AGÊNCIA REGULADORA DE SERVIÇOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
Diretoria Colegiada / Secretaria Executiva
Viaduto do Chá, 15, - Bairro Sé - São Paulo/SP - CEP 01002-900
Telefone: (11) 3113-9819
PROCESSO 6510.2024/0015303-1

Encaminhamento SP-REGULA/DIR/SEXEC Nº 103130375

Assunto: Requerimento de Informações - Mercado Municipal de São Paulo.
Ref.: RDS n.º 266/2024, de iniciativa do Vreador Marcelo Messias.

À Câmara Municipal de São Paulo (CMSP/SGP-23)

Senhor Presidente,

Com nossos cordiais cumprimentos, servimo-nos do presente para formalizar o envio das informações prestadas pela Gerência de Abastecimento e Lazer desta Agência (103128115).

Sendo o que nos cumpre para o momento, colocamo-nos à disposição para prestar os esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Ao ensejo, renovamos nossos votos de estima e elevada consideração.

Danielle Cristina de Lima
Assistente Administrativo de Gestão
Em 17/05/2024, às 12:01.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://processos.prefeitura.sp.gov.br, informando o código verificador **103130375** e o código CRC **F0E38C2F**.

Matéria DOCREC 283/2024. Documento digitalizado e autenticado por ANTONIO ISOLDI CALEARI, juntado ao RDS 266/2024 por Antonio Isoldi Caleari. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=531809.

AGÊNCIA REGULADORA DE SERVIÇOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
Gerencia de Abastecimento e Lazer
R. Libero Badaró, 425, - Bairro centro - @cidade_unidade@ / - CEP 01009-000
Telefone: 3396-7900
PROCESSO 6510.2024/0015303-1

Informação SP-REGULA/GAL Nº 103128115

São Paulo, 09 de maio de 2024.

ASSUNTO: Ofício Câmara Municipal de São Paulo – CMSP - OF-SGP23 n.236/2024 – Solicitação de Informações – Gabinete Ilmo. Vereador Marcelo Messias

PROCESSO SEI Nº 6510.2024/0015303-1

À CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

GABINETE DO VEREADOR MARCELO MESSIAS,

Inicialmente, manifestamos nosso agradecimento ao Ilmo. Vereador Marcelo Messias pelo exercício da atividade parlamentar junto a Câmara Municipal de São Paulo, em apoio a atual gestão de nossa Cidade.

Ensejando, acusamos o recebimento do Ofício OF-SGP23 n.236/2024, em que são formuladas indagações sobre a gestão do Contrato de Concessão para restauro, reforma, operação, manutenção e exploração do Mercado Municipal Paulistano e do Mercado Kinjo Yamato no Município de São Paulo – SP, nº 001/CC/ABAST/2021, conforme *in verbis*:

> *"Requerimento de Informações à SPREGULA*
>
> *Ao Excelentíssimo Sr. Presidente João Manoel da Costa Neto*
>
> *Venho por meio deste requerimento, solicitar informações referentes às péssimas condições de conservação do Mercado Municipal de São Paulo, situado na região central da cidade, Rua da Cantareira, 306, Centro Histórico. Tais condições incluem, mas não se limitam a, infiltrações, péssimas condições de limpeza, inclusive levando ao grande acúmulo de ratos e baratas e falta de cuidados com a segurança dos visitantes, especialmente durante um período de obras em que a sinalização no local se encontra inadequada e a segurança e responsabilidade com os visitantes está sendo negligenciada, segundo visita feita no local."*

À vista disso, encaminha essa Gerência de Abastecimento e Lazer (GAL) as informações solicitadas por meio do Ofício retro mencionado:

1. Detalhamento das ações previstas no contrato de concessão do Mercado Municipal de São Paulo relacionadas à conservação e manutenção do espaço.

RESPOSTA GAL: As ações relacionadas a conservação e manutenção do Mercado Municipal estão relacionadas ao Programa de Intervenção conforme previsto na cláusula:

> *7 – DA EXECUÇÃO DO PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, bem como seus ANEXOS. [...]"7.2. Os PROJETOS*

Matéria DOCREC 283/2024. Documento digitalizado e autenticado por ANTONIO ISOLDI CALEARI, juntado ao RDS 266/2024 por Antonio Isoldi Caleari. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=531809.

BÁSICOS deverão ser elaborados de acordo com as determinações deste CONTRATO, bem como seus ANEXOS, destacando-se o ANEXO III - CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA e o ANEXO SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, e o ANEXO III- MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁRE EDITAL, devendo conter os elementos necessários e suficientes, com grau de precisão adequado, para caracterizar as obras e SERVIÇOS a serem realizados, permitindo a avaliação do método aplicado e do prazo de realização do investimento."

A realização das obras de restauro e reforma dependem de aprovação dos Órgãos de preservação Estadual e Municipal, Condephaat e Conpresp, respectivamente. Os protocolos com pedidos iniciais de intervenções ocorreram desde setembro de 2022 para ambos os Mercados. Primeiramente focados nas obras e serviços que tiveram o objetivo de fazer cessar os danos e agravamento das patologias.

Após a aprovação dessas obras, iniciou-se a elaboração dos Projetos Básicos do Programa de Intervenção que cuida da requalificação dos locais. Mas, desafios técnicos, condições climáticas e prazos consumidos nos imprescindíveis licenciamentos com Conpresp e Condephaat têm impactado o cronograma. O prazo para conclusão do programa é novembro deste ano, sem registro de atrasos até o momento.

Cabe lembrar, que uma obra de Restauro em um equipamento público apresenta uma complexidade na relação: obras x funcionamento. Essa equação trouxe fatores que foram considerados, como por exemplo, não trazer prejuízo à população, o que não é uma tarefa simples de ser conciliada.

Sua última intervenção foi no ano de 2004, quando da instalação do mezanino, e sua história só comprova a complexidade e necessidade da intervenção realizada. O prédio que ocupa um espaço de 12.600 metros quadrados de área construída às margens do rio Tamanduateí – abriga mais de 1.500 funcionários que, juntos, movimentam cerca de 350 toneladas de alimentos por dia em seus mais de 290 boxes.

Nesta linha, apontamos que a Concessionária tem operado com diligência e tempestividade para manter íntegros e conservados todos os bens, equipamentos e instalações dos Mercados, buscando assegurar que estejam em perfeitas condições de funcionamento. Além disso, ela também busca reparar e promover as substituições demandadas em função de desgaste ou superação tecnológica e, ainda, promover os reparos e modernizações necessários à boa execução e à manutenção das condições adequadas das atividades e serviços.

Como ilustração, anexamos **doc. 103059205 e 103059233** que contempla o relatório do mês de março de Restauro, elaborado pela empresa Sarasa e apresentado pela Concessionaria, apontamos ainda, que recebemos relatórios mensais do avanço da Obra/Restauro, conforme previsto em cláusula 13.2:

"*hh) o PODER CONCEDENTE mensalmente informado do cumprimento das etapas de execução das obras."*

Informamos também, que a Gerência realiza vistorias semanais, e em relação a Gestão do Contrato, e que foi desenvolvido planilha com padrão templates de monitoramento (contrato e vistoria), de modo a acompanhar todas as cláusulas previstas em Contrato, bem como eventuais dúvidas e ações ao longo da sua vigência. (relatórios apresentados em resposta ao Item 5 deste)

2. Relatório técnico sobre as medidas adotadas para solucionar as infiltrações no local.

RESPOSTA GAL: Em resposta a Concessionária aponta:

"A amplitude do questionamento não permite uma resposta mais pontual, mas podemos afirmar, inicialmente, que os Mercados se encontram em área de várzea do rio Tamanduateí. Isso, desde a construção dos mesmos – e de outras edificações no entorno – exige uma atenção particular com infiltrações.
Desde a última reforma realizada em 2004, os equipamentos não foram objeto de nenhuma outra

Matéria DOCREC 283/2024. Documento digitalizado e autenticado por ANTONIO ISOLDI CALEARI, juntado ao RDS 266/2024 por Antonio Isoldi Caleari. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=531809.

intervenção que cuidasse dos danos decorrentes de infiltrações. Como atestam a descrição das obrigações da Concessionária na execução do Programa de Intervenção (principalmente, aqueles dispostos no Anexo III do Contrato e nos Subanexos deste Anexo), a infraestrutura física – inclusive aquelas decorrentes de danos causados por infiltrações – encontrava-se em situação calamitosa.

A Concessionária submeteu ao Poder Concedente e aos órgãos responsáveis pela proteção do patrimônio histórico, um conjunto de intervenções na coberta dos Mercados (telhados e impermeabilizações), nas prumadas de água, nas redes de esgoto (inclusive p.v.), na rede elétrica, na cabine primária etc. que permitem, uma vez concluídas, um grau de segurança contra essas infiltrações nunca observado na história dos Mercados.

De toda a forma, as marcas de infiltração que hoje ainda podem ser vistas nos mercados, são nas partes ainda não submetidas ao programa de restauro. E são apenas marcas, já que o problema que eventualmente gerou a infiltração, desde o último restauro em 2004, já foi solucionado."

3 . Relatório de fiscalização das condições de limpeza do Mercado Municipal, incluindo dados sobre a frequência e eficácia das ações de limpeza realizadas.

RESPOSTA GAL: Respondido juntamente com o item 5.

4. Informações sobre as medidas de segurança implementadas durante o período de obras no Mercado Municipal, incluindo a sinalização e os cuidados específicos para garantir a segurança dos visitantes.

RESPOSTA GAL: Em resposta a Concessionária aponta:

"A situação dos dois Mercados apresentava necessidade de realização de obras – como indicado nos Subanexos do Anexo III – Caderno de Encargos da Concessionária. A infraestrutura física, de segurança e limpeza dos Mercados era tão exasperante, que exigiu da Concessionária a autorização para a realização de um Programa de Obras Emergenciais – não previstas no Anexo II do Edital – Minuta do Contrato e seus Anexos – que foram tempestivamente aprovadas pelo Poder Concedente e pelos órgãos responsáveis pela proteção do patrimônio histórico. Em seguida, em setembro de 2022 a Concessionária iniciou as obras do Programa de Intervenção no Mercado Municipal Paulistano e, em setembro de 2023, no Mercado Kinjo Yamato.

As medidas de segurança adotadas são aquelas previstas no Anexo II do Edital e nas normas de construção aplicáveis ao Programa de Intervenção. Quando à segurança dos Usuários (na forma definida na Cláusula 1ª do Contrato), a Concessionária também adotou as medidas previstas neste Anexo II e, em particular, no Anexo III mencionado."

Como adicional de esclarecimento, apresentamos os itens mencionados pela Concessionaria:

"ANEXO II do Edital

33.2 A CONCESSIONÁRIA obriga-se a observar os padrões contratualmente estabelecidos em relação ao estado de funcionamento, conservação, higiene, conforto, acessibilidade, sustentabilidade ambiental e segurança dos BENS VINCULADOS À CONCESSÃO, durante toda a vigência do CONTRATO, efetuando para tanto as reparações, renovações e adaptações necessárias ao bom desempenho da CONCESSÃO."

"ANEXO III do Contrato

7.10. A CONCESSIONÁRIA deverá observar, nas contratações de pessoal, a legislação trabalhista vigente, notadamente as leis específicas de encargos trabalhistas, previdenciários, tributário, fiscal, bem como os acordos, convenções e dissídios coletivos de cada categoria profissional. É dever da CONCESSIONÁRIA cumprir rigorosamente as normas de Engenharia de Segurança e Medicina do Trabalho, de acordo com a legislação vigente, e sempre visando à prevenção de acidentes no trabalho.

Matéria DOCREC 283/2024. Documento digitalizado e autenticado por ANTONIO ISOLDI CALEARI, juntado ao RDS 266/2024 por Antonio Isoldi Caleari. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=531809.

7.11. A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer ao seu pessoal os equipamentos de proteção individual e coletiva (EPIs e EPCs) necessários para o desempenho de suas atividades.
7.12. A CONCESSIONÁRIA deverá assumir todas as responsabilidades e tomar as medidas necessárias ao atendimento do seu pessoal acidentado ou com mal súbito.
7.13. A CONCESSIONÁRIA deverá implementar serviço de Ouvidoria destinado a recebimento de reclamações e sugestões dos USUÁRIOS.
11.8.4. Demais medidas de segurança
Recomenda-se que seja feita o mais breve possível projetos de prevenção e combate a incêndio, que sejam instalados os itens necessários ao pleno funcionamento e segurança dos usuários e que seja aprovado alvará de funcionamento no Corpo de Bombeiros, tais medidas estão incluídas no valor considerado para o item 11.8.
11.10. Instalações de segurança do trabalho (equipamentos de proteção individual – EPI, equipamentos de proteção coletiva, sinalização de segurança, dispositivos de segurança). Recomenda-se a implementação das ações necessárias para o cumprimento de todas as normas referentes à Segurança do Trabalho. Para estes serviços a área prevista considerada foi de 6.210,00 m². Para este item, foi utilizado o critério de adoção de percentual de valor referencial em obras similares de restauro e reforma de edificações, representando para este caso 0,46% do valor total das intervenções previstas no orçamento."

5. Detalhamento da fiscalização realizada pela SPREGULA no cumprimento do contrato de concessão do Mercado Municipal, incluindo a periodicidade das fiscalizações e os resultados obtidos

RESPOSTA GAL:Quanto ao tema, cabe informar que esta Gerência de Abastecimento e Lazer (GAL) como já informado, realiza vistorias semanais, e em relação a Gestão do Contrato, foi desenvolvido planilha com padrão templates de monitoramento (contrato e vistoria), de modo a acompanhar todas as cláusulas previstas em Contrato, bem como eventuais dúvidas e ações ao longo da sua vigência.

A cronologia do documento acompanha o exercício fiscal, de modo que, no início de cada ano, a Gerência possa encaminhar relatório compilado, com todas as informações, SEIs, bem como conclusão e recomendações de ajustes. Entendemos que tais documentos, são passíveis de revisão e aprimoramento, sempre que necessário, mas possibilitam uma rotina, bem como memória das ações e evolução entre, possíveis recomendações, e ações da Concessionária. Nesta linha, a Concessionária vem atendendo de imediato os apontamentos e recomendações, e que quando necessário é estipulado prazo máximo para sanar a questão.

Assim, foi estabelecido inspeções por semana realizadas no Mercado Municipal e no Mercado Kinjo Yamato, identificando todas as ações corretivas a serem realizadas e sanadas pela Concessionária conforme as cláusulas contratuais. Informamos que o relatório contém itens obrigatórios para fiscalização "in loco", e que o mesmo está sendo atualizado, pela Superintendência de Fiscalização desta Agência, acerca de aprimorar esse acompanhamento, bem como as recomendações e seus ajustes, quando necessários.

Adicionalmente às indagações, segue para ciência desse Nobre Vereador os últimos relatórios elaborados por esta Gerência para cada Mercado, acerca de resposta ao D.MPSP, **documentos Mercado Municipal Paulista (MP) e Kinjo (MK):**

02 de abril de 2024 - doc. 103039429 MP e doc. 103039569 MK

05 de abril de 2024 - doc. 103039809 MP e doc. 103039923 MK

08 de abril de 2024 - doc. 103040045 MP e doc. 103040194 MK

12 de abril de 2024 - doc. 103040338 MP e doc. 103040435 MK

15 de abril de 2024 - doc. 103040557 MP e doc. 103040820 MK

Matéria DOCREC 283/2024. Documento digitalizado e autenticado por ANTONIO ISOLDI CALEARI, juntado ao RDS 266/2024 por Antonio Isoldi Caleari. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=531809.

23 de abril de 2024 - doc. 103040987 MP e doc. 103041152 MK

03 de maio de 2024 - doc. 103041676 MP e doc. 103041768 MK

06 de maio de 2024 - doc. 103041906 MP e doc. 103042011 MK

6. Informações sobre os valores da parceria de concessão repassados para a concessionária responsável pela gestão do Mercado Municipal, incluindo os critérios de repasse e eventuais reajustes ao longo do contrato.

RESPOSTA GAL:O contrato de concessão para restauro, reforma, operação, manutenção e exploração do Mercado Municipal Paulistano e do Mercado Kinjo Yamato, localizados no Município de São Paulo, estabelece que os valores pertinentes são repassados pela Concessionária Mercado SP SPE S.A. ao Poder Concedente. O montante total do contrato alcança R$ 371.820.000,00 (trezentos e setenta e um milhões oitocentos e vinte mil reais), os quais são transferidos ao Poder Concedente mediante o pagamento das Outorgas Fixas e Variáveis, conforme estipulado no acordo firmado.

As Outorgas Fixas são desembolsadas em duas etapas, sendo a primeira quitada antes da assinatura do contrato no valor de R$ 81.400.000,00 e a segunda parcela antes da referida assinatura, no valor de R$ 33.929.038,54 ambas já integralmente pagas. Quanto às Outorgas Variáveis, estas são pagas anualmente e seu valor é determinado com base nas demonstrações contábeis e financeiras, conforme detalhado no Anexo V – Mecanismo de Pagamento da Outorga – do contrato, até o momento já foi pago o valor de R$ 1.177.174,23 para esta obrigação.

Isso posto, era o que cabia informar no presente momento,

Cordialmente.

Carla Almeida
Gerente
Em 09/05/2024, às 16:35.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://processos.prefeitura.sp.gov.br, informando o código verificador **103128115** e o código CRC **0E0841D8**.

Matéria DOCREC 283/2024. Documento digitalizado e autenticado por ANTONIO ISOLDI CALEARI, juntado ao RDS 266/2024 por Antonio Isoldi Caleari. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=531809.