CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº [•] / [•]

CONCESSÃO PARA A REFORMA, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO DO MERCADO MUNICIPAL "GERMANO KURT FREISSLER"

ANEXO IV – MEMORIAL DESCRITIVO

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO 3

CAPÍTULO I – INVENTÁRIO DAS CONDIÇÕES EXISTENTES 4

1. IMPLANTAÇÃO 6

2. AVALIAÇÃO DAS INSTALAÇÕES EXISTENTES 6

2.1.1. Estrutura 11

2.1.2. Sistemas elétrico e hidrossanitário 17

2.1.3. Prevenção contra incêndio 23

2.1.4. Impermeabilização 29

2.1.5. Demais componentes 32

3. AVALIAÇÃO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA E EDILÍCIA INCIDENTE 41

4. CONCLUSÃO 44

INTRODUÇÃO

O presente anexo é composto por um capítulo que apresenta os resultados da pesquisa e análises realizadas pelo Grupo MarktPlatz sobre o Mercado Municipal. O Capítulo oferece um panorama das condições atuais do mercado e destaca as intervenções necessárias para a adequação do Mercado Municipal, além de apresentar os estudos sobre a avaliação da legislação urbanística e edilícia incidente.

As informações contidas neste ANEXO são apenas referenciais e não vinculantes. Cabe à LICITANTE para a elaboração de suas PROPOSTAS ECONÔMICAS ou à CONCESSIONÁRIA na execução do CONTRATO, o levantamento das informações e documentos, inclusive por meio da realização de visitas técnicas, responsabilizando-se, ainda, pelos custos e despesas referentes às providências necessárias.

CAPÍTULO I – INVENTÁRIO DAS CONDIÇÕES EXISTENTES

Este capítulo tem como objetivo apresentar uma avaliação abrangente do Mercado Municipal Germano Kurt Freissler ("Mercado Municipal"), no Município de Joinville, dispondo de uma análise das condições existentes, incluindo a identificação de limitações e não conformidades para a estruturação da concessão que visa à reforma, requalificação, operação, manutenção e exploração do Mercado Municipal.

No decorrer deste capítulo, será realizada uma análise da situação atual do Mercado Municipal, destacando suas limitações e eventuais não-conformidades. O diagnóstico apresentado neste capítulo refere-se à infraestrutura predial e equipamentos existentes, e tem como objetivo a observação da adequação desses elementos à demanda atual e futura do Mercado Municipal, norteando a indicação das intervenções mínimas a serem realizadas.

A visita técnica realizada em 03 de fevereiro de 2024, com a presença da equipe da prefeitura e do mercado, teve como objetivo coletar informações que representam as condições pré-existentes, por meio da identificação visual da situação atual do mercado. Essas informações serviram de base para a elaboração da análise.

Cabe salientar que os elementos mencionados como intervenções neste capítulo são apenas referenciais e baseiam-se na reforma do edifício atual do mercado. Todas as intervenções necessárias, que deverão ser realizadas pela CONCESSIONÁRIA, deverão levar em consideração um novo projeto arquitetônico que adapte o mercado existente para atender às novas necessidades da cidade, incluindo possíveis ampliações, entre outros aspectos.

A apresentação para os itens de verificação predial está estruturada em:

- **Observações:** Descrição dos principais pontos verificados em vistorias técnicas ao mercado;
- **Itens de Inspeção Visual:** Relação qualitativa dos subitens dos pontos observados na edificação, de forma objetiva e direta. Foi criada uma legenda de cores para rápida interpretação do grau de comprometimento do estado atual de conservação observado de cada subitem, conforme tabela abaixo:

Legenda	Grau de Comprometimento
	Nenhum grau de comprometimento – Não necessita de intervenções imediatas.
	Razoável grau de comprometimento – Intervenções necessárias, porém, não estruturais ou urgentes.
	Alto grau de comprometimento – Intervenções estruturais ou urgentes.

- **Relatório Fotográfico**: Demonstra por meio de registro fotográfico realizado nas visitas técnicas as informações contidas nos itens acima.

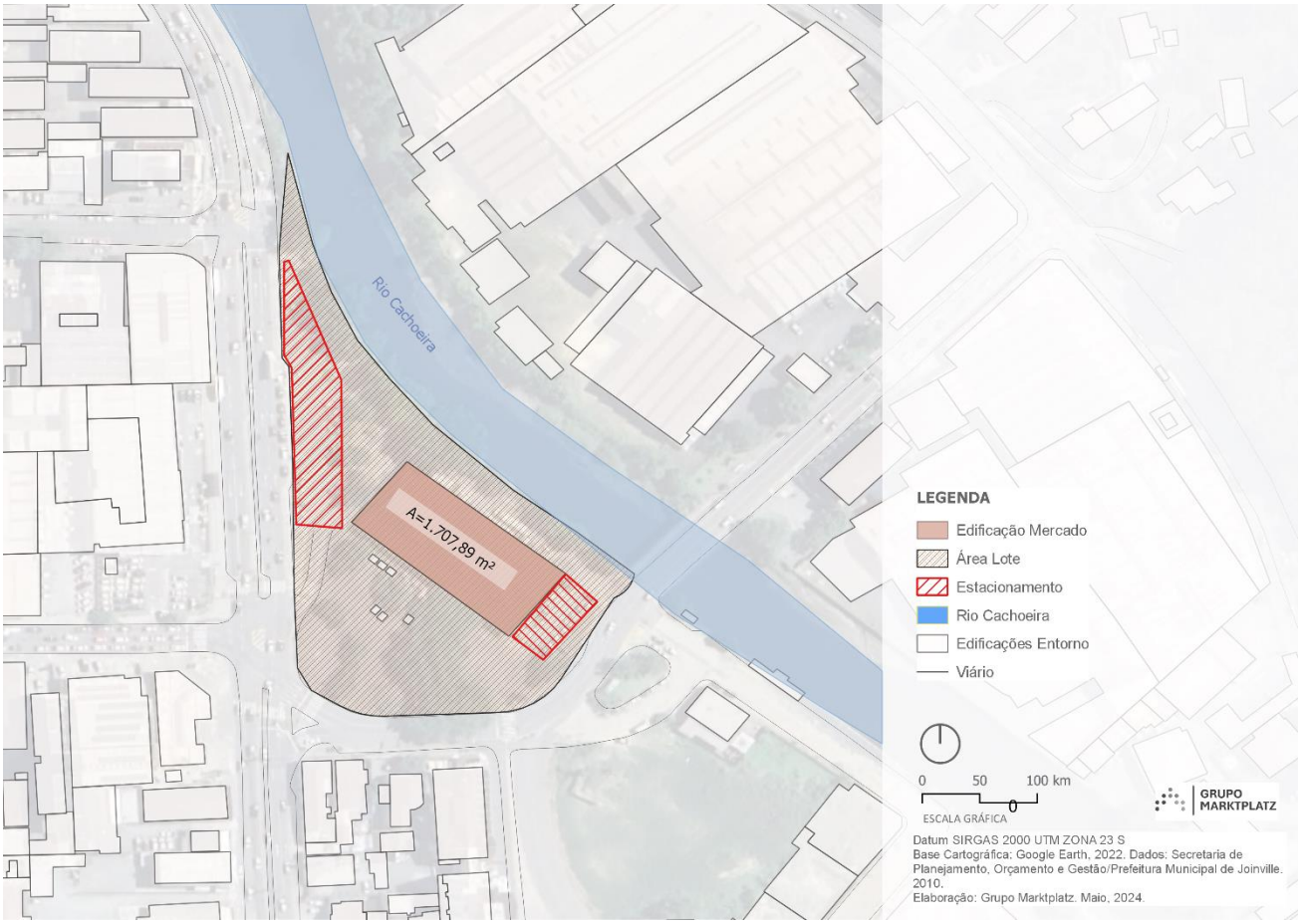
- **Intervenções**: Sugestões e diretrizes de intervenções baseadas nos itens observados e apontados, e que servirão de subsídio para a elaboração dos projetos e futuro orçamento.

1. IMPLANTAÇÃO

O Mercado Municipal Germano Kurt Freissler, está localizado no endereço Avenida Doutor Paulo Medeiros, 27, no bairro Centro, em Joinville. O Mercado Municipal está estrategicamente localizado próximo ao Rio Cachoeira. Sua integração com o rio é considerada fundamental para a harmonia entre o Mercado Municipal e seu entorno.

O Mercado Municipal ocupa uma área total de 9.331,427 m². A propriedade possui uma área construída de 1.707,89 m² e sua área descoberta corresponde a 6.306,967 m² (considerando que 1.571,67 m² é referente a área do pavimento térreo e 1.452,79 m² é área de estacionamento).

Figura 1 – Localização Mercado



Fonte: Secretaria de Planejamento, Orçamento e Gestão/Prefeitura Municipal de Joinville. 2010. Malha Fundiária (arquivo Shapefile). Base Cartográfica: Google Earth, 2022. Elaboração própria.

2. AVALIAÇÃO DAS INSTALAÇÕES EXISTENTES

O edifício, constituído por térreo e mezaninos, abriga 21 espaços físicos (boxes), dos quais 16 são alocados para a venda de produtos ou serviços e 5 para restaurantes. Contudo, dos 21 boxes disponíveis, apenas 10 estão atualmente em funcionamento (os boxes 4, 5 e 6 são três boxes distintos).

Figura 2 - Boxes sem uso

Acervo Grupo MarktPlatz.

A Figura 3 e o quadro a seguir apresentam a relação do funcionamento dos atuais boxes[1]:

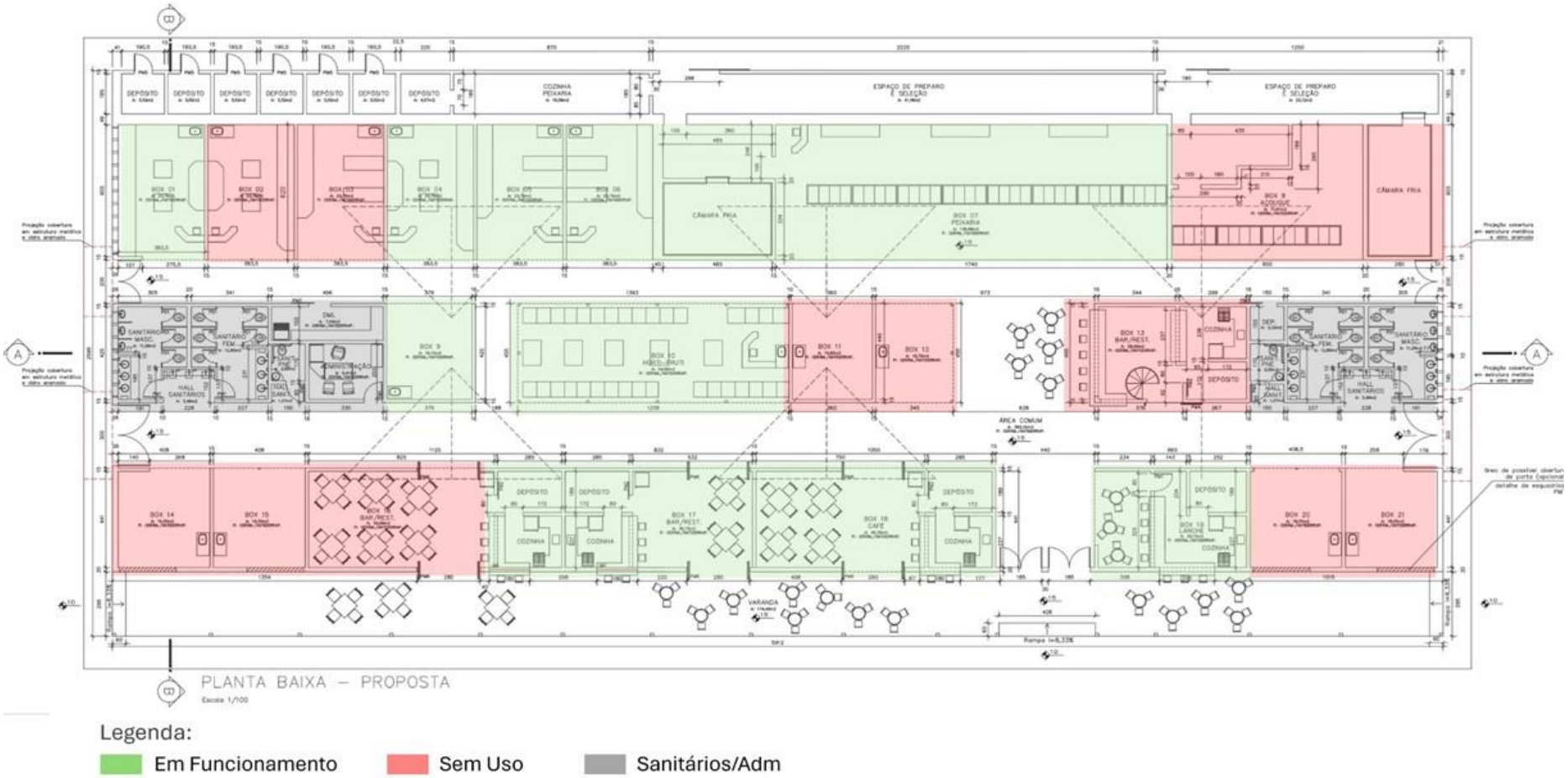
Quadro 1 - Situação Atual dos Boxes

NOME	DESCRIÇÃO	ÁREA TOTAL (M²)	SITUAÇÃO ATUAL
Box 1	Decoração/Itens viagem	23,76	Em funcionamento
Box 2	-	23,76	Sem uso
Box 3	-	23,76	Sem uso
Box 4, 5 e 6	Especiarias	71,28	Em funcionamento
Box 7	Peixaria	138,88	Em funcionamento
Box 8	Açougue	71,61	Sem uso
Box 9	Barbearia	16,10	Em funcionamento
Box 10	Hortifruti	54,82	Em funcionamento
Box 11	-	15,62	Sem uso
Box 12	-	15,70	Sem uso
Box 13	Restaurante	28,00	Sem uso
Box 14	-	18,00	Sem uso
Box 15	-	18,00	Sem uso
Box 16	Restaurante	49,59	Sem uso
Box 17	Restaurante	36,72	Em funcionamento

[1] A situação atual dos boxes foi conferida durante visita técnica ao Mercado, realizada no dia 03 de fevereiro de 2024.

NOME	DESCRIÇÃO	ÁREA TOTAL (M²)	SITUAÇÃO ATUAL
Box 18	Restaurante	46,30	Em funcionamento
Box 19	Restaurante	29,10	Em funcionamento
Box 20	-	18,00	Sem uso
Box 21	-	18,00	Sem uso

Figura 3 - Setorização Atual do Mercado

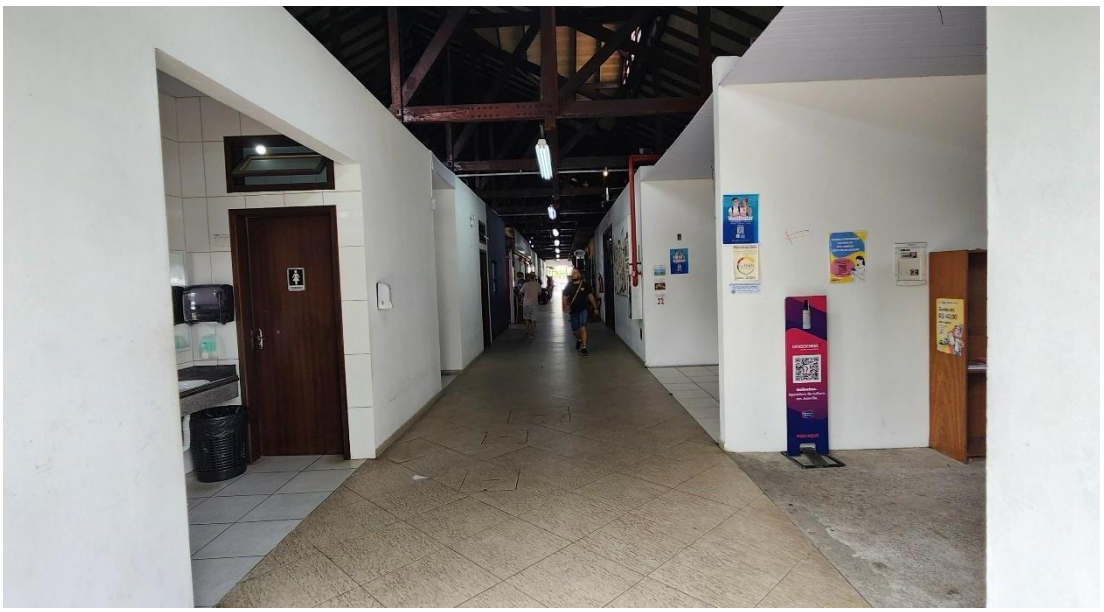


Adaptação Grupo MarktPlatz.

A estrutura do Mercado Municipal é composta por concreto armado e madeira, com fechamento em alvenaria convencional e esquadrias com caixilhos em madeira. A cobertura, com telhado aparente e estrutura em madeira, embora seja um elemento arquitetônico interessante, não otimiza a entrada de iluminação natural no ambiente interno, evidenciada pela necessidade do uso diurno de lâmpadas.

A disposição interna do mercado, com dois corredores em comprimento para circulação, facilita o acesso aos diversos boxes e suas dependências. No entanto, não há hierarquia entre fluxo de usuários e acessos técnicos aos boxes, condição que contribui para que os corredores permaneçam sobrecarregados com pertences dos proprietários dos boxes, o que obstaculiza a circulação, evidenciando também a insuficiência de espaços de armazenamento. Ainda, a insuficiente iluminação natural e a distribuição precária da iluminação artificial conferem ao espaço uma sensação de escuridão, com uma baixa luminância geral, tornando-o pouco convidativo para permanência prolongada. Além disso, a circulação bidirecional não favorece o aproveitamento máximo do espaço, que poderia funcionar com mesas e cadeiras para aproveitamento dos restaurantes ou descanso dos frequentadores.

Figura 4 - Circulação do Mercado



Acervo Grupo MarktPlatz.

A ausência de padronização dos boxes, seja em termos de sinalização, material construtivo ou revestimentos, assim como a falta de uma diversidade atrativa de usos e opções entre os atuais comércios e

serviços, são aspectos que requerem atenção. Os demais ambientes, como sanitários, áreas administrativas, também apresentam sinais de baixa manutenção e necessidade de modernização.

Importante também destacar que, embora a disposição atual dos boxes e das circulações priorize os acessos e os fluxos, percebe-se que o programa e usos do Mercado Municipal são bastante fechados, ou seja, não estabelecem francas relações com o entorno. A exceção ocorre com os restaurantes voltados para a praça, que permitem aberturas e uma expansão do uso, com mesas na varanda e ao ar livre – situação que coincide com as áreas de maior qualidade urbanística e boa ambiência do equipamento.

Os demais itens, tais como sistemas elétrico e hidrossanitário, prevenção contra incêndio, impermeabilização, estrutura, e demais componentes, serão detalhados a seguir.

Figura 5 - Circulação

Acervo Grupo MarktPlatz.

2.1.1. Estrutura

Observações:

Em vistoria ao Mercado Municipal, não foram observados danos às estruturas de fundação da edificação. Algumas trincas de piso foram observadas (que podem estar vinculadas a um carreamento de solo), porém visualmente não é possível observar danos maiores à estrutura.

A estrutura de madeira do Mercado Municipal é um dos principais elementos visuais e arquitetônicos do prédio e, apesar do desgaste natural ao longo dos anos, mantém sua integridade. A estrutura do telhado,

integralmente de madeira, apresenta sinais comuns de envelhecimento, como a presença de manchas brancas, um sintoma comum de eflorescência.

Um segmento específico da estrutura, localizado acima da área da peixaria, também apresenta sinais de envelhecimento e está sendo reforçado com uma estrutura provisória.

Também foram identificados pequenos riscos e pequenas rachaduras na madeira, que podem ser indicativos de "fissuração", que é o termo técnico para a formação de pequenas fendas na superfície da madeira. Isso pode ser causado por uma variedade de fatores, incluindo condições ambientais, como alterações de temperatura e umidade, e estresse físico, como peso excessivo ou uso constante.

Os pilares de madeira externos apresentam sinais de descolamento na parte inferior, uma indicação de possível infiltração de água ou umidade excessiva. Além disso, observaram-se alguns orifícios nos pilares. Com base na análise visual, acredita-se que esses buracos estejam no revestimento de gesso dos pilares, e não na própria estrutura de madeira, o que indica a necessidade de reparo ou substituição do revestimento.

Um fato interessante observado é a presença de madeiras com cores diferentes, o que pode indicar o uso de diferentes tipos de madeira na construção do edifício. Alguns trechos da estrutura foram substituídos recentemente, em função de infiltração de águas pluviais, decorrente de fissuras na cobertura.

Em resumo, de maneira geral, a estrutura de madeira do Mercado Municipal está em boa forma, mas necessita de intervenções preventivas e corretivas para assegurar sua durabilidade a longo prazo. A presença de eflorescência, variações de cor na madeira, descolamento e danos ao revestimento de gesso são sinais de que a manutenção regular e ações corretivas são necessárias para preservar a integridade e a estética da estrutura.

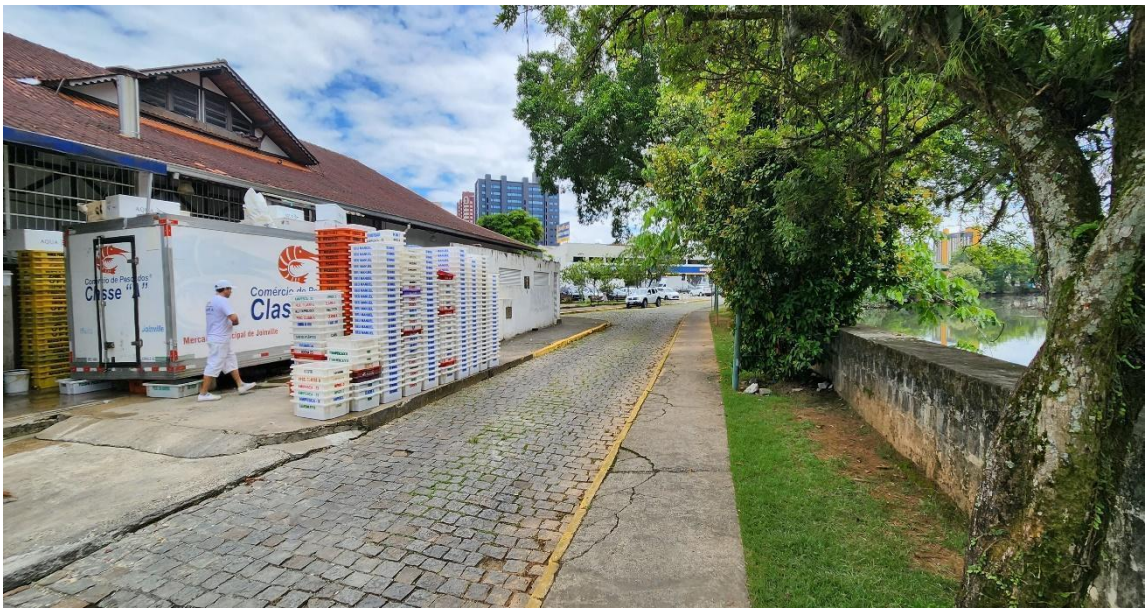
Itens de Inspeção Visual:

1.	**FUNDAÇÃO**	**Legenda**	**Local**
1.1	Colapso do solo		N/A
1.2	Erosão do solo		N/A
1.3	Recalque diferencial		N/A
2.	**ESTRUTURA**	**Legenda**	**Local**
2.1	Deterioração / destacamento / desagregação / desplacamento		N/A
2.2	Corrosão		N/A

2.3	Fissuras		Muito leves e iniciais. Observado no mezanino.
2.4	Irregularidades geométricas, falhas de concretagem		Observada diferença nas cores da madeira da estrutura do telhado,
2.5	Deformações excessivas		N/A
2.6	Eflorescência, desenvolvimento de organismos biológicos		Pilares externos principalmente.
2.7	Lixiviação		N/A

Relatório Fotográfico:

Figura 6 - Calçadas com trincas



Acervo Grupo MarktPlatz.

Figura 7 – Pilares externos

Acervo Grupo MarktPlatz.

Figura 8 – Manchas na estrutura

Acervo Grupo MarktPlatz.

Figura 9 – Estrutura com reforço provisório

Acervo Grupo MarktPlatz.

Figura 10 - Estrutura desde o mezanino

Acervo Grupo MarktPlatz.

Intervenções:

Com base nos problemas estruturais identificados, são necessárias algumas intervenções para preservar a integridade da estrutura de madeira do Mercado Municipal:

- A eflorescência identificada na estrutura do telhado precisa ser tratada por meio de uma limpeza cuidadosa e um tratamento preventivo.
- As manchas brancas devem ser monitoradas e tratadas para evitar que se espalhem ou causem danos adicionais.
- O segmento da estrutura acima da área da peixaria precisa de reforço; a estrutura provisória existente deve ser substituída por uma solução permanente, como reforço da madeira existente ou substituição de peças danificadas.
- As pequenas fissuras e rachaduras na madeira exigem reparação, mesmo que possam ser sinais de envelhecimento natural, para evitar comprometimento da resistência ou estabilidade da estrutura.
- Os pilares de madeira apresentam sinais de infiltração de água ou umidade excessiva; é preciso identificar a fonte da umidade e tomar medidas para eliminá-la, como impermeabilização ou substituição de partes danificadas. O sistema de vedação da cobertura é ponto frágil quanto à infiltração de águas pluviais.

- Os orifícios no revestimento de gesso dos pilares devem ser reparados ou o revestimento substituído para evitar futuros problemas estruturais.
- As variações de cor na madeira, que podem indicar uso de diferentes tipos de madeira ou substituições de partes da estrutura ao longo do tempo, devem ser consideradas nas futuras manutenções ou reparos.

2.1.2. Sistemas elétrico e hidrossanitário

Observações:

Os banheiros do local apresentam uma condição insatisfatória, faltando componentes essenciais, como torneiras dos lavatórios.

Em relação à estrutura externa e à fachada do edifício, observa-se que as descidas de água pluvial do sistema de calhas atingem diretamente os pilares. Esta situação pode estar contribuindo para o descolamento observado na parte inferior dos pilares, o que representa um problema estrutural que necessita de atenção.

As instalações elétricas percorrem toda a extensão da cobertura, comprometendo a estética do edifício. A disposição aparente e desordenada dos fios, que se estende também à área do mezanino e ao interior dos boxes, não segue um padrão, criando um visual desorganizado e pouco agradável. A central de elétrica, com os medidores individuais dos boxes, localizada fora do edifício e junto a avenida, apresenta fragilidade quanto à exposição, sendo necessária proteção.

Quanto à iluminação artificial, nota-se que há presença de refletores para iluminação da estrutura de madeira da cobertura, mas não há um planejamento em relação a uma possível iluminação cênica, que valorizaria o desenho da cobertura e melhoraria a ambiência interna do mercado.

Um problema específico foi detectado em uma das cozinhas, onde o duto de ventilação apresenta danos visíveis. O reparo feito com alumínio é precário e provisório, indicando a necessidade de uma solução mais permanente e segura.

A climatização do edifício é outro aspecto que requer melhorias significativas. Atualmente, poucos ambientes contam com ventilação cruzada ou ventilação artificial, e mesmo aqueles que possuem, não conseguem minimizar as altas temperaturas no interior do edifício.

Itens de Inspeção Visual:

3.	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E ELÉTRICAS	Legenda	Local
3.1	Vazamentos e infiltrações		Cobertura
3.2	Deterioração / deformação nas tubulações		N/A
3.3	Tampas de reservatórios de água inadequadas		N/A
3.4	Não conformidade na pintura das tubulações		Sistema hidrossanitário em geral
3.5	Tubulações obstruídas		N/A
3.6	Entupimento / extravasamento de calhas / ralos		Fachada
3.7	Quadros, painéis e equipamentos elétricos-fora de norma		Mercado
3.8	Sistemas de controle, instrumentação e medição		Centro de medição
3.9	Lâmpadas queimadas / ausência de lâmpadas		Mercado
3.10	Ataque de pragas urbanas em quadros elétricos e de telefonia com fundo de madeira		N/A
3.11	Modificações das instalações elétricas / improvisos		Mercado
3.12	Superaquecimento		N/A
3.13	Fiações e cabos elétricos aparentes / com muitas emendas / partes vivas expostas		Mercado
3.14	Curto-circuito		N/A
3.15	Instalações Telefônicas: Verificar eficiência e dimensionamento		Mercado
3.16	CFTV, TV, rádio, sonorização, alarme e controle de acesso: Verificar eficiência e dimensionamento		Mercado
3.17	Cabeamento estruturado e lógica		Mercado
3.18	Cabeamento de automação		N/A
3.19	Indícios de vazamentos de gás		N/A
3.20	Deterioração / corrosão das tubulações de gás		N/A

3.21	Não conformidade nas dimensões mínimas do abrigo		N/A
3.22	Falta de sinalização obrigatória		Rede de gás
3.23	Erros no dimensionamento / instalação do sistema de ventilação e exaustão		Mercado

Relatório Fotográfico:

Figura 11 - Lavatório Sanitário

Acervo Grupo MarktPlatz.

Figura 12 - Cabeamento e fios soltos na estrutura

Acervo Grupo MarktPlatz.

Figura 13 - Fios aparentes

Acervo Grupo MarktPlatz.

Figura 14 - Fios aparentes e luminária queimada

Acervo Grupo MarktPlatz.

Figura 15 – Duto danificado

Acervo Grupo MarktPlatz.

Intervenções:

- Reforma completa nos sanitários, garantindo a instalação de componentes essenciais, como torneiras dos lavatórios, e a adequação às normas e exigências legais atuais. A melhoria da conservação desses espaços deve ser uma prioridade;
- A estrutura externa e a fachada do edifício precisam de atenção. As quedas de água pluvial do sistema de calhas devem ser redirecionadas para evitar que atinjam diretamente os pilares, o que pode estar contribuindo para o descolamento observado na parte inferior dos mesmos. A revisão do sistema de escoamento e a realização de reparos estruturais nos pilares são necessários;
- Quanto às instalações elétricas, é importante realizar um redesenho da disposição dos fios, que devem ser organizados e instalados de maneira a preservar a estética do edifício, evitando a disposição aparente e desordenada atualmente observada, incluindo a área do mezanino e o interior dos boxes;
- No caso da cozinha onde o duto de ventilação apresenta danos visíveis, a solução passa pela substituição do reparo precário feito com alumínio por uma solução mais permanente e segura ou pela troca e instalação de um novo aparelho;
- Necessário desenho de sistema de iluminação cênica da estrutura de madeira da coberta, com o objetivo de ampliar a luminância geral da área interna do edifício;
- O sistema de ventilação e exaustão do edifício precisa ser avaliado e redimensionado para garantir que possa lidar eficientemente com a carga térmica do edifício. Isso pode envolver a instalação de novos equipamentos de ventilação, como o ar-condicionado, a reconfiguração dos sistemas existentes ou a implementação de soluções alternativas, como a ventilação natural. É crucial melhorar os sistemas existentes para minimizar as temperaturas no interior do edifício;
- Será necessário realizar uma revisão completa dos sistemas de quadros, painéis e equipamentos elétricos que devem ser atualizados para modelos que estejam de acordo com as normas atuais. Além disso, um plano de inspeção e manutenção regular deve ser estabelecido para garantir que os equipamentos permaneçam em conformidade;

- Substituição imediata de lâmpadas queimadas ou ausentes;
- Instalação ou substituição de caixa de luz em pontos faltantes ou danificados; e
- Proteção do quadro geral, localizado fora do edifício e sujeito à vandalismo.

2.1.3. Prevenção contra incêndio

Observações:

Parte deste relatório de identificação da situação atual do Mercado Municipal inclui a análise da adequação da edificação ao conjunto da legislação vigente, que estabelece os requisitos mínimos necessários para o dimensionamento das saídas de emergência para evacuação em caso de incêndio, permitindo o acesso do corpo de bombeiros para o combate ao fogo ou retirada de pessoas.

São inúmeras as disposições que versam sobre a segurança das edificações. Entre as principais, podemos citar:

- Lei Federal 10.048/00 – Atendimento Prioritário de 8 de novembro;
- Lei Federal 10.098/00 – Estabelece normas gerais e critérios básicos para promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida e dá outras providências, de 19 de dezembro de 2000;
- Decreto 5.296/04 – Estabelece normas gerais e critérios básicos para promoção de acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida e dá outras providências, de 02 de dezembro de 2004;
- NBR 5410 - Instalações elétricas de baixa tensão;
- NBR 5413 - Iluminância de interiores;
- NBRNM207 - Elevadores elétricos de passageiros;
- NBR 6479 - Portas e vedadores – determinação da resistência ao fogo;
- NBR 7199 - Projeto, execução e aplicações de vidros na construção civil;
- NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;
- NBR 9077 - Saídas de emergências em edifícios;
- NBR 10898 - Sistemas de iluminação de emergência;

- NBR 11742 - Porta corta-fogo para saídas de emergência;
- NBR 11785 - Barra antipânico – requisitos;
- NBR 13434 - Sinalização de segurança contra incêndio e pânico - 3 partes;
- NBR 13435 - Sinalização de segurança contra incêndio e pânico;
- NBR 13437 - Símbolos gráficos para sinalização contra incêndio e pânico;
- NBR 13768 - Acessórios destinados a PCF para saídas de emergência;
- NBR 14718 - Guarda-corpos para edificação;
- NBR 17240 - Sistema de detecção e alarme de incêndio;

Nesse relatório, com base nas plantas e cortes fornecidos, foi realizado um levantamento estimativo de áreas para subsidiar os cálculos dos seguintes parâmetros: população, largura das saídas, distâncias máximas a serem percorridas, tipos de escadas exigidas e medidas de segurança contra incêndio.

Conforme a ABNT NBR 14432:2001 - Exigências de resistência ao fogo de elementos construtivos de edificações, a carga de incêndio em ocupações de comércio varejista de verduras é de 1000 MJ/m². Trata-se da maior carga prevista para esse tipo de ocupação, equiparando-se, por exemplo, à carga de livrarias. Deve-se, portanto, observar com rigor as prescrições legais de segurança.

Durante a visita técnica, foi constatado que existe um quadro com o plano de emergência que necessita de atualização.

Há extintores e hidrantes em alguns pontos do mercado.

Não há portas corta-fogo no local.

Os acessos e saídas do mezanino são estreitos ou inadequados.

Itens de Inspeção Visual:

4.	**EXTINTORES**	**Legenda**	**Local**
4.1	Descarregados / prazos de validade vencidos		Mercado

4.2	Lacre violado / vencido		Mercado
4.3	Sem indicação da sua classe		Mercado
4.4	Quadro de instruções ilegível ou inexistente		Mercado
4.5	Quantidade insuficiente / instalados acima de 1,60m / abaixo de 0,20m do piso acabado		Mercado
4.6	Mangueira de descarga apresenta danos / deformação / ressecamento		Mercado
4.7	Sinalização incorreta		Mercado
5.	**HIDRANTES**	**Legenda**	**Local**
5.1	Falta de conservação e sinalização da bomba de incêndio		Mercado
5.2	Dispositivo de comando da bomba quebrado / em mau estado de conservação		Mercado
5.3	Mau estado de conservação das caixas de hidrantes		Mercado
5.4	Mangueira do hidrante enrolada inadequadamente / furada / cortada / ausente		Mercado
5.5	Registro emperrado/com vazamento		Mercado
5.6	Mangueira conectada		Mercado
5.7	Ausência da mangueira		Mercado
5.8	Ausência do esguicho		Mercado
5.9	Falha na sinalização		Mercado
5.10	Obstrução de acessos		Mercado
5.11	Ausência/ inadequação do alvará anual emitido pelo CBM		N/A
5.12	Ausência/ inadequação do certificado de manutenção e validade dos extintores		N/A
6.	**SAÍDA DE EMERGÊNCIA**	**Legenda**	**Local**
6.1	Ausência de sinalização das rotas de fuga e saídas de emergência		Mercado
6.2	Portas obstruídas		Mercado
6.3	Portas corta-fogo em mau estado de funcionamento das fechaduras		Mercado
6.4	Portas corta-fogo abertas e travadas com objetos		Mercado

6.5	Falha de iluminação autônoma		Mercado
6.6	Portas que abrem para o interior do edifício		Mercado
6.7	Saídas com menos de 1,20m de largura		Mezanino

O corredor do mezanino, de largura reduzida, é mais estreito do que o exigido pela legislação. Os corredores do térreo também são estreitos e ainda são ocupados por itens dos comerciantes.

Relatório Fotográfico:

Figura 16 - Localização extintor

Acervo Grupo MarktPlatz.

Figura 17 - Hidrante

Acervo Grupo MarktPlatz.

Figura 18 - Circulação estreita

Acervo Grupo MarktPlatz.

Intervenções:

- Atualização do plano de emergência disponível no quadro informativo;
- Revisão e adequação da localização e sinalização dos extintores de incêndio e hidrantes, conforme as exigências legais;
- Ampliação da largura do corredor do mezanino para facilitar a evacuação em caso de emergências;
- Substituição das portas existentes por portas corta-fogo em todas as rotas de fuga;
- Aumento do número de escadas para atender às exigências legais de abandono da edificação em caso de incêndio ou outros sinistros;
- Elaboração e implementação de um projeto de prevenção e combate a incêndio, incluindo todos os itens necessários para garantir a segurança dos usuários;
- Adequação aos requisitos e aprovação do AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros); e
- Instalação de sinalização adequada e clara de emergência e incêndio, incluindo saídas de emergência, extintores de incêndio e equipamentos de primeiros socorros.

2.1.4. Impermeabilização

Observações:

Foi observada infiltração nas paredes, lajes e forros de forma geral.

Itens de Inspeção Visual:

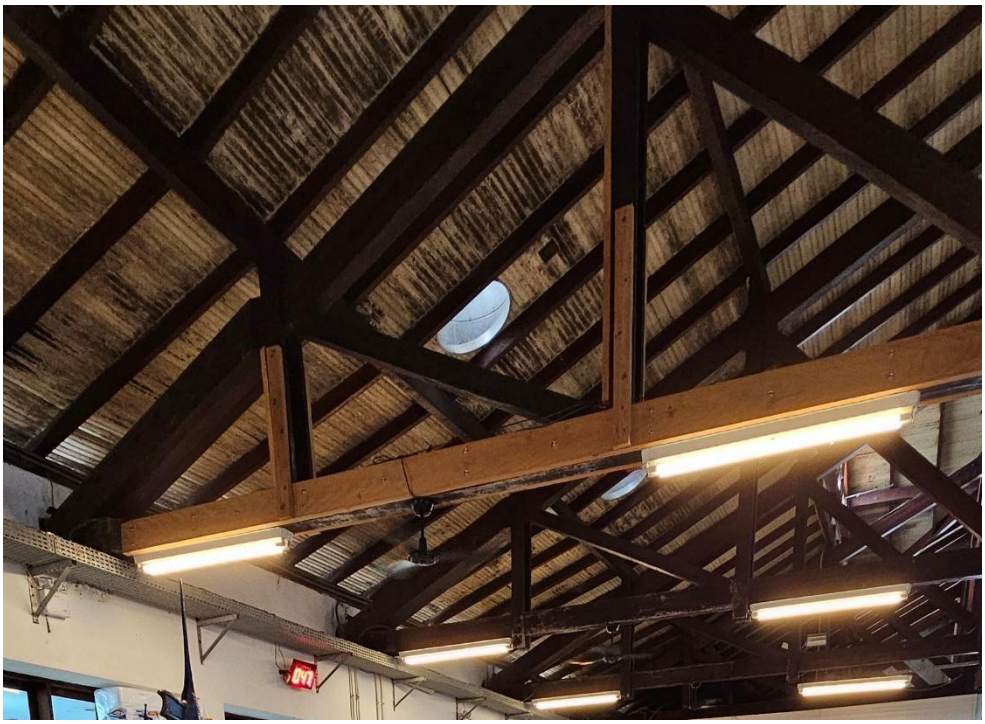
7.7	IMPERMEABILIZAÇÃO	Legenda	Local
7.1	Infiltração		Lajes e estruturas de concreto e telhado do mercado
7.2	Umidade		Parte interna do telhado
7.3	Ressecamento e/ou craqueamento do sistema impermeabilizante		Parte interna das calhas
7.4	Falta de caimento para os ralos		Áreas molhadas e áreas externas

Relatório Fotográfico:

Figura 19 - Umidade no forro da cobertura

Acervo Grupo MarktPlatz.

Figura 20 - Umidade



Acervo Grupo MarktPlatz.

Figura 21 - Caimento insuficiente para o bueiro

Acervo Grupo MarktPlatz.

Intervenções:

- Substituição do telhamento cerâmico, com adoção de sistema que garanta a estanqueidade e o conforto termoacústico do ambiente interno;
- Substituição do forro da cobertura principal do mercado;
- Readequação, limpeza e manutenção de calhas e coletores;
- Unificação e troca, quando necessário, dos materiais adotados para partes aparentes do sistema de drenagem do telhado;
- Implementação de uma rotina regular de inspeção e limpeza do telhado para evitar o acúmulo de sujeira e detritos nas telhas, que podem levar a danos e infiltrações;
- Instalação de barreiras de proteção ou sistemas de drenagem adicionais, como calhas de chuva, para direcionar a água para longe do prédio, reduzindo o risco de infiltrações; e
- Na eventual não substituição integral do telhamento cerâmico, considerar o uso de produtos de vedação ou impermeabilizantes específicos para telhados, que podem ser

aplicados nas telhas para aumentar sua resistência à água e minimizar o risco de infiltrações.

2.1.5. Demais componentes

Observações:

Os paralelepípedos que se encontram na área externa do Mercado Municipal apresentam alguns trechos danificados e com pedras faltantes, principalmente junto ao estacionamento. Os meios-fios não estão tão danificados, mas apresentam irregularidades de altura e sujidades devido à umidade.

O piso dos boxes e calçadas não possuem um padrão de acabamento. Cada boxe instalou um piso diferente, comprometendo a padronização, e com problemas inclusive de acessibilidade. Além de que alguns boxes contam apenas com o contrapiso.

Além disso, é notável o número de reformas realizadas nos pisos, resultando em marcas visíveis e desvios do padrão estabelecido. Esta condição pode representar um risco de acidentes, além de comprometer a estética do local.

As paredes, semelhantemente aos pisos, apresentam falta de uniformidade no acabamento. Além disso, há evidências de problemas estruturais, como marcas de infiltração, danos superficiais como riscos, e acúmulo de resíduos. A alvenaria está exposta em algumas áreas, e o descascamento da pintura é visível, indicando uma necessidade de manutenção e reparos.

Os elementos de mobiliário urbano externo, como os bancos presentes na área externa e na praça, estão apresentando uma coloração esverdeada. Esse fenômeno é, primariamente, provocado por condições de alta umidade. Em ambientes úmidos, é comum que tipos específicos de fungos e musgos, que têm uma coloração verde, cresçam em superfícies expostas.

De modo geral, as esquadrias do Mercado Municipal apresentam problemas relacionados à falta de manutenção adequada, tais como corrosão, ausência de vidros e dificuldade de abertura.

Além disso, o Mercado Municipal não possui equipamentos de acessibilidade, como elevadores, monta-cargas, guindastes, escadas e esteiras rolantes. Esta falta torna o mezanino inacessível para pessoas em cadeiras de rodas ou com mobilidade reduzida, o que é um sério problema a ser resolvido para garantir que o local seja acessível a todos.

A fachada atual do Mercado Municipal não reflete a identidade da cidade e exibe sinais comuns de envelhecimento ao longo do tempo. A área mais crítica é a parte posterior do mercado, caracterizada por fechamentos em gradis e áreas de armazenamento temporárias, voltadas para o rio. A área voltada para o rio poderia ser transformada em um elemento paisagístico atraente, complementando o mercado. No entanto, atualmente, o Mercado Municipal ignora essa vista privilegiada, transformando o espaço em uma área desolada usada apenas para carga e descarga.

O acesso ao imóvel pode ser realizado através da Av. Dr. Paulo Medeiros e da Rua Carlos Frederico Adolfo Schneider, ambas as vias adjacentes ao terreno de esquina. No local estão implantados dois estacionamentos abertos com capacidade para 78 vagas, sendo 3 reservadas para pessoas com deficiência (PCD) e 4 para idosos. No entanto, é importante ressaltar que o atual estacionamento está localizado em uma área estratégica de acesso ao mercado, com uma fachada voltada diretamente para a rua. Esta localização é proeminente e poderia ser utilizada de maneira mais eficaz.

Atualmente, o estacionamento não possui uma cobertura adequada. Considerando as recentes condições climáticas e a intensa exposição ao sol, seria apropriado buscar soluções para tornar essa área mais confortável aos usuários. Além disso, nota-se a ausência de demarcações das vagas através de pintura, o que poderia ser implementado para melhor organizar o espaço.

Itens de Inspeção Visual:

6.	**PAREDES INTERNAS E FECHAMENTOS EXTERNOS**	**Legenda**	**Local**
6.1	Destacamento / desagregação / descolamento		Boxes
6.2	Eflorescência / manchas de mofo / bolor		Mobiliários externos
6.3	Falta ou deficiência nas juntas de trabalho e rejunte		N/A
6.4	Som cavo		N/A
6.5	Fissuras e trincas		N/A
6.6	Infiltração		Mercado
6.7	Eflorescência, desenvolvimento de organismos biológicos		Cobertura/área externa
6.8	Deterioração, destacamento, empolamento, pulverulência		Edificação do mezanino
6.9	Irregularidades geométricas, fora de esquadro, prumo, nível, planicidade, revestimento		Boxes

6.	PAREDES INTERNAS E FECHAMENTOS EXTERNOS	Legenda	Local
6.10	Desagregação de elementos, partes soltas, partes quebradas		Mercado
6.11	Manchas, descoloração da pintura, sujidades		Mercado
7.	**PISOS INTERNOS E EXTERNOS / RODAPÉS**	**Legenda**	**Local**
7.1	Fissura		N/A
7.2	Falta ou deficiência nas juntas de trabalho e rejunte		Mercado
7.3	Destacamento / descolamento		Mercado
7.4	Caimento inadequado nas áreas molháveis ou laváveis		Mercado
7.5	Escadas sem proteção antiderrapante e pisos externos escorregadios		Escadas do mercado
7.6	Manchas decorrentes de umidade ascendente do solo / Eflorescência e ou **pisos diferentes do original**		Pisos sem padrão na área externa e interna do Mercado
7.7	Som cavo		N/A
8.	**ESQUADRIA**	**Legenda**	**Local**
8.1	Deficiência na pintura, oxidação e corrosão		Mercado
8.2	Ataque de pragas		N/A
8.3	Folga na fixação dos vidros, vidros soltos ou quebrados		Mercado
8.4	Rompimento ou descolamento do material selante / Infiltração		N/A
8.5	Componentes danificados		Mercado
8.6	Vedação deficiente		N/A
8.7	Desagregação de elementos, partes soltas, partes quebradas		N/A
8.8	Ineficiência no deslizamento/abertura, trincos/fechamento		Mercado
8.9	Fixação deficiente		N/A
8.10	Vibração		N/A
8.11	Irregularidades geométricas, fora de prumo/ nível/ esquadro		N/A
8.12	Manchamento, sujidades		Mercado
8.13	Desgaste (fissuras, escurecimentos, perda de cor)		Mercado

Relatório fotográfico:

Figura 22 - Paralelepípedos faltantes ou irregulares - Estacionamento

Acervo Grupo MarktPlatz.

Figura 23 - Paralelepípedos faltantes ou irregulares - entorno

Acervo Grupo MarktPlatz.

Figura 24 - Meio-fio irregular e fachada posterior com elementos provisórios

Acervo Grupo MarktPlatz.

Figura 25 - Esquadrias e fechamentos oxidados; Pisos irregulares

Acervo Grupo MarktPlatz.

Figura 26 - Pisos irregulares

Acervo Grupo MarktPlatz.

Figura 27 – Box com infiltração e apenas contrapiso

Acervo Grupo MarktPlatz.

Figura 28 - Pisos irregulares

Acervo Grupo MarktPlatz.

Figura 29 - Alvenaria aparente

Acervo Grupo MarktPlatz.

Figura 30 - Mobiliários externos

Acervo Grupo MarktPlatz.

Figura 31 – Banco externo

Acervo Grupo MarktPlatz.

Figura 32 - Estacionamento com paralelepípedos irregulares e sem demarcação de vagas

Acervo Grupo MarktPlatz.

Figura 33 - Vista para o rio não aproveitada

Acervo Grupo MarktPlatz.

Intervenções:

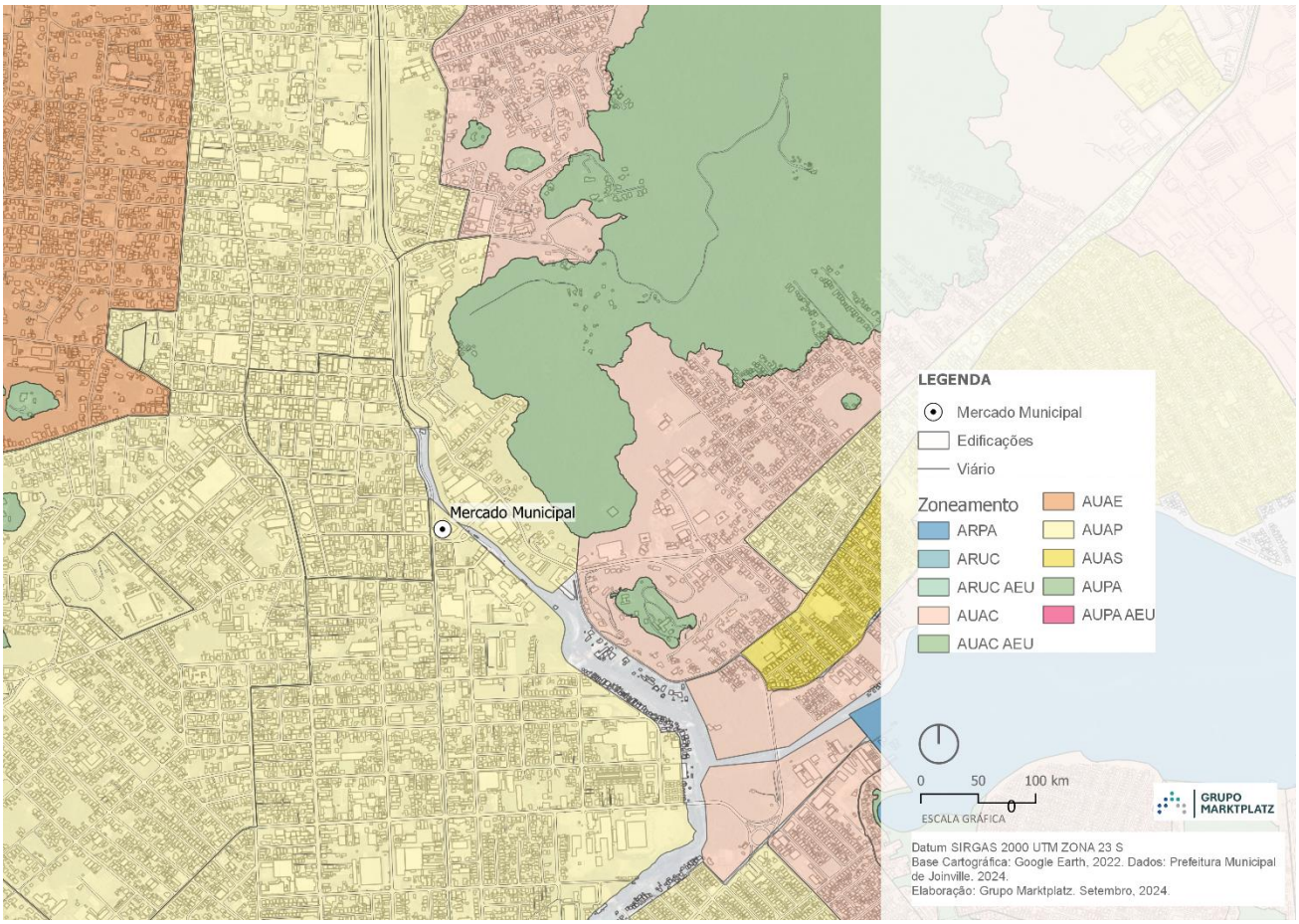
- Realizar a manutenção dos paralelepípedos danificados e substituir as pedras faltantes;
- Regularizar os meios-fios e realizar a limpeza para remover as sujidades;
- Estabelecer um padrão de acabamento para o piso dos boxes, calçadas, e área externa, garantindo a acessibilidade;
- Realizar reformas nos pisos que apresentam marcas visíveis e desvios do padrão estabelecido;
- Tratar as paredes com problemas estruturais, realizar a manutenção e pintura necessária;

- Construir, preparar, adequar depósitos para materiais dos boxistas, que devem ocorrer em local específico e não ficar a vista dos usuários;
- Realizar a limpeza e/ou troca dos elementos de mobiliário urbano externo e aplicar tratamento para evitar o crescimento de fungos e musgos;
- Realizar a manutenção das esquadrias, tratando a corrosão, substituindo vidros ausentes e ajustando para garantir a abertura adequada;
- Realizar uma revitalização da fachada do mercado, considerando a identidade da cidade e propondo soluções para os fechamentos improvisados; deverá ser considerado a fachada ativa em principalmente na fachada frontal (praça) quanto na fachada posterior (rio).
- O Mercado Municipal deve investir em equipamentos de acessibilidade, como elevadores e esteiras rolantes, para tornar o mezanino acessível a pessoas em cadeiras de rodas ou com mobilidade reduzida. Essa intervenção é fundamental para garantir a inclusão de todos os visitantes e usuários do mercado
- Transformar a área voltada para o rio em um elemento paisagístico atraente, aproveitando a vista privilegiada;
- Realizar a demarcação das vagas do estacionamento através de pintura para melhor organização do espaço.

3. AVALIAÇÃO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA E EDILÍCIA INCIDENTE

Conforme Lei complementar nº. 470/2017 que institui o regime urbanístico e demais disposições que regulam o uso, a ocupação e as diretrizes para o parcelamento do solo do Município de Joinville, a área em que se encontra o empreendimento está inserida predominantemente no setor SA-01 e na Macrozona Área Urbana de Adensamento Prioritário (AUAP). A Figura a seguir mostra o Mapa de Zoneamento incidente na propriedade urbana em estudo.

Figura 34 - Zoneamento



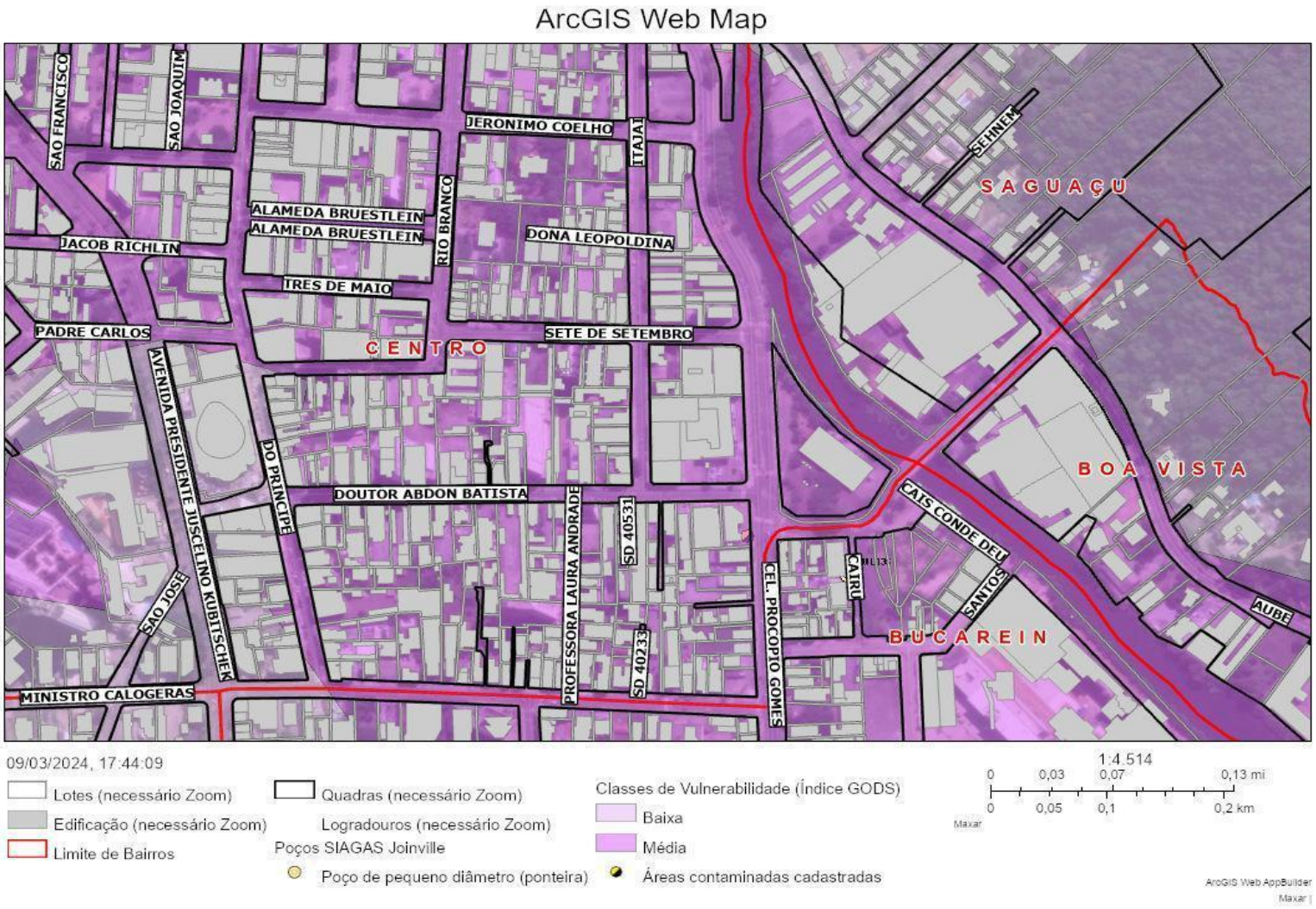
Fonte: Prefeitura Municipal de Joinville. 2024. Zoneamento (arquivo Shapefile). Elaboração própria.

Na área em questão, não há incidência de poços, nem foram identificadas áreas contaminadas, com base no registro de áreas contaminadas registradas do SIMGEO. De acordo com o índice GODS de vulnerabilidade, o Mercado Municipal encontra-se na classe de vulnerabilidade média. Além disso, o Mercado Municipal está localizado em uma zona de amortecimento de UCs (Unidades de Conservação), conforme indicado pelo SIMGEO.

Com base nos resultados obtidos, pode-se concluir preliminarmente que não há indícios de contaminação no meio subterrâneo por substâncias químicas de interesse investigadas no presente trabalho.

No entanto, ainda é importante frisar que uma análise futura mais aprofundada por parte da concessionária poderá ser necessária para garantir a completa segurança e conformidade do local.

Figura 35 - Classes de vulnerabilidade Ambiental de acordo com o Índice GODS.



Fonte: SIMGEO, 2024.

4. CONCLUSÃO

Este anexo buscou fornecer uma análise das condições atuais do mercado, destacando as áreas que precisam de manutenção e melhorias. Foi abordado questões relacionadas à segurança, incluindo o estado dos extintores de incêndio, hidrantes e rotas de fuga. O documento também discutiu a condição dos pisos, paredes e mobiliário exterior, observando a necessidade de manutenção e reparo.

Além disso, foram elencadas algumas das intervenções necessárias, rol exemplificativo, para melhorar a segurança e a estética do mercado. Estas incluem a atualização do plano de emergência, a ampliação da largura do corredor do mezanino, a necessidade de instalação de portas corta-fogo e a implementação de um projeto de prevenção e combate a incêndio. Também foram elencadas melhorias na estrutura e na fachada do mercado, bem como a manutenção do mobiliário urbano externo e melhor integração com o rio.

gov.br Documento assinado digitalmente
JULIANA SOARES GRIJO
Data: 16/09/2025 14:04:30-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br