 Lavagem das telhas e manutenção das Coberturas existentes.

Serão revisadas as condições do madeiramento e as condições dos telhados. Telhas Coloniais de Barro que estejam danificadas serão substituídas por outras de mesmo modelo e características. Se necessário, substituição de madeira para emprego definitivo deverá ser bem seca, com umidade inferior a 20%, isenta de branco, caruncho ou broca, e sem nós ou fendas que possam comprometer sua resistência.

4.1.3 Pintura das casas e teatro.

Todas as superfícies a ser pintadas deverão estar secas, sendo cuidadosamente limpas, retocadas e preparadas para o tipo de pintura a que se destinam.

Cada demão de tinta somente poderá ser aplicada quando a precedente estiver perfeitamente seca, convindo observar um intervalo de 24 horas entre as duas demãos sucessivas; as tintas serão brancas à base de cal. Deverão ser evitados escorrimentos ou salpicos de tinta nas superfícies não destinadas à pintura (vidros, pisos, aparelhos, entre outros); os salpicos que não puderem ser evitados deverão ser removidos enquanto a tinta estiver fresca, empregando-se removedor adequado.

Toda vez que uma superfície houver sido lixada, esta será cuidadosamente limpa com uma escova, e posteriormente, com um pano seco, para remover todo o pó antes de se aplicar a demão seguinte.

Toda a superfície pintada deverá apresentar, após finalizada, uniformidade quanto à textura, tonalidade e brilho (fosco).

Somente serão aplicadas tintas de primeira linha de fabricação, como sem aplicação de massa corrida.

Pinturas decorativas externas deverão ser restauradas com o auxílio dos próprios artesãos com cores e demãos a serem definidas conforme o modelo da arte a ser reaplicada ou refeita.



4.1.4 Manutenção de Portas e Janelas em Madeira.

Será realizada a aplicação de Verniz sobre madeira conforme padrão existente. As superfícies deverão estar 100% limpas, deve ser feito lixamento com lixa média ou fina procedidas com limpeza com pano seco. Após a limpeza realizar a aplicação de verniz com diluição de 30%. Manter a mistura homogeneia, e a terceira demão pura ou com até 10% de diluição.

4.1.5 Abertura de Porta em Madeira de Demolição no Teatro Municipal.

Será aberta porta de correr com aparência similar a das existentes no local, confeccionada em madeira de lei espessura 35mm e dobradiças de ferro com acabamento verga e contra-verga altura de 2,20 largura e 1,60m. Espessura Batente (Verga e travamentos laterais): 0,16m, Largura: 0,22m Altura: 2,40m.

A retirada dos entulhos referente a demolição do vão que servirá de suporte a esta abertura deverá ser realizada através de sacos de entulhos de maneira a manter a obra limpa e organizada.

4.1.6 Piso da praça em pedra e/ou solo cimento.

Será realizada a limpeza do piso da praça Através de hidrojateamento sob pressão controlada, e posterior impermeabilização com duas de mãos de impermeabilizante.

Serão eliminados buracos e irregularidades com a reposição dos desenhos de pedras que estiverem trincados ou desgastados.

4.1.7 Instalações elétricas e Hidráulicas.

Será realizada a revisão geral da parte elétrica e hidráulica presente no local a fim de reparar possíveis patologias e se necessário fazer alterações que permitam o aumento da demanda referente ao uso dos espaços internos das réplicas existentes no Parque com instalação de pontos luminosos nos forros e paredes, Interruptores, tomadas de



corrente alta e baixa, e revisão do quadro de distribuição.

4.1.8 Remoção do espaço da cascata/lago e construção de deck em madeira sobre piso.

Será realizada a remoção das pedras dessa área conforme indicação em planta esquemática do local e construção de deck em madeira cumaru acima do vão existente no piso.

Será realizada estrutura em muro gabião com revestimento de madeira na parte das arquibancadas e o desenho do primeira lateral deverá acompanhar o das pedras naturais já existentes no local (Pedra Espanha Rústica).

4.1.9 Painéis de LED.

Toten LED Digital. Formato: 1000 x 1500 px.

Toten LED Digital. **Formato:** 450 x 1350 px.

5. Requalificação do Mercado Municipal de São Vicente e Restauro de Fachada.

LOCAL: Praça João Pessoa, 58 - Centro.

5.1 Cercamento da obra.

Colocação de tapume em chapa de madeira compensada para fechamento, espessura 6 mm. Devem ser conferidos o prumo, sem fendas, ou irregularidades e altura uniforme. Os tapumes deverão ser construídos de forma a resistirem a impactos de no mínimo 60kgf/m² e ter altura mínima de 2,50m em relação ao nível das calçadas.

5.2. Demolições.

A demolição manual será executada progressivamente de parte de forma manual, e parte em mini escavadeira bobcat. Será evitado o acúmulo de entulho a fim de manter a limpeza da obra, e evitar acúmulo ou pressão



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

lateral excessiva sobre as paredes vizinhas ou fachada. Deverão ser feitas vistorias anteriormente a essa etapa para verificar a possibilidade ou não de reaproveitamento de materiais. Todo entulho gerado proveniente dos serviços de demolição deverá ser ensacado para posterior transporte manual até caçamba metálica. O descarte deverá ser feito por empresa habilitada e o em local aprovado pela Prefeitura Municipal.

5.3 Fundações

Deverão ser executadas fundações rasas com alvenaria de embasamento mínimo de 20cm.

5.4 Regularização e Compactação Manual de Terreno com soquete.

Após a escavação deverá ser efetuado enérgico e vigoroso apiloamento do mesmo por processos manuais ou mecanizados – conforme as necessidades e conveniências – dos fundos das cavas.

5.5 Alvenaria de Embasamento.

As alvenarias serão executadas em tijolos de barro comum maciço de primeira qualidade, assentados com argamassa no traço 1:2:8 de cimento e areia. Deverá ser utilizado impermeabilizante na última fiada, no capeamento horizontal e vertical, molhados na ocasião do seu emprego.

5.6 Impermeabilização de Alvenaria de Embasamento com Aditivo Impermeabilizante.

Impermeabilização de respaldos de alvenarias de fundação será feito com argamassa de cimento e areia traço 1:3, com adição de produto hidrofóbico a 3% do peso do cimento e posterior pintura betuminosa.

As superfícies deverão estar lisas e sofrer lavagem intensa com água e escova metálica. O chapisco deverá ser aplicado na superfície



previamente molhada, aguardando-se a pega. Em seguida aplica-se a argamassa com impermeabilizante em espessura maior ou igual a 10mm (10 milímetros). O chapisco e a argamassa deverão ser reaplicados até se atingir a espessura mínima de 30mm (trinta milímetros). A última demão deverá ser desempenada. Aplicar 3 (três) demãos, no mínimo, de tinta betuminosa à brocha ou Vassourão no respaldo de fundação, estruturas e alvenarias em contato com o solo. Os respaldos sofrerão impermeabilização na face superior, descendo no mínimo 15cm (quinze centímetros) em cada uma das faces laterais.

5.7 Superestrutura.

Estrutura convencional no sistema Pilar-Viga e Alvenaria com Blocos de concreto nas divisas com os lotes laterais e área Administrativa (Deverão ser providenciados pelo responsável técnico pela obra vistorias a fim de analisar a estrutura pré existente no local, se haverá necessidade de fazer novas divisas ou as existentes deverão ter reforço estrutural).

5.8 Vigas e Pilares.

5.8.1 Formas Planas Resinadas (Pilares e Vigas).

As formas das vigas e pilares, deverão ser de madeira maciça (tábuas e sarrafos de espessura 20mm) e ter as amarrações e os escoramentos necessários para não sofrerem deslocamentos ou deformações quando do lançamento do concreto, fazendo com que, por ocasião da desforma, reproduza a estrutura determinada em Projeto.

Na execução de elementos de concreto armado, a ligação entre as formas externas e internas será efetuada por meio de elementos rígidos.

Os pontaletes serão de pinho, eucalipto ou madeira equivalente, com seção de dimensões mínimas de 75x75mm (milímetros) ou com seção equivalente, devendo ser devidamente contra ventados. Não poderá haver mais que uma emenda em cada pontalete, devendo ser a mesma



fora de seu terço médio.

As tábuas e sarrafos de pinho de terceira construção de espessura mínima de 25mm serão brutas ou aparelhadas e sem nós frouxos.

As formas somente poderão ser retiradas, observando-se os prazos mínimos (NB-1):

- Nas faces laterais: 3 dias;
- Nas faces inferiores, deixando-se pontaletes bem encunhados e espaçados de maneira conveniente: 14 dias;
- Nas faces inferiores sem pontaletes: 21 dias.

A fiscalização poderá autorizar a desforma antes dos prazos acima previstos, quando permitido o uso de aceleradores de pega no concreto.

Na retirada das formas deve-se evitar choques mecânicos.

A execução das formas e seus escoramentos deverá garantir nivelamento, prumo, esquadro, paralelismo e alinhamento das peças, além de impedir o aparecimento de ondulações na superfície pronta do concreto.

Os pontaletes com mais de 3m (três metros) deverão ser contra ventados de modo a evitar flambagem.

5.8.2. Armação Aço (CA-50 e CA-60) Corte e Dobra na Obra (Pilares e Vigas).

A superfície da forma em contato com o concreto aparente deverá estar limpa e preparada com substância que impeça a aderência; as formas deverão apresentar perfeito ajustamento, evitando saliências, rebarbas e reentrâncias, reproduzindo superfície de concreto com textura e aparência correspondente a madeira de primeiro uso.

A amarração das formas deverá ser efetuada de modo a não danificar as superfícies do concreto, valendo os prazos mínimos já estabelecidos para concreto armado comum. A amarração das formas deverá ser efetuada por meio de ferros passantes em tubos plásticos ou através de orifícios deixados nos espaçadores de concreto. Os orifícios resultantes



das amarrações deverão ser dispostos obedecendo a um alinhamento, tanto na horizontal como na vertical.

A execução das armaduras deverá obedecer rigorosamente ao Projeto estrutural no que se refere a posição, bitola, dobramento e recobrimento.

A retirada das formas será efetuada de modo a não danificar as superfícies do concreto, valendo os prazos mínimos já estabelecidos para concreto armado comum.

Qualquer mudança de tipo ou bitola nas barras de aço com modificação de projeto somente será concedida após aprovação da Fiscalização.

Não serão admitidas emendas de barras não previstas em projeto.

Na colocação das armaduras nas formas, as mesmas deverão estar limpas, isentas de quaisquer impurezas (graxa, lama, crostas, soltas de ferrugem e barro, óleos, etc) capazes de comprometer a boa qualidade dos serviços.

As normas NB-1/1960 (que fixa as condições gerais a ser obedecidas no cálculo e execução de obras em concreto armado, EB-3/1967 (que fixa características exigidas para uso de barras, fios e malhas de aço soldados que se destinam a armadura de peças em concreto armado) e EB-565/1985 da ABNT deverão ser rigorosamente seguidas.

A armadura de aço terá o recobrimento recomendado pelo Projeto, devendo ser apoiada nas formas sobre espaçadores. O recobrimento mínimo nunca poderá ser inferior a 2,5cm.

5.8.3 Concreto Estrutural dosado em Central. $F_{ck}=25\text{Mpa}$.

Os andaimes para a concretagem devem ser instalados de maneira a resistir à carga do equipamento previsto sem se apoiar nas armaduras.

As formas deverão ser molhadas abundantemente antes da concretagem. Toda e qualquer manipulação do concreto deverá ser feita com as precauções devidas para que não haja segregação dos componentes da mistura, ou excessiva perda de água por evaporação.

O concreto não poderá ser colocado em locais onde existir água



acumulada.

Para o adensamento do concreto será utilizado equipamento mecânico de vibração interna. A duração da vibração deve se limitar ao tempo necessário para produzir o adensamento sem causar segregação. O vibrador não deve ser inserido nas camadas inferiores de concreto já adensado.

O acabamento de todas as superfícies, exceto especificações em contrário – como pisos, lances de escadas, abas e marquises – consistirá em uma superfície desempenada uniformemente com régua de madeira, deixando uma superfície áspera para assegurar a adesão dos revestimentos.

Na cura do concreto, de maneira a evitar secagem prematura, devem ser protegidas as superfícies por meio de sacos de aniagem encharcados.

A desforma só se procederá quando a estrutura tenha a resistência necessária para suportar seu peso próprio e eventuais cargas adicionais.

O concreto será virado na obra ou usinado, e deverá apresentar resistência característica $F_{ck}=25\text{Mpa}$.

Qualquer aditivo para concreto que a construtora venha a usar deverá ser previamente submetido à aprovação da fiscalização.

5.8.4 Armadura de Tela de Aço CA-60B.

Em cima de todo pano de laje deverá ser uma malha de aço CA-60B no fio de 3mm com espaçamento de 25cm x 25cm.

5.8.5 Paredes Internas.

Todas as paredes das áreas administrativas, sanitários e divisas serão executadas em tijolos tipo bloco cerâmico e rebocadas interna e externamente vide projeto arquitetônico em anexo.

Entre os boxes não haverá estrutura de parede cerâmica, serão executadas divisórias tipo parede Drywall com 95 mm acabada (Gesso ST e composto de 1 placa com 12,5mm de cada lado e o perfil de 70 mm



interno).

5.8.6 Estrutura Metálica e Apoios da Cobertura.

Execução de estrutura metálica para cobertura em telha galvanizada T40 na cor branca. Os pilares deverão ser executados em Perfil I e Estrutura da Cobertura em treliças metálicas e Perfil I conforme projeto estrutural que deverá ser contratado para execução do projeto arquitetônico. O projeto deverá obedecer a ABNT NBR 8800 NBR8800 Projeto de estruturas de aço e de estruturas, NBR 6120/80- Carga para cálculo de estruturas de edificações e NBR 6123/88- Forças devidas ao vento em edificações. Estrutura com tratamento anticorrosivo, impermeabilizante e pintura em tinta poliuretano. Pilares adjacentes a praça de alimentação será na cor vermelha, os demais na cor branca.

5.9 Revestimentos.

5.9.1 Chapisco.

Será aplicado em ambas as faces das paredes internas, executado com argamassa de cimento e areia na proporção de 1:3 e convenientemente curado com as seguintes características:

- Cimento de fabricação recente;
- Areia isenta de torrões de argila, gravetos, mica, impurezas orgânicas, cloreto de sódio etc., e com granulometria média $D_{máx}=2,4\text{mm}$;
- Água limpa, isenta de óleos, ácidos, alcalinidade, materiais orgânicos etc. (água potável é satisfatória).

A superfície deverá ser limpa com vassoura e molhada posteriormente. Os materiais devem ser dosados a seco. O tempo máximo de utilização após o contato da mistura com a água é de 2h e 30min desde que não apresente nenhum sinal de endurecimento.



5.9.2 Reboco e Emboço.

As alvenarias e laje pré-moldada nas faces inferiores serão revestidas com chapisco e emboço.

Os emboços somente serão iniciados após a completa pega de argamassa das alvenarias e chapiscos. O emboço de cada plano de parede só será iniciado depois de embutidas todas as canalizações que por ele devam passar, bem como os contramarcos, e serão fortemente comprimidos contra as superfícies, devendo apresentar-se lisos após sua aplicação. Sua espessura será de 15mm (quinze milímetros) no máximo.

Os emboços serão executados após o assentamento dos batentes e esquadrias e antes da colocação dos rodapés; sendo regularizados e desempenados à régua e desempenadeira. Deverão apresentar aspecto uniforme com parâmetros perfeitamente planos, não sendo tolerada qualquer ondulação ou desigualdade do alinhamento e nivelamento.

Sua composição será cimento, cal hidratada e areia traço 1:2:8

5.9.3 Acabamento Paredes Internas – Áreas comuns.

As paredes internas terão Barra Impermeável H=2,00m feitas com Vedacit e Pintura em Látex tipo PVA Branco.

5.9.4 Acabamento Banheiros e Vestiários.

As paredes internas terão Barra Impermeável até 2,00m feitas com Vedacit e paredes revestidas com revestimento Cerâmico retangular 25x40cm, linha branco retificado, assentados com argamassa na cor branca.

5.9.5 Divisórias dos Banheiros.

As paredes divisórias dos banheiros serão executadas em granito cinza andorinha.



5.10 Portas e Janelas.

Serão executadas de acordo com o projeto arquitetônico, portas internas em madeira e externas em Alumínio e Vidro laminado 3mm.

As esquadrias da fachada serão todas substituídas a fim que todas tenham o mesmo padrão de acabamento e sistema de abertura. As portas de correr foram substituídas por de giro a fim de permitir que elas sejam utilizadas como saídas de emergência e atendam Instrução Técnica Nº. 11/2018 - Saídas de emergência do Corpo de Bombeiros de São Paulo e NBR 9077 - Saídas de emergência em edifícios. As aberturas de janela e porta terão abertura tipo camarão a fim de servirem como complemento e auxiliarem nas porcentagens referentes a área de iluminação e ventilação.

5.11. Instalações Elétricas.

O projeto de instalações elétricas deverá obedecer às Normas da Concessionária local e da ABNT, apresentando as especificações devidas para a correta instalação e montagem das redes e quadros elétricos, contendo A) Pontos luminosos nos forros e paredes; B) interruptores; C) tomadas de corrente, alta e baixa; D) pontos para telefone; E) quadro de distribuição; deverão ser considerados um medidor para área comum do Mercado e Medidores Individuais para cada box. Projetos devem ser elaborados

Portas de abrir das cabines sanitárias serão em estilo veneziana de alumínio inox em medidas indicadas no projeto.

Alçapões de acesso serão em porta de giro de abrir em alumínio inox.

5.12. Instalações Hidráulicas.

O projeto de instalações Hidráulicas deverá obedecer às normas da Concessionaria local e da ABNT, apresentando instalações de água fria, águas servidas e esgoto sanitário com ligação para rede pública coletora de esgoto, e águas pluviais conduzidas através de condutores à via pública por canalização subterrânea.

Deverão ser considerados um ponto de instalação de água fria e esgoto



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

por box, no mínimo um ralo por box para escoamento de água no momento de limpeza do local, uma caixa sifonada individual aos boxes adjacentes a praça de alimentação central do mercado, e um medidor individual para as áreas comuns do mercadão e um medidor individual para cada box locado, itens a serem definidos e dimensionados conforme projeto de instalações hidráulicas que deverá ser providenciado conforme NBR 5626 - Instalação Predial de água fria, NBR 10844 - Instalações prediais de águas pluviais e demais normativas municipais, estaduais e federais que regem o projeto.

5.13 Pias – Banheiros, Vestiários e Lavabo.

As pias e bancadas serão em Granito Cinza Andorinha, com 10cm de espelho e 10cm de saia. Deverão ser considerados espelhos em Cristal Lapidado 4mm

5.14 Cubas – Banheiros, Vestiários e Lavabo.

O tipo de cuba utilizada nos banheiros será a Cuba de Embutir Oval IL6L 49x36cm Branca Sensea.

5.15 Torneiras – Banheiros.

As torneiras serão de metal, com registros de gaveta e de pressão, cromados, com canopla, sendo utilizada a Torneira Automática Metal Banheiro Lavabo Temporizador de mesa.

5.16 Bacias Sanitárias.

Bacia sanitária utilizada nos banheiros será Vaso Sanitário com Caixa Acoplada 3/6L Saída Vertical Izy Gelo.

5.17 Chuveiros Vestiários.

Os chuveiros serão elétricos, e sugere-se a utilização do Chuveiro Elétrico Banho 220v.



5.18 Reservatório de água.

Deverão ser providenciado projeto Hidráulico e de AVCB para correto dimensionamento dos reservatórios inferior e superior.

5.19 Pisos.

5.19.1 Pisos Internos - Boxes.

Deverá ser feito contrapiso perfeitamente homogêneo, formando superfície lisa e livre de fissuras, que deverá curar durante 14 dias, conforme versa NBR 13.754.

Após o período de cura do contrapiso – cuja composição será cimento e areia no traço 1:3 – que deverá apresentar aspecto uniforme com parâmetros perfeitamente planos, não sendo tolerada qualquer ondulação ou desigualdade do alinhamento e nivelamento; com este devidamente limpo e livre de imperfeições e poeiras de qualquer natureza, o mesmo deverá ser impermeabilizado.

O acabamento final deverá ser providenciado pelo locatário conforme atividade específica que será desenvolvida no local.

5.19.2 Pisos Internos – Área de Circulação.

Deverá ser feito contrapiso perfeitamente homogêneo, formando superfície lisa e livre de fissuras, que deverá curar durante 14 dias, conforme versa NBR 13.754.

Após o período de cura do contrapiso – cuja composição será cimento e areia no traço 1:3 – ele deverá apresentar aspecto uniforme com parâmetros perfeitamente planos, não sendo tolerada qualquer ondulação ou desigualdade do alinhamento e nivelamento; com este devidamente limpo e livre de imperfeições e poeiras de qualquer natureza, o mesmo deverá ser impermeabilizado. O piso de cimento queimado: camada de argamassa no traço 1:3, cimento e areia. A superfície deverá ser quadriculada em painéis com frisos/juntas de dilatação conforme projeto arquitetônico, com junta seca entre eles. Deverá ser mantida declividade mínima de 0,5 em direção as canaletas



ou pontos de saída de água. A superfície final deverá ser desempenada com desempenadeira de madeira ou outro material que proporcione o mesmo tipo de acabamento.

5.19.3 Pisos Internos – Banheiros, Vestiários e Área Administrativa.

Deverá ser feito contrapiso perfeitamente homogêneo, formando superfície lisa e livre de fissuras, que deverá curar durante 14 dias, conforme versa NBR 13.754. Os pisos dos banheiros serão em Revestimento Cerâmico com aparência de Cimento Queimado Cinza Claro nas dimensões 60x60 com acabamento esmaltado acetinado e borda reta.

5.19.4 Pisos – Box dos Vestiários.

Os pisos nos boxes dos banheiros deverão estar 1cm abaixo do nível do restante, assim como apresentar inclinação de 1% em direção ao ralo linear, tendo as áreas molhadas circundadas em seu perímetro por soleira de granito cinza andorinha 2cm de espessura.

5.19.5 Soleiras – Entrada e Desnível nos Banheiros.

A soleira da porta de entrada terá 15cm de largura e será executada em granito cinza andorinha.

5.20 Forros.

A área comum do Mercado Municipal e Boxes não terão forros. Banheiros, Vestiários e Área administrativa terão forro de gesso conforme o projeto arquitetônico. Vestiários e Banheiros não poderão ter pé-direito inferior a 2,50m e áreas comuns administrativas não poderão ter pé direito inferior a 3,00, conforme código de obras municipal e DECRETO Nº 12.342, DE 27 DE SETEMBRO DE 1978 - Dispõe sobre normas de promoção, preservação e recuperação da saúde no campo de competência da Secretaria de Estado da Saúde.



5.21 Cobertura – Telhado Aparente.

Coberturas serão realizadas em telha de Aço Galvanizado, Vão de iluminação serão executados com Telhas de Policarbonato Alveolar e Telhas de PVC em estilo abre e fecha/Retrátil. Deverá ser seguido a inclinação descrita no projeto conforme desenhos de planta de cobertura e projetos estruturais que deverão ser elaborados.

5.22 Cobertura Portal Entrada - Lavagem das telhas e manutenção das Coberturas existente.

Serão revisadas as condições do madeiramento e as condições dos telhados. Telhas Coloniais de Barro que estejam danificadas serão substituídas por outras de mesmo modelo e características. Se necessário, substituição de madeira para emprego definitivo deverá ser bem seca, com umidade inferior a 20%, isenta de branco, caruncho ou broca, e sem nós ou fendas que possam comprometer sua resistência. Deverá ser realizada dedetização preventiva da madeira, a fim de prevenir ataques de cupins, aranhas ou outros insetos.

5.23 Palco – Deck em Madeira.

A estrutura do Palco ao centro do projeto deverá ser realizada em madeira Cumaru conforme projeto estrutural a ser desenvolvido e medidas indicadas em projeto.

5.24 Iluminação.

A iluminação das áreas comuns dos boxes ocorrerá conforme projeto luminotécnico que deverá ser executado conforme NBR 5413-Trata dos níveis de iluminância em interiores. No projeto arquitetônico é mostrado um pré dimensionamento de quantidades de lâmpadas, neste foram utilizadas Luminária de embutir com lâmpada fluorescente Tubular, Spot Balizadores Led de embutir, Pendentes com lâmpada led, Plafon de Sobrepor, Arandelas de Alumínio, e Refletores Tipo Holofotes.



5.25 Pintura – Paredes Internas.

Todas as superfícies a ser pintadas deverão estar secas, sendo cuidadosamente limpas, retocadas e preparadas para o tipo de pintura a que se destinam.

Cada demão de tinta somente poderá ser aplicada quando a precedente estiver perfeitamente seca, convindo observar um intervalo de 24 horas entre as duas demãos sucessivas; as tintas à base de acetato de polivinila (PVA) – acrílica e/ou látex – que permitem um intervalo menor, de 3 horas. Igual cuidado haverá entre uma demão de tinta e a massa, convindo observar um intervalo mínimo de 24 horas após cada demão de massa. Deverão ser evitados escorrimentos ou salpicos de tinta nas superfícies não destinadas à pintura (vidros, pisos, aparelhos, entre outros); os salpicos que não puderem ser evitados deverão ser removidos enquanto a tinta estiver fresca, empregando-se removedor adequado.

Toda vez que uma superfície houver sido lixada, esta será cuidadosamente limpa com uma escova, e posteriormente, com um pano seco, para remover todo o pó antes de se aplicar a demão seguinte.

Toda a superfície pintada deverá apresentar, após finalizada, uniformidade quanto à textura, tonalidade e brilho (fosco, semibrilho e brilhante).

Somente serão aplicadas tintas de primeira linha de fabricação, como segue:

- Látex Acrílico Externo sem Massa Corrida: Vide indicações em projeto.
- Látex Acrílico Interno com Massa Corrida: Nas alvenarias internas e faces inferiores das lajes, onde indicados, serão aplicadas sobre reboco, após a realização de limpeza e lixamento preliminares, uma demão de líquido impermeabilizante (selador), aplicação de massa corrida nas demãos necessárias para um perfeito nivelamento, com os lixamentos necessários; 2 (duas) demãos, no mínimo, de tinta de acabamento, aplicadas a rolo.



5.26 Gradil Escada.

Escada deverá possuir gradil em metalon com estrutura soldada, pintura Branca, 1,10m de altura total e corrimão na altura de 0,90m. Todos os materiais utilizados nas confecções das serralherias deverão ser novos e sem defeito de fabricação. Todos os quadros fixos ou móveis serão perfeitamente esquadrejados

5.27 Domus.

Conforme especificações do projeto arquitetônico, os serviços referentes ao Domus serão de alumínio, estrutura fixa com ventilação permanente. Fechamento em Policarbonato Incolor Alveolar.

5.28 Fechamento Lateral Estrutura Metálica.

Nas áreas perimetrais aos vãos de luz deverá ter fechamento em telha Galvanizada T40 na cor branca.

6. Restauro da Fachada.

6.1 Escoramento da fachada.

Deverá ser feita o escoramento da fachada com escoras de madeira e/ou metálicas a ser definida conforme projeto estrutural e vistorial no local. O responsável técnico deverá avaliar o espaçamento adequado entre os vãos da estrutura a fim de manter a firmeza e estabilidade do sistema. Essa etapa é ideal que seja realizada desde o início da obra, pois interfere diretamente nos outros procedimentos internos que serão realizados. Em especial as demolições.

6.2 Limpeza e Levantamento de Patologias.

Deverá ser feita a limpeza com Hidrojateamento da fachada, identificação de patologias retirada e remoção da ornamentação que se encontre



trincada ou desprendida, a fim que elas sejam refeitas em argamassa de concreto e/ou estrutura pré moldada de cimento, à depender do nível de desgaste do elemento.

6.3. Marquises/Beirais

Deverão ser identificados a estrutura de apoio para fixação das marquises para reforço de estrutura de concreto armado. O suporte da estrutura das marquises a serem refeitas será em perfil I de Concreto com fechamento de placas cimentícia com acabamento em argamassa de concreto no traço 1:3, em medidas conforme estrutural.

6.4. Ornamentação/ Elementos Decorativos.

Itens a serem reparados serão feitos com auxílio de Argamassa de concreto, calafetados e com adição de aditivos a base de bianco ou similar. O desenho deve seguir o projeto levando em consideração as medidas e características existentes e documentadas sobre a mesma a fim de preservar as medidas e características históricas destes elementos.

6.5 Pintura Fachada.

Deverá ser feito estudo de Colorimetria para definição das Cores e tipo de tinta a serem utilizadas, para que a pintura do mercado seja fiel a predominante historicamente no local.

Todas as superfícies a ser pintadas deverão estar secas, sendo cuidadosamente limpas, retocadas e preparadas para o tipo de pintura a que se destinam.

Cada demão de tinta somente poderá ser aplicada quando a precedente estiver perfeitamente seca, convindo observar um intervalo mínimo após cada demão de massa. Deverão ser evitados escorrimentos ou salpicos de tinta nas superfícies não destinadas à pintura (vidros, pisos, aparelhos, entre outros); os salpicos que não puderem ser evitados deverão ser removidos enquanto a tinta estiver fresca, empregando-se removedor



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

adequado.

Toda vez que uma superfície houver sido lixada, esta será cuidadosamente limpa com uma escova, e posteriormente, com um pano seco, para remover todo o pó antes de se aplicar a demão seguinte.

Toda a superfície pintada deverá apresentar, após finalizada, uniformidade quanto à textura, tonalidade e brilho (fosco, semibrilho e brilhante).

Somente serão aplicadas tintas de primeira linha de fabricação, como segue:

– Látex Acrílico Externo sem Massa Corrida e ou Tinta a Base de Cal (Vide indicações em projeto e parecer final a depender do estudo de Colorimetria da área).

7. Proposta Projetual.

O escopo das áreas a serem implantadas estão descritas em projeto anexo contendo Desenhos Ilustrativos da Implantação do Parque Cultural Vila de São Vicente que possui caracterização das áreas estimadas do local, que serviram de base para a orçamentação dos investimentos, e proposta projetual do Estudo Preliminar do Mercado Municipal de São Vicente, contendo Planta Baixa, Planta de Cobertura, Fachada, Cortes esquemáticos, Planta de Paginação de Piso e Iluminação propostos, e Setorização dos espaços.

A fim de representar a proposta foram geradas as imagens ilustrativas a seguir:



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade



Imagem 1: Vista Geral da Relação do Mercado Municipal com a Praça João Pessoa. Fonte: Autoria Própria, 2023.

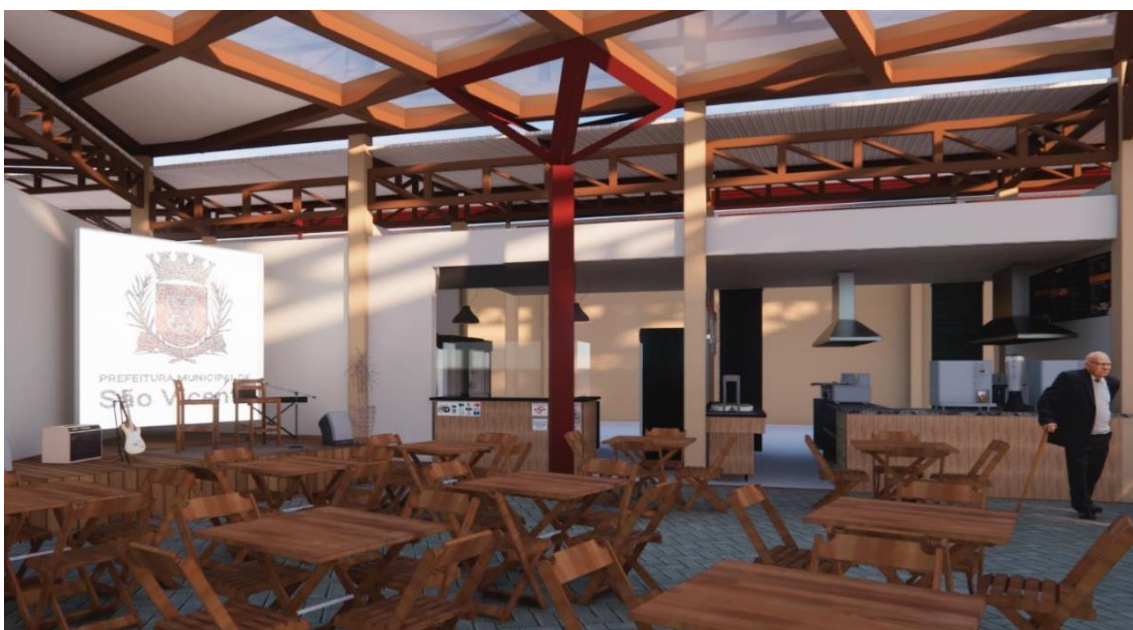


Imagem 2: Interna Praça Central do Mercado. Fonte: Autoria Própria, 2023.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade



Imagem 3: Vista do Deck em Madeira para apresentações ao ar livre. Proposta de Intervenção no Parque Cultural Vila de São Vicente. Fonte: Autoria Própria, 2023.

7.1 Identificação das áreas de Implantação do Projeto.

A proposta de projeto visa integrar a relação entre a implantação do Parque Cultural São Vicente e o Mercado Municipal que possuem como áreas estimadas:

I - READEQUAÇÃO DO PARQUE CULTURAL VILA DE SÃO VICENTE.

Com área estimada da praça em 2.508,58m² (Calculada através de ferramenta computacional – Google Earth) o Parque Cultural Vila São Vicente possui 8 réplicas de casas do período colonial que podem ser exploradas com novos usos (Incluindo nessa contagem o Teatro).

II - REQUALIFICAÇÃO DO MERCADO MUNICIPAL DE SÃO VICENTE E RESTAURO DE FACHADA.

Como áreas estimadas referente ao programa de necessidades podemos mencionar as seguintes:

- **Área Total Estimada do Terreno/Edificação:** 1.433,18m² (Área Pavimento Térreo).

-



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

- Área Pavimento Superior: 65.33m².

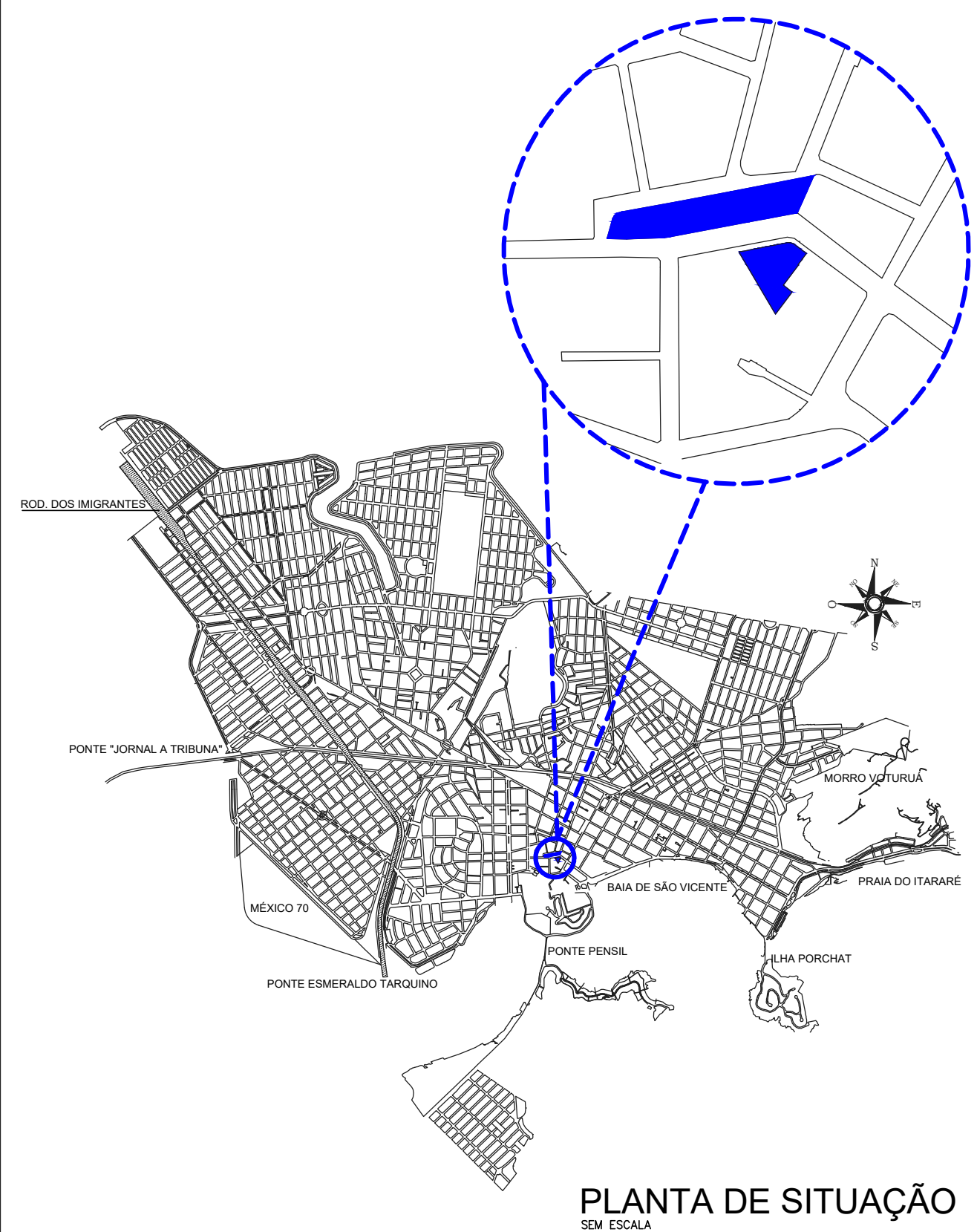
- Área Total: 1498.51m²



2 PLANTA PAV. SUPERIOR
Situação Atual
ESCALA - 1:100

1 PLANTA PAV. SUPERIOR
Situação Atual - Paredes à Demolir.
ESCALA - 1:100

LEGENDA
Parede de Alvenaria a Preservar.
Parede de Alvenaria ou Drywall a demolir.



Notas:
1 - As medidas devem ser verificadas no local.
2 - Evite tirar medidas por meio de escalas ou "metros" diretamente nos desenhos, em caso de incompatibilidades entre cotas e desenhos, as medidas de cota prevalecem.
3 - Para Informações Complementares consultar o memorial descritivo.
4 - Medidas e cotas de nível em metros, exceto onde indicado.
5 - Quando necessário, notas específicas estarão nas folhas apropriadas.
6 - Informações sujeitas a revisões e alterações.
7 - Este é um Projeto básico de proposta preliminar ARQUITETÔNICA, deverão ser providenciados, projeto arquitetônico executivo, projeto estrutural, luminotécnico, AVCB, SPDA, PROJETOS ELÉTRICOS E HIDRÁULICOS, ENTRE OUTROS QUE A PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE E DEMAIS ÓRGÃOS MUNICIPAIS, ESTADUAIS E DEFEAIS JULGUEM NECESSÁRIOS a exequibilidade do projeto.
8 - Compartimentos Sanitários terão complemento de iluminação artificial e ventilação indireta através de duto de seção não inferior a 0,40m² abertos para o exterior com aberturas teladas, segundo o Artigo 40 do Código Sanitário DECRETO Nº 12.342, DE 27 DE SETEMBRO DE 1978.
9 - Ambientes com Iluminação Natural superior a 1/5 da área do Piso e 1/10 de Ventilação Natural.



LEGENDA				
	Parede de Alvenaria a Preservar.			
	Parede de Alvenaria ou Drywall a demoler.			
	Parede de Alvenaria à Construir.			
	Parede de Drywall à Construir.			
	Área Permeável Grama.			
	Pilar Metálico a Instalar.			

	LARGURA	ALTURA	ÁREA ILUMINANTE	TIPO DE PORTA
P1	1.40	3.00	4.00	Aluminio e Vidro Laminado
P2	1.17	3.00	2.80	Aluminio e Vidro Laminado
P3	2.50	3.20	6.40	Aluminio e Vidro Laminado
P4	1.70	3.20	4.35	Aluminio e Vidro Laminado
P5	2.20	3.20	5.63	Aluminio e Vidro Laminado
P6	3.00	3.00	7.20	Aluminio e Vidro Laminado
P7	0.80	2.10	0.00	Madeira
P8	0.90	2.10	0.00	Madeira
P9	0.80	2.00	0.00	Aluminio
P10	0.60	2.00	0.00	Aluminio
P11	0.70	2.10	0.00	Madeira

	LARGURA	ALTURA	PEITORIL	ÁREA ILUMINAÇÃO	ÁREA VENTILAÇÃO	TIPO DE JANELA
J1	1.40	3.00	4.00	3.36	0.00	Aluminio e Vidro Laminado
J2	1.10	1.40	1.57	1.23	0.00	Aluminio e Vidro Laminado
J3	1.20	1.40	1.57	1.34	0.00	Aluminio e Vidro Laminado
J4	1.20	2.20	1.57	2.11	0.00	Aluminio e Vidro Laminado
J5	1.10	2.20	1.35	2.42	0.00	Aluminio e Vidro Laminado
J6	2.10	0.50	1.90	0.84	0.52	Aluminio e Vidro Laminado
J7	2.10	1.00	1.10	1.68	0.52	Aluminio e Vidro Laminado

	Área
Box 1	10.15m²
Box 2	13.85m²
Box 3	11.10m²
Box 4	11.29m²
Box 5	10.49m²
Box 6	10.00m²
Box 7	10.26m²
Box 8	13.20m²
Box 9	14.20m²
Box 10	11.71m²
Box 11	12.57m²
Box 12	10.43m²
Box 13	13.19m²
Box 14	12.85m²
Box 15	15.85m²
Box 16	15.54m²
Box 17	11.68m²
Box 18	12.08m²
Box 19	11.87m²
Box 20	11.87m²
Box 21	12.44m²
Box 22	11.31m²
Box 23	11.68m²
Box 24	22.12m²
Box 25	17.67m²
Box 26	13.20m²
Box 27	13.15m²
Box 28	13.31m²
Box 29	13.23m²
Box 30	13.28m²
Box 31	13.21m²
Box 32	12.57m²
Box 33	12.09m²
Box 34	10.79m²

ÁREA TOTAL DO TERRENO/ TÉRREO EDIFICAÇÃO: 1.433,18m²

ÁREA TOTAL PAV. TÉRREO: 838.77m²
ÁREA TOTAL PAV. SUPERIOR (Área Administrativa): 38.70m²
ÁREA TOTAL : 1.498,51m²

ÁREA BOXES Individuais: 10,11 à 22,12m²
com planta livre de estrutura que permite a combinação de espaços para atender a demanda dos locatários/permissionários.
18 Boxes possuem acesso a mezanino técnico, que serve para depósito de mercadorias.

ÁREA LIVRE PARA IMPLANTAÇÃO DE QUIOSQUES: 12,00m².

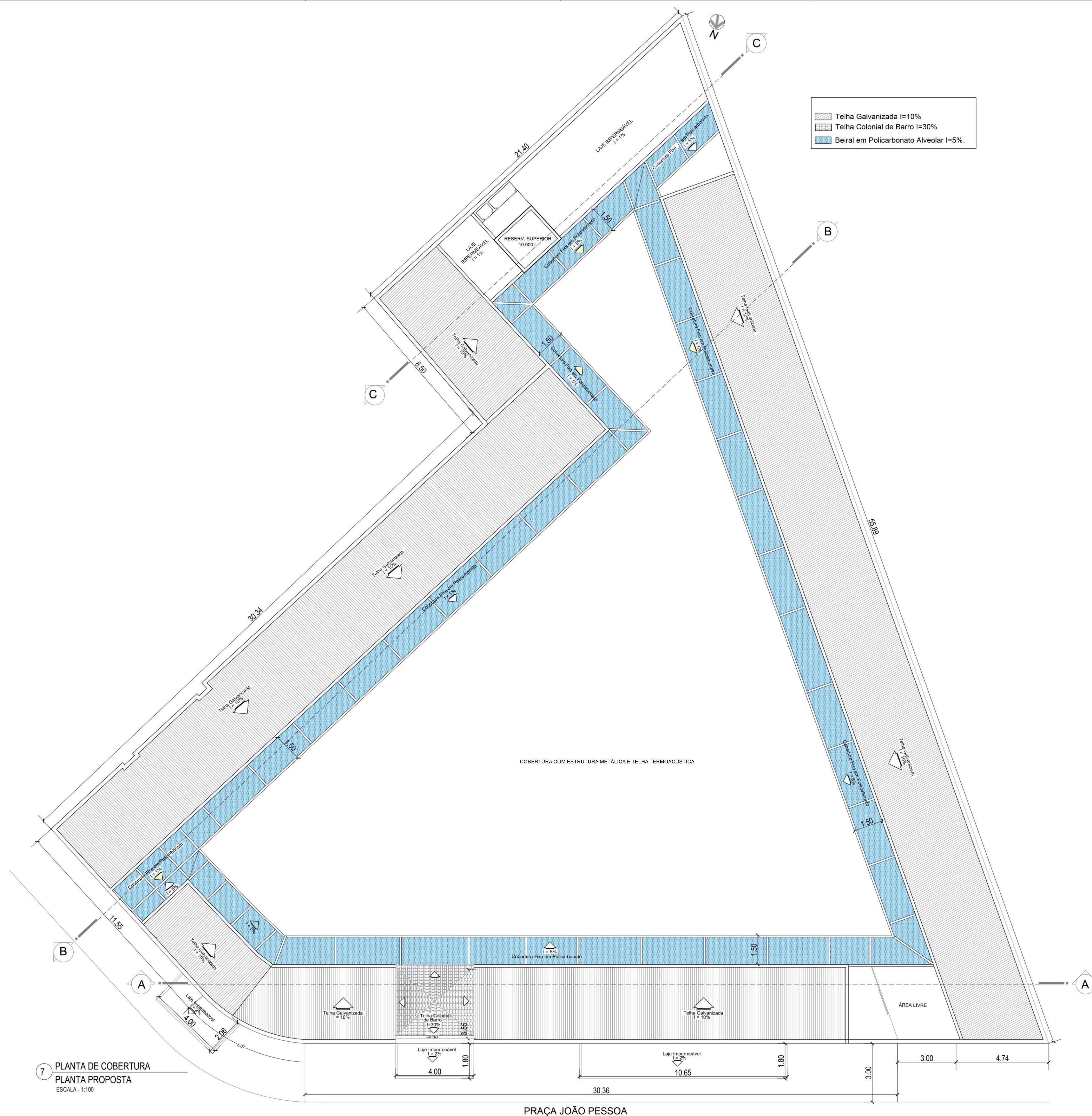
ÁREA CIRCULAÇÃO APROXIMADA: 400,38m²,
ÁREA LIVRE CENTRAL: 338,55m².
ÁREA PERMEÁVEL: 56,05m².

CAPACIDADE MÁXIMA ÁREA DE CIRCULAÇÃO: 0,4 PESSOAS POR m² em pé.
976,6 Pessoas.

- Programa de Necessidades:
- 34 Boxes.
 - 4 Áreas Reservadas à implantação de Quiosques.
 - Sala de Segurança.
 - Sala do Diretor.
 - Sala de Reunião.
 - Banheiro Público Feminino.
 - Banheiro Público Masculino.
 - Vestiário Feminino e Masculino.
 - Sala de Cabine Elétrica.
 - Espaço Central GLP.
 - Área de Depósito de Lixo .



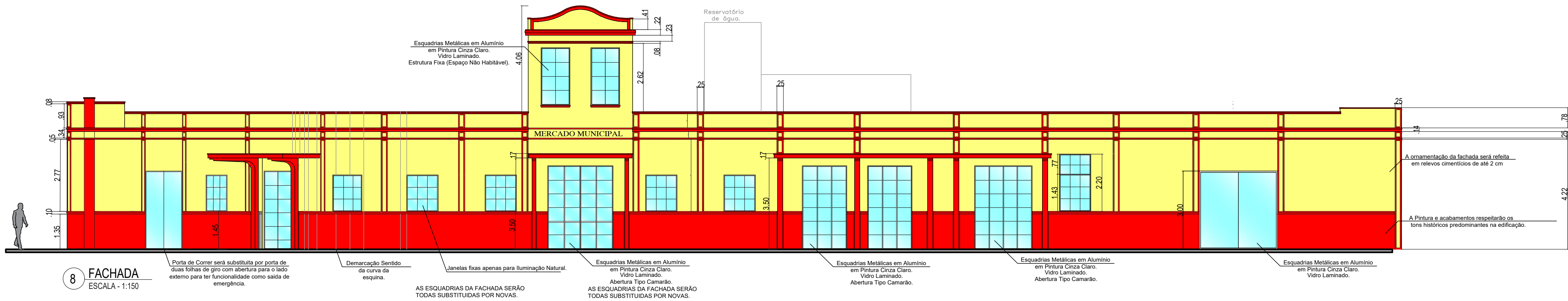
- Notas:
- 1 - As medidas devem ser verificadas no local.
 - 2 - Evite tirar medidas por meio de escalas ou "metros" diretamente nos desenhos, em caso de incompatibilidades entre cotas e desenhos, as medidas de cota prevalecem.
 - 3 - Para Informações Complementares consultar o memorial descritivo.
 - 4 - Medidas e cotas de nível em metros, exceto onde indicado.
 - 5 - Quando necessário, notas específicas estarão nas folhas apropriadas.
 - 6 - Informações sujeitas a revisões e alterações.
 - 7 - Este é um Projeto básico de proposta preliminar ARQUITETÔNICA, deverão ser providenciados, projeto arquitetônico executivo, projeto estrutural, luminotécnico, AVCB, SPDA, PROJETOS ELÉTRICOS E HIDRÁULICOS, ENTRE OUTROS QUE A PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE E DEMAIS ÓRGÃOS MUNICIPAIS, ESTADUAIS E DEFEAIS JULGUEM NECESSÁRIOS a exequibilidade do projeto.
 - 8 - Compartimentos Sanitários terão complemento de iluminação artificial e ventilação indireta através de duto de seção não inferior a 0,40m² abertos para o exterior com aberturas teladas, segundo o Artigo 40 do Código Sanitário DECRETO Nº 12.342, DE 27 DE SETEMBRO DE 1978.
 - 9 - Ambientes com Iluminação Natural superior a 1/5 da área do Piso e 1/10 de Ventilação Natural.



Notas:

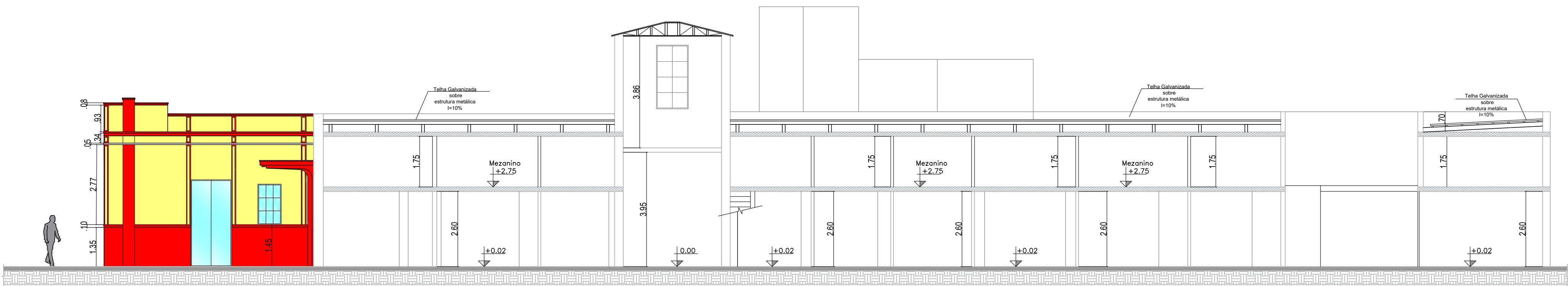
- 1 - As medidas devem ser verificadas no local.
- 2 - Evite tirar medidas por meio de escalas ou "metros" diretamente nos desenhos, em caso de incompatibilidades entre cotas e desenhos, as medidas de cota prevalecem.
- 3 - Para Informações Complementares consultar o memorial descritivo.
- 4 - Medidas e cotas de nível em metros, exceto onde indicado.
- 5 - Quando necessário, notas específicas estarão nas folhas apropriadas.
- 6 - Informações sujeitas a revisões e alterações.
- 7 - Este é um Projeto básico de proposta preliminar ARQUITETÔNICA, deverão ser providenciados, projeto arquitetônico executivo, projeto estrutural, luminotécnico, AVCB, SPDA, PROJETOS ELÉTRICOS E HIDRÁULICOS, ENTRE OUTROS QUE A PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE E DEMAIS ORÇAMENTOS MUNICIPAIS, ESTADUAIS E DERAIS JULGUEM NECESSÁRIOS A exequibilidade do projeto.
- 8 - Compartimentos Sanitários terão complemento de iluminação artificial e ventilação indireta através de duto de seção não inferior a 0,40m² abertos para o exterior com aberturas teladas, seguindo o Artigo 40 do Código Sanitário DECRETO Nº 12.342, DE 27 DE SETEMBRO DE 1978.
- 9 - Ambientes com Iluminação Natural superior a 1/5 da área do Piso e 1/10 de Ventilação Natural.

OBRA:	REABILITAÇÃO DO MERCADO MUNICIPAL		FOLHA
LOCAL:	PRAÇA JOÃO PESSOA,58 CENTRO - SÃO VICENTE - SP		03/04
RESPONSÁVEL:	DATA	Nº PROJETO	
	DESENHO:	ESCALA	
		INDICADA	

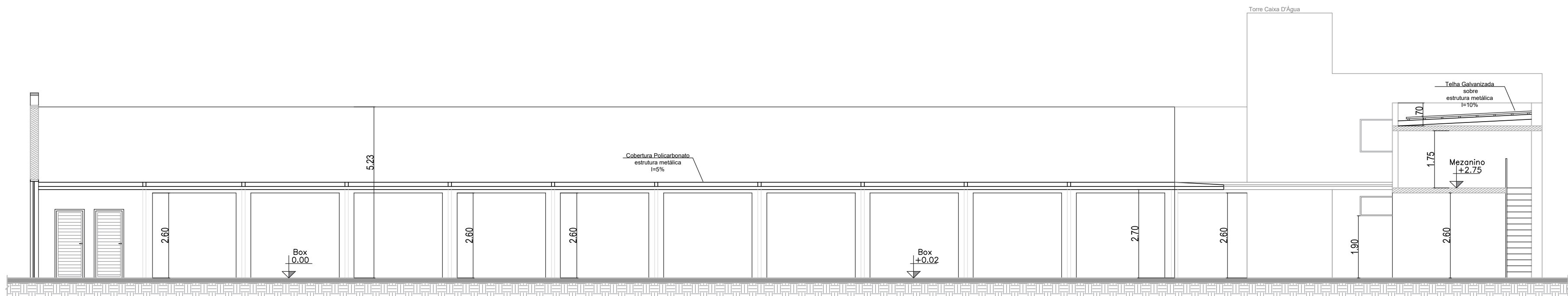


Legenda Materiais da Fachada:

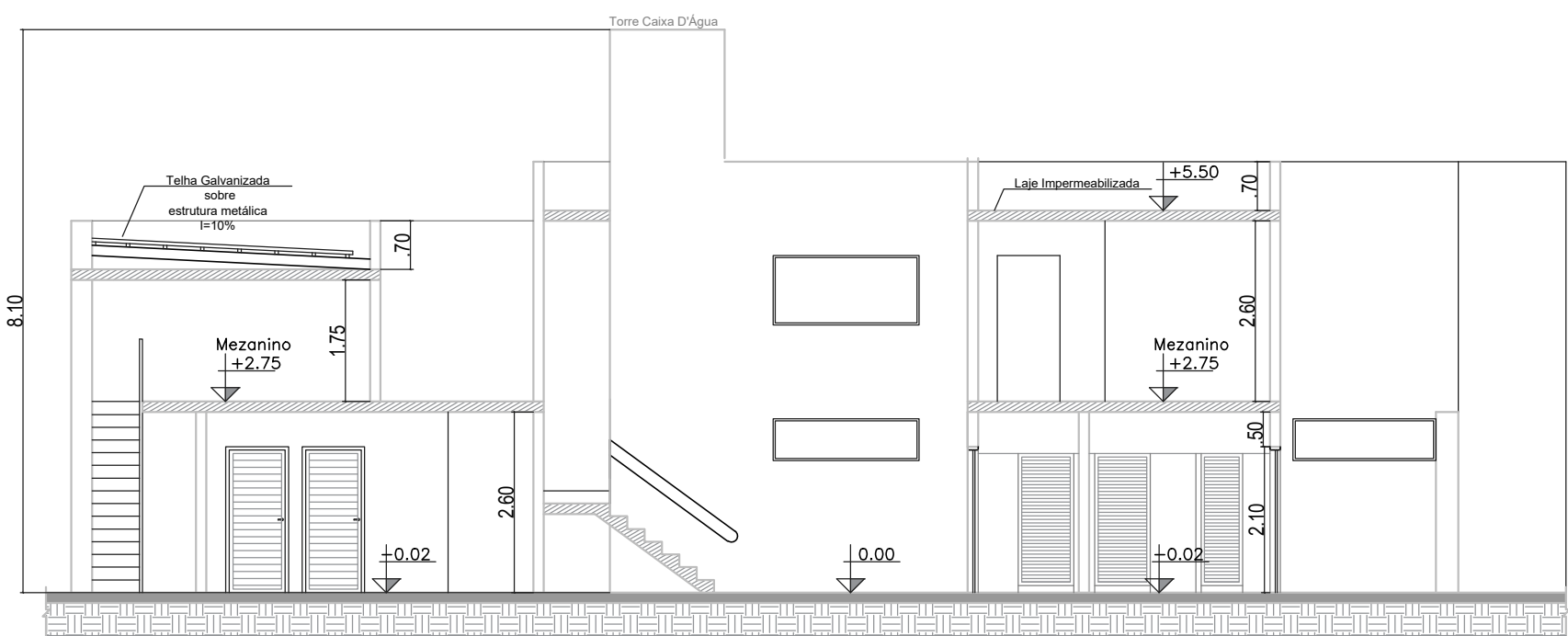
- Pintura em Tinta Látex Vermelho Terra
- Pintura em Tinta Látex Amarelo Maio
- Vidro Laminado



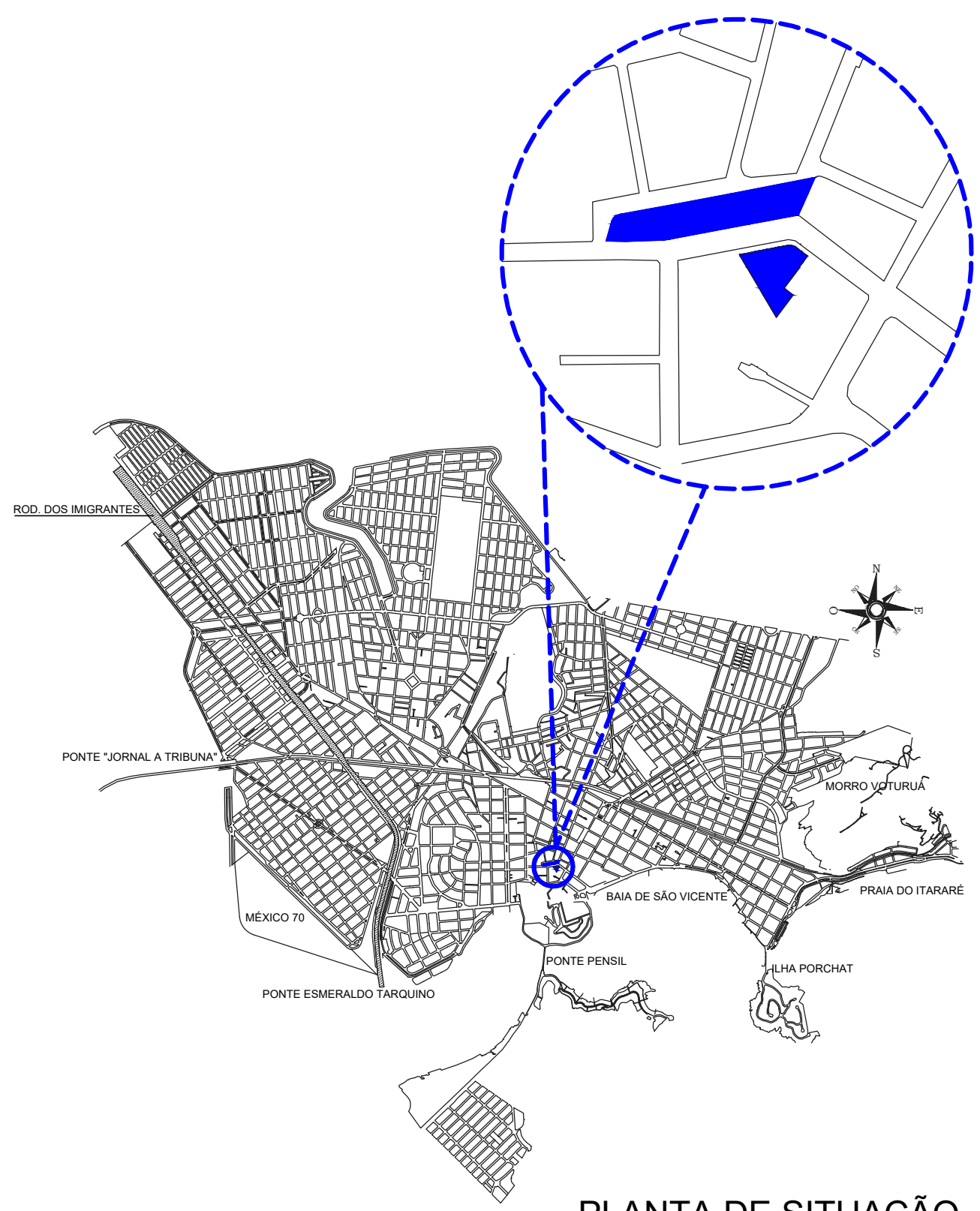
8 CORTE LONGITUDINAL (A-A)
ESCALA - 1:150



9 CORTE LONGITUDINAL (B-B)
ESCALA - 1:150



10 CORTE LONGITUDINAL (C-C)
ESCALA - 1:150



PLANTA DE SITUAÇÃO
SEM ESCALA

Notas:

- As medidas devem ser verificadas no local.
- Evite tirar medidas por meio de escalas ou "metros" diretamente nos desenhos, em caso de incompatibilidades entre cotas e desenhos, as medidas de cota prevalecem.
- Para Informações Complementares consultar o memorial descritivo.
- Medidas e cotas de nível em metros, exceto onde indicado.
- Quando necessário, notas específicas estarão nas folhas apropriadas.
- Informações sujeitas a revisões e alterações.
- Este é um Projeto básico de proposta preliminar ARQUITETÔNICA, deverão ser providenciados, projeto arquitetônico executivo, projeto estrutural, luminotécnico, AVCB, SPDA, PROJETOS ELÉTRICOS E HIDRÁULICOS, ENTRE OUTROS QUE A PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE E DEMAIS ÓRGÃOS MUNICIPAIS, ESTADUAIS E DEFEAIS JULGUEM NECESSÁRIOS A exequibilidade do projeto.
- Compartimentos Sanitários terão complemento de iluminação artificial e ventilação indireta através de duto de seção não inferior a 0,40m² abertos para o exterior com aberturas teladas, segundo o Artigo 40 do Código Sanitário DECRETO Nº 12.342, DE 27 DE SETEMBRO DE 1978.
- Ambientes com Iluminação Natural superior a 1/5 da área do Piso e 1/10 de Ventilação Natural.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO VICENTE

OBRA:	REABILITAÇÃO DO MERCADO MUNICIPAL	FOLHA:	04/04
LOCAL:	PRAÇA JOÃO PESSOA,58 CENTRO - SÃO VICENTE - SP	Nº PROJETO:	
RESPONSÁVEL:	DATA: Julho/2023	ESCALA:	INDICADA

QBRÁ: REABILITAÇÃO PARQUE CULTURAL VILA DE SÃO VICENTE		FOLHA:
LOCAL: PRAÇA JOÃO PESSOA,58 CENTRO - SÃO VICENTE - SP		01/01
RESPONSÁVEL:	DATA Julho/2023	Nº PROJETO
	DESENHO:	ESCALA INDICADA