



**PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
GABINETE DA PREFEITA**

DECRETO Nº 608 DE 25 DE AGOSTO DE 2020

“Dispõe sobre as normas de funcionamento do Aquiri Shopping, constituído pela Lei Complementar nº 92, de 23 de julho de 2020, que Institui o Aquiri Shopping no Município de Rio Branco, denomina Comerciantes Populares os vendedores ambulantes que exercem a atividade de comércio na modalidade anteriormente denominada camelôs e dá outras providências.”

A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE RIO BRANCO, Capital do Estado do Acre, no uso das atribuições legais que lhe confere o art. 58, incisos V, VII e §1º, da Lei Orgânica do Município de Rio Branco,

RESOLVE:

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º O funcionamento do Aquiri Shopping reger-se-á pela Lei Complementar nº 92, de 23 de julho de 2020, e por este Decreto.

Art. 2º Serão transferidos para o Aquiri Shopping os vendedores ambulantes que exercem atividade de comércio na modalidade denominada camelôs, definida pelo §3º, do art. 44, da Lei Municipal nº 2.273, de 22 de dezembro de 2017, e alterações posteriores, regularmente cadastrados na Secretaria Municipal de Finanças – SEFIN.

Parágrafo único. A transferência a que se refere o “caput” deste artigo será organizada pela Secretaria Municipal de Agricultura Familiar e de Desenvolvimento Econômico - SAFRA, dando-se preferência na destinação dos espaços aos Comerciantes Populares já cadastrados, conforme Art. 3º, Parágrafo Único, da Lei Complementar nº 92, de 23 de julho de 2020.

Art. 3º Os demais Comerciantes Populares que não estejam contemplados pela atual quantidade de espaços disponibilizados no Aquiri Shopping participarão de uma lista de espera a ser elaborada e acompanhada pela Secretaria Municipal de Agricultura Familiar e de Desenvolvimento Econômico – SAFRA.

Parágrafo Único. Os Comerciantes Populares mencionados no “caput” poderão participar da lista de espera desde que atendam os seguintes requisitos:

I – Estar adimplente com o Município de Rio Branco;

II – Não haver perdido espaços públicos, gerenciados pelo Município, em razão de retomada por infringência às determinações legais ou contratuais;

Art. 4º Caberá à Secretaria Municipal de Agricultura Familiar e de Desenvolvimento Econômico – SAFRA, obedecendo à lista de espera, a indicação dos novos Comerciantes Populares, nos casos de vacância das lojas e quiosques.

Parágrafo único. A indicação, no caso de vacância, observará estritamente, além dos requisitos do artigo anterior, os seguintes critérios:

I – data da inclusão no cadastro ou listagem;

II – preferência aos camelôs que já possuem contratos de concessão com o Município e sejam residentes e domiciliados em Rio Branco;

Art. 5º A administração e o gerenciamento do Aquiri Shopping serão realizados pela Concessionária, observado o disposto no contrato de concessão de uso e ressalvadas as atribuições do Município de Rio Branco, que deverá organizar e orientar o comércio e os serviços de forma a possibilitar o total e adequado aproveitamento das dependências e instalações do Aquiri Shopping, assegurando a plena consecução dos seus objetivos.

Parágrafo único. Excetuam-se do disposto no “caput” deste artigo, consoante disciplina do §4º, do art. 2º, da Lei Complementar nº 92, de 23 de julho de 2020, as decisões que implicarem em novas despesas para os Comerciantes Populares, que deverão ser submetidas ao Conselho Consultivo com posterior aprovação da Secretaria Municipal de Agricultura Familiar e de Desenvolvimento Econômico - SAFRA.

Art. 6º O Aquiri Shopping funcionará mediante a locação de lojas e quiosques e sua mecânica de distribuição e segmentação dos espaços observará o projeto do prédio, a natureza da atividade e os critérios sociais, atribuindo assim, identidade específica aos três pisos, conforme Anexo II:

Parágrafo único. A segmentação das atividades de que trata este artigo poderá ser alterada, através de sugestão do Conselho Consultivo, mediante a necessidade de adequação e melhor aproveitamento dos espaços, mas ficará condicionada à aprovação da Secretaria Municipal de Agricultura Familiar e de Desenvolvimento Econômico – SAFRA.

CAPÍTULO II

DA OCUPAÇÃO E LOCAÇÃO

Art. 7º A ocupação dos espaços do Aquiri Shopping dar-se-á mediante contrato de locação a ser firmado entre a Concessionária e o Comerciante Popular, constituindo-se em relação jurídica de natureza privada regida pelas normas especiais relativas à locação e aos preceitos constantes do Código Civil Brasileiro, conforme unidades disponíveis no Anexo I.

Parágrafo único. Fica o Comerciante Popular obrigado a firmar contrato de locação com a Concessionária, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias, sob pena de ser substituído por outro Comerciante habilitado, conforme lista de espera.

Art. 8º O preço inicial da locação das lojas e quiosques do Aquiri Shopping será estabelecido no contrato de concessão de uso a ser firmado entre o Município de Rio Branco e a Empresa Concessionária, habilitada no processo de licitação, observando, estritamente, o exposto na precificação apresentada no Anexo III deste Decreto.

§ 1º O preço da locação, de que trata este artigo, atenderá aos critérios de localização da loja e quiosque, do consumo de água, da taxa de marketing e da estrutura física da loja ou quiosque.

§ 2º O Município de Rio Branco não é garantidor, nem mesmo subsidiariamente, do valor do aluguel devido pelos Comerciantes Populares.

Art. 9º Todos os custos da gestão, sejam eles de pessoal, impostos, serviços, materiais ou quaisquer outros, correrão por conta da empresa vencedora da licitação, cabendo a ela gerir o fluxo de caixa com os recebimentos e pagamentos das atividades inerentes à operação do Aquiri Shopping.

Parágrafo único. As despesas individuais de cada unidade não entrarão no cálculo do aluguel e correrão por conta dos respectivos Comerciantes ou Prestadores de Serviços localizados no Aquiri Shopping.

Art. 10. As regras de ocupação e locação não se aplicam às lojas e quiosques denominados “âncoras”, cabendo à Empresa Concessionária a alocação e gestão dessas unidades, cujos locatários não serão designados pela Prefeitura Municipal de Rio Branco como serão aqueles que ocuparão as unidades para Comerciantes Populares.

§ 1º A Empresa Concessionária terá sob sua responsabilidade a locação e gestão de lojas e quiosques denominados “âncoras”, listados no Anexo I.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
GABINETE DA PREFEITA**

§ 2º Os valores de locação das lojas e quiosques âncoras serão definidos pela Empresa Concessionária segundo as práticas correntes de mercado.

§ 3º Todas as unidades âncoras terão, assim como as demais, que arcar com os custos adicionais ao valor do aluguel referentes à água e esgoto, caso a unidade tenha acesso a estes serviços, e a comunicação e marketing, conforme discriminado no Anexo III.

**CAPÍTULO III
DO ALVARÁ DE AUTORIZAÇÃO**

Art. 11. Os camelôs, denominados Comerciantes Populares, transferidos para o Aquiri Shopping, terão o exercício de suas atividades autorizadas mediante Alvará expedido pela Secretaria Municipal de Finanças - SEFIN, atendendo os dispositivos do Decreto nº 1.683, de 11 de novembro de 2019.

Art. 12. O requerimento do Alvará deverá ser protocolado junto ao portal da REDESIM, através do endereço eletrônico www.redesimples.ac.gov.br, preenchendo os Atos Declaratórios próprios para este fim.

Parágrafo único. Independentemente da vistoria dos órgãos competentes, inclusive da fiscalização municipal, todas as atividades (baixo risco A, baixo risco B e alto risco) estarão sujeitas a fiscalização, mesmo que posterior a emissão do Alvará, inclusive com a aplicação de penalidades, interdição temporária e cancelamento do respectivo Alvará, caso estejam funcionando em desacordo com a legislação municipal.

Art. 13. No caso de cancelamento do Alvará, o espaço deverá ser desocupado, sob pena de interdição administrativa, ensejando a substituição do Comerciante Popular penalizado por outro indicado pela SAFRA.

Parágrafo único. Caso o Município de Rio Branco não indique outro comerciante habilitado, por ausência na lista de espera e/ou outro motivo impeditivo,

poderá a Concessionária firmar contrato de locação com outros interessados, conforme seu critério.

CAPÍTULO IV **DO CONSELHO CONSULTIVO**

Art. 14. Para efeitos de aplicação do art. 16 da Lei Complementar nº 92, de 23 de julho de 2020, fica instituído o Conselho Consultivo do Aquiri Shopping, Órgão Consultivo ao qual compete, como responsabilidade precípua, opinar e emitir pareceres e recomendações sobre o funcionamento e gestão do Aquiri Shopping.

Parágrafo único. O Conselho Consultivo deverá emitir, anualmente, parecer de avaliação da gestão do Aquiri Shopping, devendo ser encaminhado para a Secretaria Municipal de Agricultura Familiar e de Desenvolvimento Econômico – SAFRA para ciência e adoção de eventuais providências.

Art. 15. O Conselho Consultivo será composto pelos seguintes representantes:

- I - Um representante do Poder Executivo do Município de Rio Branco;
- II - Um representante do Poder Legislativo do Município de Rio Branco;
- III - Um representante dos Lojistas, escolhido por eleição direta;
- IV - Um representante do SEBRAE/AC;
- V - Um representante da Classe Empresarial de Rio Branco.

§ 1º Todos os Conselheiros terão mandato de 2 (dois) anos, podendo ser renovado por igual período, quando deverão ser substituídos por novos eleitos ou indicados.

§ 2º Cada membro do Conselho Consultivo do Aquiri Shopping terá um suplente, que o substituirá em suas ausências e impedimentos.

§ 3º O representante tratado no inciso V, do “caput”, será escolhido dentre os membros da Associação Comercial, Industrial de Serviço e Agrícola do Acre - ACISA e da Federação do Comércio do Estado do Acre – FECOMERCIO.

§ 4º Os membros do Conselho Consultivo do Aquiri Shopping e respectivos suplentes serão indicados pelos titulares dos Órgãos, Entidades e Setores representados e designados pelo Chefe do Executivo.

Art. 16. O Conselho Consultivo do Aquiri Shopping se reunirá em caráter ordinário duas vezes ao ano e em caráter extraordinário sempre que convocado por seu Presidente ou mediante requerimento de seus membros.

§ 1º O Conselho Consultivo reunir-se-á quadrimestralmente com a Concessionária com agenda pré-definida e registro de atas.

§ 2º O quórum de reunião do Conselho Consultivo do Aquiri Shopping é de maioria absoluta e o quórum de aprovação é de maioria simples.

§ 3º Além do voto ordinário, o Presidente do Conselho Consultivo do Aquiri Shopping terá o voto de qualidade em caso de empate.

Art. 17. Compete ao Conselho Consultivo do Aquiri Shopping elaborar e aprovar seu Regimento Interno.

Art. 18. A participação no Conselho Consultivo do Aquiri Shopping será considerada prestação de serviço público relevante, não remunerada.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
GABINETE DA PREFEITA

**CAPÍTULO V
DO FUNCIONAMENTO**

Art. 19. Os dias e horários de funcionamento do Aquiri Shopping serão definidos no Regimento Interno.

Parágrafo único. Em casos excepcionais, os horários poderão ser alterados pela Concessionária, desde que aprovados pelo Município de Rio Branco.

Art. 20. Os Comerciantes Populares e os demais estabelecimentos autorizados para o exercício de suas atividades no Aquiri Shopping serão identificados mediante placa de uso a ser afixada junto ao seu local de comércio, cujo “layout” e local de afixação serão definidos pela Concessionária.

Art. 21. A forma e o conteúdo de colocação de faixas, cartazes, luminosos, placas e outros meios de divulgação no Aquiri Shopping serão definidas pela Concessionária, obedecido o disposto na Legislação Ambiental e mediante prévia aprovação da SAFRA.

Parágrafo único. Fica terminantemente vedada a utilização de propaganda político-partidária no Aquiri Shopping.

Art. 22. A exposição e comercialização das mercadorias deverão ser realizadas exclusivamente na loja ou quiosque destinado ao Comerciante Popular, sendo vedada a utilização a este título das áreas de circulação e de uso comum do Aquiri Shopping.

Parágrafo único. São de inteira responsabilidade do Comerciante Popular a identidade e procedência dos produtos por ele comercializados ou armazenados em sua loja/quiosque.

**CAPÍTULO VI
DAS OBRIGAÇÕES**

Art. 23. Compete à Empresa Concessionária:

I - Garantir a manutenção e conservação das instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, prediais, de mobiliário, de gás e de comunicação do prédio, assegurando o seu perfeito funcionamento.

II – Preservar a estrutura física originária do empreendimento, durante todo o tempo da vigência da concessão, ficando proibido qualquer alteração sem conhecimento e aprovação do Poder Concedente, sob pena de responsabilização.

III – Locar os espaços aos Comerciantes Populares indicados pela Prefeitura Municipal de Rio Branco, bem como as lojas e quiosques âncoras, devendo manter registros formais de tais contratações, além de administrar os respectivos contratos e os pagamentos mensais dos mesmos.

Parágrafo único. As possíveis manutenções do local provenientes de problemas estruturais, apresentados anteriormente à concessão, serão de responsabilidade da Administração Pública, que deverá, preferencialmente, proceder com os devidos reparos. Em não sendo possível, poderá a Concessionário, mediante autorização expressa do Concedente, efetuar os reparos e ser ressarcido dos prejuízos, fazendo-se uso de compensação de créditos, caso haja aprovação legal para tanto.

Art. 23. Sem prejuízo dos dispositivos referidos anteriormente, incluem-se igualmente como obrigações dos Comerciantes Populares:

I – limitar suas atividades ao estritamente permitido e expresso no respectivo Alvará, salvo as atividades que dispensam o Alvará (atividade de baixo risco);

II – manter sempre limpas e ordenadas as áreas objeto de sua loja e quiosque;

III – responsabilizar-se pelo controle de ruídos que possam eventualmente emanar de suas lojas e quiosques, não podendo utilizar-se de pregões ou anúncios que interfiram com a atividade de seus “vizinhos” ou causem embaraços e transtornos aos usuários do Aquiri Shopping, bem como à comunidade do entorno;

IV – responsabilizar-se, integralmente, pela manutenção e conservação da loja e quiosque onde pratica o seu comércio; e

V – Observar e respeitar estritamente o Regimento Interno do Aquiri Shopping.

Art. 24. É expressamente vedado aos Comerciantes Populares:

I – comercializar mercadorias oriundas de falsificações, industrializadas ilegalmente ou oriundas de receptação e/ou roubo;

II – efetuar propaganda ou publicidade não autorizada pela Concessionária, bem como utilizar qualquer outro sistema de comunicação que possam interferir no desenvolvimento normal das operações do Aquiri Shopping;

III – conservar material inflamável ou explosivo;

IV – queimar artigos pirotécnicos, fogos de artifício e produtos similares;

V – abandonar detritos ou mercadorias avariadas nas lojas e quiosques ou em áreas comuns;

VI – lavar as dependências da área permitida com substâncias corrosivas;

VII – modificar as instalações originárias sem a aprovação da Concessionária e da Secretaria Municipal de Agricultura Familiar e de Desenvolvimento Econômico - SAFRA;

VIII – ingressar, estocar, expor ou vender produtos não autorizados;

IX – portar arma de fogo;

X – utilizar a área de comercialização ou de circulação comum para finalidades outras que não as especificadas neste Decreto;

XI – permitir a entrada de compradores fora do horário normal de comercialização, sem prévia autorização da Concessionária;

XII – jogar, manter ou permitir que se mantenha qualquer tipo de jogo ilegal no interior do Aquiri Shopping;

XIII – ligar, sem autorização da Concessionária, equipamentos eletrônicos que possam comprometer a segurança do local;

XIV – pendurar ou utilizar materiais inadequados para expor produtos nos lojas e quiosques; e

XV – anexar, nas áreas comuns, placas e cartazes referentes a divulgação das lojas e quiosques ou de qualquer outra natureza, salvo com autorização da Concessionária.

Art. 25. O acondicionamento, a coleta e a destinação do lixo produzido no interior do Aquiri Shopping serão de responsabilidade da Concessionária, dos Comerciantes Populares, dos Comerciantes Âncoras e demais Empresas devendo ser observado o disposto em legislação.

Parágrafo único. A Concessionária poderá estabelecer normas que visem assegurar o cumprimento efetivo do disposto no “caput” deste artigo.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 26. A Concessionária e os Comerciantes deverão obedecer às normas edilícias, inclusive as de proteção e segurança contra incêndio, instituídas pela Lei nº 1.137, de 29 de julho de 1994, e alterações posteriores.

Art. 27. Incumbe à Concessionária e aos Comerciantes Populares assegurar o exato cumprimento e a observância da Lei Complementar nº 92, de 23 de julho de 2020, e deste Decreto, bem como dos demais dispositivos de natureza legal, por parte de seus funcionários, sócios, prepostos e fornecedores.

Art. 28. O descumprimento dos dispositivos da Lei Complementar nº 92, de 23 de julho de 2020, e deste Decreto, para os quais não haja previsão de pena específica, implica a aplicação das seguintes penalidades:

I – multa;

II – multa em dobro no caso de reincidência.

Parágrafo único. Os valores das multas, objeto deste artigo, correspondem àqueles previstos no Capítulo V, do Título II, da Lei Municipal nº 2.273, de 22 de dezembro de 2017.

Art. 29. O Município de Rio Branco, ouvida a Concessionária e os Comerciantes, quando necessário, definirá novas normas e regras objetivando um melhor aproveitamento do Aquiri Shopping.

Parágrafo único. Para efeitos de aplicação do disposto no “caput” deste artigo, o Município, através da SAFRA, também poderá redimensionar os espaços das lojas e quiosques para aquelas atividades cujo exercício prescindir da área originariamente destinada, sem prejuízo da Concessionária.

Art. 30. Aplica-se o disposto neste Decreto para os demais estabelecimentos que integrarem o “mix” de atividades do Aquiri Shopping.

Art. 31. O Regimento Interno do Aquiri Shopping, de observância obrigatória dos Comerciantes e Concessionária, será definido em Decreto específico.

Parágrafo único. O Regimento Interno, de que trata o “caput” deste artigo, poderá ser alterado, mediante a necessidade de adequação, desde que aprovado pelo Município de Rio Branco.

Art. 32. Os casos omissos serão resolvidos pelo Município de Rio Branco em conformidade com a legislação vigente.

Art. 33. Aplicam-se no que couberem os dispositivos da Lei Municipal nº 2.273 de 22 de dezembro de 2017.

Art. 34. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Rio Branco – Acre, 25 de agosto de 2020, 132° da República, 118° do Tratado de Petrópolis, 59° do Estado do Acre e 137° do Município de Rio Branco.

Socorro Neri
Prefeita de Rio Branco



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
GABINETE DA PREFEITA

ANEXO I
RELAÇÃO DE UNIDADES DISPONÍVEIS NO AQUIRI SHOPPING

1. Unidades Destinadas aos Comerciantes Populares

UNIDADES COMERCIANTE POPULARES		M2	Qtde Und.
TÉRREO			
Comum A	T	5.500	74
Comum B	T	7.500	67
Comum C	T	8.340	10
Quiosque P	T	2.493	23
PISO 1			
Comum A	P1	5.500	74
Comum B	P1	7.500	51
Comum C	P1	8.340	6
Comum E	P1	3.575	16
Comum F	P1	3.575	16
Quiosque C	P1	2.196	8
Quiosque P	P1	2.493	14
PISO 2			
Comum A	P2	5.500	14
Comum A	P2 c/água	5.500	14
Comum B	P2	7.500	5
Comum B	P2 Rádio	7.500	1
Comum E	P2	3.575	4
Comum E	P2 c/água	3.575	4
Comum F	P2	3.575	4
Comum F	P2 c/água	3.575	4
Salão H	P2 c/água	5.500	14
Salão I	P2 c/água	7.500	13
Pensão J	P2 c/água	5.500	32
Quiosque C	P2	2.196	4
Quiosque P	P2	2.493	15
TOTAL			485

2. Unidades Destinadas aos Comerciantes Âncoras

UNIDADES COMERCIANTE ÂNCORAS		M2	Qtde Und.
TÉRREO			
Sala Técnica	T	40.000	2
PISO 1			
Comum D	P1	17.100	2
Sala Técnica	P1	40.000	1
PISO 2			
Comum G	P2	15.450	2
Comum G	P2 c/água	15.450	2
Comum K	P2 c/água	47.970	2



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
GABINETE DA PREFEITA

Comum L	P2 c/água	26.520	1
Sala Técnica	P2	40.000	1
Quiosque P	P2 c/água	3.240	4
TOTAL			17

ANEXO II
DA SEGMENTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DO AQUIRI SHOPPING

O Aquiri Shopping possuirá a distribuição de unidades em 25 segmentos, listados abaixo. A lista é composta pelas áreas de atuação hoje adotadas pelos Comerciantes Populares, cujas nomenclaturas foram revisadas e reagrupadas.

Esta sementação poderá ser ajustada com o tempo em função das demandas do mercado consumidor e da evolução do próprio varejo.

SEGMENTOS		TÉRREO	PISO 1	PISO 2	TOTAL POR PISO
1	Acessórios (Bolsas, Bijuterias, Óculos e Relógios)	17	7	14	38
2	Alimentação			30	30
3	Artesanato E Bijuterias	3	3		6
4	Ateliê De Costura			5	5
5	Bombons E Variedades	6		1	7
6	Brinquedos E Variedades	41	13	5	59
7	Calçados E Variedades			3	3
8	Cama, Mesa E Banho			1	1
9	CD, DVD e Outros		1		1
10	Celular e Notebook (Ast. Técnica e Acessórios)	1	77	7	85
11	Confecção Para Noivas	1			1
12	Confecções E Variedades	76	68	21	165
13	Conserto De Panelas			1	1
14	Conserto De Relógios			1	1
15	Lan House		4	1	5
16	Perfumaria E Variedades	12	2	3	17
17	Produtos De Beleza			1	1
18	Produtos Naturais		1	1	2
19	Rádio			1	1
20	Salão De Beleza			13	13
21	Sapataria			1	1
22	Sorveteria			2	2
23	Tabacaria		1		1
24	Utilidades Domésticas	1		1	2



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
GABINETE DA PREFEITA

25	Variedades	13	4	10	27
26	Xerox, Chaves, Carimbo e Foto		4		4
27	Outros Segmentos	3		3	6
TOTAL GERAL		174	185	126	485

ANEXO III
DA PRECIFICAÇÃO

A precificação das lojas do Aquiri Shopping está baseada nas estimativas de despesas que pudessem custear a operação do empreendimento.

O montante da arrecadação mensal com aluguel dos Comerciantes Populares foi estudado e analisado mediante uma estimativa de custos para a operação do Aquiri Shopping, balizado por um preço médio por metro quadrado na região. A partir desse patamar, foi analisado o impacto de diferentes preços por metro quadrado, variando de R\$ 52,00 a R\$ 100.

LOJAS POPULARES								m2 por Box			TOTAL
Boxes	Larg.	Prof.	Área	Térreo	Pav.1	Pav.2	Total	Térreo	Pav.1	Pav.2	
Comum A	2,50	2,20	5,50	74	74	28	176	407,00	407,00	154,00	
Comum B	2,50	3,00	7,50	67	51	6	124	502,50	382,50	45,00	
Comum C	3,00	2,78	8,34	10	6	-	16	83,40	50,04	-	
Comum E	2,50	1,43	3,58	-	16	8	24	-	57,20	28,60	
Comum F	1,43	2,50	3,58	-	16	8	24	-	57,20	28,60	
Salão H	2,50	2,20	5,50	-	-	14	14	-	-	77,00	
Salão I	2,50	3,00	7,50	-	-	13	13	-	-	97,50	
Pensão J	2,50	2,20	5,50	-	-	32	32	-	-	176,00	
				151	163	109	423				
Quiosq C	1,80	1,22	2,20	-	8	4	12	-	17,57	8,78	
				-	-	-	-	-	-	-	
Quiosq P	0,91	0,32	0,29	-	-	-	-	-	-	-	
	1,82	1,21	2,20	-	-	-	-	-	-	-	
				23	14	13	50	57,35	34,91	32,41	
				23	22	17	62				
				174	185	126	485	1.050,25	1.006,42	647,90	2.704,56

Range de Aluguéis por m2							
Boxes	100,00	85,00	64,00	60,00	57,50	55,00	52,00
Comum A	550,00	467,50	352,00	330,00	313,50	302,50	275,00
Comum B	750,00	637,50	480,00	450,00	427,50	412,50	375,00
Comum C	834,00	708,90	533,76	500,40	475,38	458,70	417,00
Comum E	357,50	303,88	228,80	214,50	203,78	196,63	178,75



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
GABINETE DA PREFEITA

Comum F	357,50	303,88	228,80	214,50	203,78	196,63	178,75
Salão H	550,00	467,50	352,00	330,00	313,50	302,50	275,00
Salão I	750,00	637,50	480,00	450,00	427,50	412,50	375,00
Pensão J	550,00	467,50	352,00	330,00	313,50	302,50	275,00
Quiosq C	219,60	186,66	140,54	131,76	125,17	120,78	109,80
	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-
Quiosq P	249,34	211,94	159,58	149,60	142,12	137,14	124,67

1. Despesas – Estimativas de Custos de Operação

Inicialmente foi estimado um quadro de funcionários para as áreas de segurança, manutenção, limpeza e gestão, com salários e encargos condizentes com a operação e os benefícios aplicáveis.

Para a área de gestão foi estimada uma equipe para as áreas administrativa e financeira, comercial e de operações, com respectivas equipes.

Da mesma forma foram estimadas as Despesas Operacionais, com Serviços de Terceiros, Comunicação, Seguros, Uniformes, Bancárias e Despesas Administrativas.

A despesa estimada com água e esgoto foi isolada e criado um critério com parte da despesa total rateada entre todas as unidades pelo uso das instalações comuns e outra parte rateada pelas unidades com acesso ao serviço segundo sua metragem quadrada, conforme quadro abaixo:

20.000,00		RATEIO DESPESAS ÁGUA E ESGOTO												
Água e Esgoto		9.833,10			0,49 (participação: 3Xs + que demais lojas) m2 por Box				m2 por Box			TOTAL	R\$/loja	R\$ total
Boxes	Larg.	Prof.	Área	Und. Térre o	Und. Pav.1	Und. Pav.2	Total	Térreo	Pav.1	Pav.2				
Comum A	2,500	2,200	5,500	-	-	14	14	-	-	77,000		88,74	1.242,33	
Comum E	2,500	1,430	3,575	-	-	4	4	-	-	14,300		57,68	230,72	
Comum F	1,430	2,500	3,575	-	-	4	4	-	-	14,300		57,68	230,72	
Salão H	2,500	2,200	5,500	-	-	14	14	-	-	77,000		88,74	1.242,33	
Salão I	2,500	3,000	7,500	-	-	13	13	-	-	97,500		121,01	1.573,08	
Pensão J	2,500	2,200	5,500	-	-	32	32	-	-	176,000		88,74	2.839,61	
						81				456,100			7.358,77	
Comum G	5,150	3,000	15,450	-	-	2	2	-	-	30,900		249,27	498,54	
Âncora K	6,150	7,800	47,970	-	-	2	2	-	-	95,940		773,95	1.547,91	
Âncora L	3,400	7,800	26,52	-	-	1	1	-	-	26,520		427,88	427,88	



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
GABINETE DA PREFEITA

0					
	5		153,360		2.474,33
					9.833,10
% und c/água		área COM água	609,46	20%	16,13
17%		área SEM água	2.489,56	80%	água/m2
		área total shopping	3.099,02		

Para a área de marketing, foi estimado um orçamento em separado para despesas com equipe e ações de comunicação do Aquiri Shopping. Estas despesas foram divididas pela área bruta locável (ABL), fazendo-se assim um rateio para cada uma das lojas.

RATEIRO DESPESAS DE MARKETING								m2 /Tipo Box/Piso				R\$/loja	R\$ Total
Boxes	Larg.	Prof.	Área	Und. Térreo	Und. Pav.1	Und. Pav.2	Total	Térreo	Pav.1	Pav.2	TOTAL		
Comum A	2,500	2,200	5,500	74	74	28	176	407,000	407,000	154,000		30,01	5.282,15
Comum B	2,500	3,000	7,500	67	51	6	124	502,500	382,500	45,000		40,93	5.074,79
Comum C	3,000	2,780	8,340	10	6	-	16	83,400	50,040	-		45,51	728,15
Comum E	2,500	1,430	3,575	-	16	8	24	-	57,200	28,600		19,51	468,19
Comum F	1,430	2,500	3,575	-	16	8	24	-	57,200	28,600		19,51	468,19
Salão H	2,500	2,200	5,500	-	-	14	14	-	-	77,000	2.704,562	30,01	420,17
Salão I	2,500	3,000	7,500	-	-	13	13	-	-	97,500		40,93	532,03
Pensão J	2,500	2,200	5,500	-	-	32	32	-	-	176,000		30,01	960,39
Quiosque C	1,800	1,220	2,196	-	8	4	12	-	17,57	8,784		11,98	143,80
Quiosque P	0,910	0,320	0,291	-	-	-	-	-	-	-		-	-
	1,820	1,210	2,202	-	-	-	-	-	-	-		-	-
			2,493	23	14	13	50	57,35	34,91	32,414		13,61	680,29
Comum A	2,500	2,200	5,500	-	-	-	-	-	-	-		30,01	-
Comum D	3,000	5,700	17,100	-	2	-	2	-	34,200	-		93,31	186,62
Comum G	5,150	3,000	15,450	-	-	4	4	-	-	61,800		84,31	337,23
Âncora K	6,150	7,800	47,970	-	-	2	2	-	-	95,940	394,460	261,7	523,52
Âncora L	3,400	7,800	26,520	-	-	1	1	-	-	26,520		144,7	144,71
Sala Técnica	8,000	5,000	40,000	2	1	1	4	80,000	40,000	40,000		218,2	873,08
Quiq.Âncora	2,000	2,000	4,000	-	-	4	4	-	-	16,000		21,83	87,31
TOTAIS				176	188	138	502				3.099,022		16.910,63

1. Receitas – Composição e Parametrização pela M²

As Receitas com Aluguel de Lojistas Comerciantes Populares e os já estabelecidos foram analisadas segundo um preço por metro quadrado médio na



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
GABINETE DA PREFEITA

região. A partir desse patamar, foi analisado o impacto de alguns preços por metro quadrado, tanto maiores quanto menores a esta média.

O norteamento para análise e definição do valor de aluguel do metro quadrado partiu do princípio que o montante do aluguel recebido dos Comerciantes Populares deverá ser suficiente para fazer face aos custos de manutenção do Aquiri Shopping.

Assim, foi estabelecido o valor do metro quadrado em um patamar que fosse suficiente para zerar estas despesas e que fosse inferior ao valor médio do metro quadrado comercial no centro de Rio Branco.

2. Receitas – Ajustes e Recomposição

Após definição de um patamar de preço por metro quadrado foram aplicados multiplicadores de valorização para cada espaço ocupado em função da sua localização no prédio, variando segundo o piso, a proximidade com os acessos à circulação e às áreas de maior interesse do público consumidor.

Ao valor de aluguel para cada uma das lojas foi somado os valores correspondentes ao rateio de despesas de marketing e os valores referentes à recuperação de despesas com água e esgoto das unidades com acesso a este benefício, conforme tabela abaixo:

LOJAS	Qtde Lojas	Aluguel	Multip. Piso	Aluguel Ajustado		Água Ajustada		Marketing Ajustado		Valor Total por LOJA
TÉRREO										
Comum A	74	316,25	1,10	347,88	350,00	-	-	30,01	30,00	380,00
Comum B	67	431,25	1,10	474,38	470,00	-	-	40,93	40,00	510,00
Comum C	10	479,55	1,10	527,51	530,00	-	-	45,51	50,00	580,00
Sala Técnica	2	3.400,00	1,20	4.080,00	4.080,00	-	-	218,27	220,00	4.300,00
Quiosque P	23	143,37	2,40	344,09	340,00	-	-	13,61	10,00	350,00
PISO 1										
Comum A	74	316,25	1,05	332,06	330,00	-	-	30,01	30,00	360,00
Comum B	51	431,25	1,05	452,81	450,00	-	-	40,93	40,00	490,00
Comum C	6	479,55	1,05	503,53	500,00	-	-	45,51	50,00	550,00
Comum D	2	1.453,50	1,05	1.526,18	1.530,00	-	-	93,31	90,00	1.620,00
Comum E	16	205,56	1,05	215,84	220,00	-	-	19,51	20,00	240,00
Comum F	16	205,56	1,05	215,84	220,00	-	-	19,51	20,00	240,00
Sala Técnica	1	3.400,00	1,10	3.740,00	3.740,00	-	-	218,27	220,00	3.960,00
Quiosque C	8	126,27	2,20	277,79	280,00	-	-	11,98	10,00	290,00
Quiosque P	14	143,37	2,20	315,42	320,00	-	-	13,61	10,00	330,00
PISO 2										
Comum A	14	316,25	1,00	316,25	320,00	-	-	30,01	30,00	350,00
Comum A c/água	14	316,25	1,00	316,25	320,00	88,74	90,00	30,01	30,00	440,00



3. Precificação Final das Lojas do Aguiri Shopping

Através disso, chegou-se ao valor final da precificação, estabelecido na tabela abaixo, que deverá ser de observância obrigatória.

LOJAS COMERC. POPU.		m2	Qtde Und.	Aluguel Base	Taxa de Água p/Unidade	Taxa Marketing p/Und.	Aluguel Total
TÉRREO							
Comum A	T	5,500	74	350,00	-	30,00	380,00
Comum B	T	7,500	67	470,00	-	40,00	510,00
Comum C	T	8,340	10	530,00	-	50,00	580,00
Quiosque P	T	2,493	23	340,00	-	10,00	350,00
PISO 1							
Comum A	P1	5,500	74	330,00	-	30,00	360,00
Comum B	P1	7,500	51	450,00	-	40,00	490,00
Comum C	P1	8,340	6	500,00	-	50,00	550,00
Comum E	P1	3,575	16	220,00	-	20,00	240,00
Comum F	P1	3,575	16	220,00	-	20,00	240,00
Quiosque C	P1	2,196	8	280,00	-	10,00	290,00
Quiosque P	P1	2,493	14	320,00	-	10,00	330,00
PISO 2							



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
GABINETE DA PREFEITA

Comum A	P2	5,500	14	320,00	-	30,00	350,00
Comum A	P2 c/água	5,500	14	320,00	90,00	30,00	440,00
Comum B	P2	7,500	5	430,00	-	40,00	470,00
Comum B	P2 Rádio	7,500	1	470,00	-	40,00	510,00
Comum E	P2	3,575	4	210,00	-	20,00	230,00
Comum E	P2 c/água	3,575	4	210,00	60,00	20,00	290,00
Comum F	P2	3,575	4	210,00	-	20,00	230,00
Comum F	P2 c/água	3,575	4	210,00	60,00	20,00	290,00
Salão H	P2 c/água	5,500	14	380,00	90,00	30,00	500,00
Salão I	P2 c/água	7,500	13	520,00	120,00	40,00	680,00
Pensão J	P2 c/água	5,500	32	380,00	90,00	30,00	500,00
Quiosque C	P2	2,196	4	240,00	-	10,00	250,00
Quiosque P	P2	2,493	13	270,00	-	10,00	280,00
Total de Und.			485				