PRODUTO 01: ESTUDOS PRELIMINARES

BENCHMARKING

Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI) nº 004/2023

Setembro de 2025

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO 5
2. EQUIPAMENTOS ANALISADOS 5
3. ESCOPO 5
4. PORTE 7
4.1. ÁREA 7
4.2. INVESTIMENTOS 8
4.3. INVESTIMENTOS POR M² 9
5. SOLUÇÃO ADOTADA 9
6. TEMPO DE EXECUÇÃO 10
7. CUSTOS EFICIENTES 11
8. LUCRATIVIDADE 12
9. APLICAÇÃO AO PROJETO E FICHAS INDIVIDUAIS 13
9.1. SÃO PAULO 14
9.2. RIO DE JANEIRO 20
9.3. PONTA GROSSA 21
9.4. NITERÓI 23
9.5. BELO HORIZONTE 25
9.6. BALNEÁRIO CAMBORIÚ 29
9.7. CAXIAS DO SUL 31
9.8. SÃO JOSÉ DOS CAMPOS 33
9.9. CUIABÁ 36
9.10. BRAGANÇA PAULISTA 38
10. CONCLUSÃO 40

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Mercado Municipal Paulistano 15

Figura 2 - Mercado Kinjo Yamato 16

Figura 3 - Mercado de Santo Amaro - Projeto 18

Figura 4 - Mercado de Santo Amaro - Interior 18

Figura 5 - Pavilhão de São Cristóvão 20

Figura 6 - Mercado Municipal de Ponta Grossa - Antes 22

Figura 7 - Mercado Municipal de Ponta Grossa - Proposta 22

Figura 8 - Mercado Feliciano Sodré 24

Figura 9 - Mercado do Cruzeiro Atualmente 26

Figura 10 - Reforma do Mercado do Cruzeiro 26

Figura 11 - Mercado Santa Tereza - Atualmente 28

Figura 12 - Mercado Santa Tereza - Projeto 28

Figura 13 - Mercado da Barra 30

Figura 14 - Mercado da Barra 30

Figura 15 - Mercado MAESA 32

Figura 16 - Mercado Municipal de São José dos Campos 34

Figura 17 - Mercado Miguel Sutil 36

Figura 18 - Mercado Waldemar de Toledo Funk 38

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Escopo dos Contratos 5

Tabela 2 - Área Construída 7

Tabela 3 - Investimentos (R$) 8

Tabela 4 - Investimentos por m² dos Equipamentos 9

Tabela 5 - Soluções dos Entes 10

Tabela 6 - Prazo para as obras (meses) 11

Tabela 7 - Vantajosidade 12

Tabela 8 - Rentabilidade dos Projetos 13

1. INTRODUÇÃO

Este Estudo de *Benchmarking* visa compreender diversos projetos de concessão de mercados públicos no Brasil, procurando entender minimamente sua caracterização físico-econômica, além dos fatores que resultaram na viabilidade do projeto.

2. EQUIPAMENTOS ANALISADOS

Serão apresentados os projetos dos seguintes municípios: Balneário Camboriú, Belo Horizonte, Bragança Paulista, Caxias do Sul, Cuiabá, Niterói, Ponta Grossa, Rio de Janeiro, São José dos Campos e São Paulo. Desses entes, destacam-se São Paulo e Belo Horizonte por terem respectivamente 3 e 2 mercados concedidos, totalizando uma análise de 13 equipamentos.

3. ESCOPO

A seguir serão apresentados os escopos contidos em cada contrato de concessão analisado:

Tabela 1 - Escopo dos Contratos

Item.	Ente Federativo	Escopo
1	Prefeitura de São Paulo	Concessão para restauro, reforma, operação, manutenção e exploração do Mercado Municipal Paulistano e do Mercado Kinjo Yamato no município de São Paulo – SP.
2	Prefeitura de São Paulo	Concessão para recuperação, reforma, requalificação, operação, manutenção e exploração do Mercado Municipal de Santo Amaro no município de São Paulo – SP.
3	Prefeitura do Rio de Janeiro	Concessão onerosa de uso para gestão e operação do Centro Luiz Gonzaga de Tradições Nordestinas, imóvel de propriedade da RioTur, e sua respectiva área de estacionamento, de titularidade do município, com encargos de recuperação, ampliação, modernização, manutenção e promoção.
4	Prefeitura de Ponta Grossa	Concessão administrativa da execução de obras civis de recuperação do patrimônio municipal – Mercado Municipal, obra de engenharia e construção de praça de estacionamento, obra de engenharia e construção de hotel, obras e projetos complementares e obras paisagísticas do Mercado Municipal de Ponta Grossa, da Administração Pública.

Item.	Ente Federativo	Escopo
5	Prefeitura de Niterói	Contrato de concessão de obra pública para revitalização, implantação, manutenção e exploração econômica do Mercado Municipal Feliciano Sodré no município de Niterói – RJ.
6	Prefeitura de Belo Horizonte	Concessão para gestão, reforma, requalificação e manutenção do Mercado Distrital do Cruzeiro e da Central de Abastecimento Municipal/Feira Coberta do Bairro São Paulo do município de Belo Horizonte.
7	Prefeitura de Belo Horizonte	Concessão para gestão, reforma, requalificação e manutenção do Mercado Distrital de Santa Tereza e da Feira Coberta do Bairro Padre Eustáquio do município de Belo Horizonte, e, a título de contrapartida, a construção do novo Centro Cultural Padre Eustáquio.
8	Prefeitura de Balneário Camboriú	Concessão, com outorga onerosa, para construção, operação, manutenção e exploração do Mercado Público da Barra, no município de Balneário Camboriú.
9	Prefeitura de Caxias do Sul	Concessão patrocinada destinada à realização dos investimentos e à prestação dos serviços necessários à reforma, restauro, requalificação, manutenção, conservação, operação e exploração do Complexo Cultural e Turístico Maesa, em Caxias do Sul – RS.
10	Prefeitura de São José dos Campos	Concessão patrocinada do imóvel denominado Mercado Municipal por prazo determinado de 25 anos, bem como administração, gestão operacional, realização das obras de reforma, exploração comercial e a manutenção.
11	Prefeitura de Cuiabá	Concessão administrativa da requalificação urbana do município de Cuiabá, compreendendo a (i) revitalização das vias e logradouros públicos da região central; (ii) revitalização, gestão do Mercado Municipal Miguel Sutil com implementação, operação, gestão e manutenção de estacionamento rotativo e de mobiliário urbano; (iii) implementação, operação, gestão e manutenção de mobiliário urbano preferencialmente na região central; e (iv) implementação, operação, gestão e manutenção do sistema de estacionamento rotativo no município, com foco na melhoria da mobilidade urbana do município de Cuiabá.
12	Prefeitura do Município de Bragança Paulista	Concessão dos serviços públicos de exploração econômica e comercial, conservação, manutenção, operação e gestão do Mercado Municipal "Waldemar de Toledo Funck", situado à Rua Coronel Teófilo, 1240, Centro, no município de Bragança Paulista.

Fonte: Elaboração Própria

Com relação ao escopo dos contratos, observa-se que nos projetos de concessão, é comum que os entes públicos atribuam as despesas operacionais ao parceiro privado, enquanto permitem a exploração econômica dos equipamentos, muitas vezes através de aluguéis, mas não se restringindo a essa fonte de

receita. Além disso, os investimentos recebem tratamentos distintos em cada projeto. Em geral, existem dois grupos: aqueles em que o CAPEX (*Capital Expenditure* – Despesas de Capital) é totalmente atribuído ao parceiro privado e aqueles em que a prefeitura local financia os investimentos por meio de uma licitação tradicional separada, uma parceria público-privada (PPP) ou outro método. Os detalhes específicos sobre o tratamento dos investimentos serão fornecidos para cada projeto individualmente, no item 9.

4. PORTE

A seguir serão apresentadas as medidas das áreas e de investimentos. Nos casos dos contratos com múltiplos objetos, os valores e metragens foram ponderados de forma a isolar os valores dos mercados municipais. Por fim, vale mencionar que os investimentos serão apresentados tanto em valores apurados, quanto corrigidos pelo INCC para a data-base de janeiro/2024[1].

4.1. ÁREA

Abaixo, encontram-se tabelados os dados de áreas dos benchmarks analisado em ordem decrescente:

Tabela 2 – Área Construída

Item.	Mercado	Ente	Área Construída (m²)
1	São Cristóvão	Prefeitura do Rio de Janeiro	55.778
2	Municipal Paulistano	Prefeitura de São Paulo	18.601
3	Feliciano Sodré	Prefeitura de Niterói	17.960
4	Cruzeiro	Prefeitura de Belo Horizonte	13.185
5	MAESA	Prefeitura de Caxias do Sul	13.120
6	Municipal	Prefeitura de Ponta Grossa	11.392
7	Miguel Sutil	Prefeitura de Cuiabá	9.186
8	Santo Amaro	Prefeitura de São Paulo	8.933
9	Municipal Kinjo Yamato	Prefeitura de São Paulo	6.253
10	Santa Tereza	Prefeitura de Belo Horizonte	6.200
11	Waldemar de Toledo Funck	Prefeitura do Município de Bragança Paulista	4.300
12	Da Barra	Prefeitura de Balneário Camboriú	3.319
13	Municipal	Prefeitura de São José dos Campos	3.198
Média			**13.187**

Fonte: Editais e Consultas Públicas dos Entes. Elaboração Própria

Comparando-os com o Mercado Municipal de Joinville, cuja área construída é de 1.707,79 m², observa-se que Joinville se destaca por ter o Mercado significativamente menor em comparação com os outros empreendimentos analisados. De fato, a metragem do atual do Mercado o coloca como o menor entre os

[1] Disponível em: https://extra-ibre.fgv.br/autenticacao_produtos_licenciados/. Acesso em: 02/2024.

locais examinados. Em relação ao último colocado, o Mercado de Joinville é ainda 47% menor em área construída, indicando a necessidade de considerar a ampliação das áreas de Área Bruta Locável (ABL) ou a diversificação das fontes de receita, em contraposição ao que é comumente praticado nos contratos de concessão que envolvem mercados municipais, onde geralmente considera-se apenas o ABL para verificação da viabilidade econômica do projeto.

Conforme será apresentado no item 9, a viabilidade econômico-financeira dos Mercados vem sendo um desafio para as Prefeituras e sendo a ABL uma fonte crucial para a possibilidade de uma concessão comum, será importante equalizar a questão de espaço nas variáveis econômico-financeiras.

4.2. INVESTIMENTOS

Abaixo serão apresentados os valores de investimentos estimados nos editais de acordo com os valores apresentados, e a preços de janeiro de 2024, permitindo a comparabilidade entre os custos de obras dos equipamentos.

Tabela 3 – Investimentos (R$)

Item	Ente Federativo	Mercado	Investimento	Data Base	Variação INCC	Valor Corrigido
1	Prefeitura de Niterói	Feliciano Sodré	R$ 69.167.115	07/2017	53,62%	R$ 106.254.780
2	Prefeitura do Rio de Janeiro	São Cristóvão	R$ 97.438.790	06/2022	5,45%	R$ 102.751.849
3	Prefeitura de São Paulo	Municipal Paulistano	R$ 66.853.213	07/2018	47,77%	R$ 98.787.885
4	Prefeitura de Cuiabá	Miguel Sutil	R$ 63.000.000	10/2021	14,56%	R$ 72.169.892
5	Prefeitura de Belo Horizonte	Cruzeiro	R$ 36.495.145	10/2019	40,82%	R$ 51.391.564
6	Prefeitura de Ponta Grossa	Municipal	R$ 22.435.603	07/2017	53,62%	R$ 34.465.657
7	Prefeitura de São Paulo	Santo Amaro	R$ 17.302.598	07/2018	47,77%	R$ 25.567.762
8	Prefeitura de São Paulo	Municipal Kinjo Yamato	R$ 16.299.904	07/2018	47,77%	R$ 24.086.098
9	Prefeitura de Caxias do Sul	MAESA	R$ 20.206.798	12/2022	3,77%	R$ 20.968.046
10	Prefeitura de Belo Horizonte	Santa Tereza	R$ 10.101.552	10/2019	40,82%	R$ 14.224.756
11	Prefeitura de Balneário Camboriú	Da Barra	R$ 8.321.025	12/2021	13,40%	R$ 9.435.852
12	Prefeitura do Município de Bragança Paulista	Waldemar de Toledo Funck	R$ 5.648.867	03/2023	2,94%	R$ 5.814.765
13	Prefeitura de São José dos Campos	Municipal	R$ 5.323.846	01/2023	3,30%	R$ 5.499.383
Média						**R$ 43.955.253**

Fonte: Editais e Consultas Públicas dos Entes. Elaboração Própria

Conforme observa-se, o investimento médio em projetos de concessão de Mercados Municipais é de cerca de R$ 44 milhões de reais, como os editais e contratos analisados possuem soluções diversas

(construção, reforma ou manutenção), os valores apresentados possuem grande dispersão, demonstrando que foi diversa a escolha sobre o tipo de intervenção a ser realizada e consequentemente, as necessidades de financiamento dessas obras. Para além do tipo de intervenção, outro fator relevante é a metragem diversa dos equipamentos, conforme apresentado no item 4.1.

4.3. INVESTIMENTOS POR M²

Abaixo são apresentados os valores do item 4.2, ponderados pela metragem de seus respectivos equipamentos, ao realizar a divisão pela área, vemos que a variação dos custos dentro dos grupos torna-se mais homogênea, permitindo uma análise mais precisa dos custos de investimentos dentro dos projetos de Mercados Municipais, como resultado da análise, observou-se o valor de R$ 3.413 reais por m² como média dos equipamentos analisados.

Tabela 4 - Investimentos por m² dos Equipamentos

Item	Ente Federativo	Mercado	Valor Corrigido (A)	Área (B)	Valor por m² (A/B)
1	Prefeitura de Cuiabá	Miguel Sutil	R$ 72.169.892	9.186	R$ 7.856
2	Prefeitura de Niterói	Feliciano Sodré	R$ 106.254.780	17.960	R$ 5.916
3	Prefeitura de São Paulo	Municipal Paulistano	R$ 98.787.885	18.601	R$ 5.311
4	Prefeitura de Belo Horizonte	Cruzeiro	R$ 51.391.564	13.185	R$ 3.898
5	Prefeitura de São Paulo	Municipal Kinjo Yamato	R$ 24.086.098	6.253	R$ 3.852
6	Prefeitura de Ponta Grossa	Municipal	R$ 34.465.657	11.392	R$ 3.025
7	Prefeitura de São Paulo	Santo Amaro	R$ 25.567.762	8.933	R$ 2.862
8	Prefeitura de Balneário Camboriú	Da Barra	R$ 9.435.852	3.319	R$ 2.843
9	Prefeitura de Belo Horizonte	Santa Tereza	R$ 14.224.756	6.200	R$ 2.294
10	Prefeitura do Rio de Janeiro	São Cristóvão	R$ 102.751.849	55.778	R$ 1.842
11	Prefeitura de São José dos Campos	Municipal	R$ 5.499.383	3.198	R$ 1.720
12	Prefeitura de Caxias do Sul	MAESA	R$ 20.968.046	13.120	R$ 1.598
13	Prefeitura do Município de Bragança Paulista	Waldemar de Toledo Funck	R$ 5.814.765	4.300	R$ 1.352
Média					**R$ 3.413**

Fonte: Editais e Consultas Públicas dos Entes. Elaboração Própria

5. SOLUÇÃO ADOTADA

Nesse item serão exploradas as soluções utilizadas pelos entes federativos, visando alcançar a viabilidade econômico-financeira do projeto.

Tabela 5 - Soluções dos Entes

Item	Ente Federativo	Mercado	Intervenção	Custeio do Ente
1	Prefeitura de Balneário Camboriú	Da Barra	Construção	Não

Item	Ente Federativo	Mercado	Intervenção	Custeio do Ente
2	Prefeitura de Belo Horizonte	Santa Tereza	Reforma	Não
3	Prefeitura de Belo Horizonte	Cruzeiro	Reforma	Não
4	Prefeitura de Caxias do Sul	MAESA	Reforma	Via PPP
5	Prefeitura de Cuiabá	Miguel Sutil	Reforma	Via PPP
6	Prefeitura de Niterói	Feliciano Sodré	Reforma	Não
7	Prefeitura de Ponta Grossa	Municipal	Reforma	Via PPP
8	Prefeitura de São José dos Campos	Municipal	Manutenção	Via PPP e Editais de Obras
9	Prefeitura de São Paulo	Municipal Paulistano	Reforma	Não
10	Prefeitura de São Paulo	Municipal Kinjo Yamato	Reforma	Não
11	Prefeitura de São Paulo	Santo Amaro	Reforma	Não
12	Prefeitura do Município de Bragança Paulista	Waldemar de Toledo Funck	Manutenção	Editais de Obras
13	Prefeitura do Rio de Janeiro	São Cristóvão	Reforma	Não

Fonte: Editais e Consultas Públicas dos Entes. Elaboração Própria

Em sua maioria, os editais para os mercados contemplaram reformas ou manutenções em seus equipamentos, com apenas um caso de implantação de um novo local. Além disso, os municípios responsáveis adotaram estratégias diversas para financiar os investimentos. Enquanto alguns repassaram integralmente o custo das intervenções ao parceiro privado, outros optaram por lançar editais separados para financiar as obras. Por fim, alguns subsidiaram os investimentos por meio de projetos de Parcerias Público-Privadas (PPPs), em vez de seguir o modelo de concessão tradicional.

6. TEMPO DE EXECUÇÃO

Abaixo serão apresentados os prazos contratuais de conclusão das intervenções nos editais.

Tabela 6 - Prazo para as obras (meses)

Item	Ente Federativo	Mercado	Tempo de Intervenção
1	Prefeitura de Belo Horizonte	Cruzeiro	48
2	Prefeitura de Cuiabá	Miguel Sutil	36
3	Prefeitura de Niterói	Feliciano Sodré	36
4	Prefeitura de Ponta Grossa	Municipal	36
5	Prefeitura de São Paulo	Santo Amaro	36
6	Prefeitura do Rio de Janeiro	São Cristóvão	36

Item	Ente Federativo	Mercado	Tempo de Intervenção
7	Prefeitura de Caxias do Sul	MAESA	30
8	Prefeitura de Belo Horizonte	Santa Tereza	24
9	Prefeitura de São Paulo	Municipal Paulistano	24
10	Prefeitura de São Paulo	Municipal Kinjo Yamato	24
11	Prefeitura de Balneário Camboriú	Da Barra	18
12	Prefeitura de São José dos Campos	Municipal	18
13	Prefeitura do Município de Bragança Paulista	Waldemar de Toledo Funck	0[2]
Média			**28**

Fonte: Editais e Consultas Públicas dos Entes. Elaboração Própria

Diferente das outras variáveis analisadas, o tempo de execução dos mercados possui maior homogeneidade, sendo que as intervenções em média duram cerca de 2 anos.

7. CUSTOS EFICIENTES

Neste capítulo, serão apresentadas as estimativas de economia para o ente caso uma concessão fosse realizada. Embora esse estudo seja um requisito legal apenas para Parcerias Público-Privadas (PPPs), considera-se uma boa prática avaliar os custos mesmo em projetos de concessão comum. Devido à não obrigatoriedade e à complexidade técnica do exercício, foram encontrados dados públicos e abertos de apenas dois municípios que realizaram essa avaliação de eficiência: Niterói e Balneário Camboriú.

A avaliação da eficiência nesses casos foi feita a partir da estimação a valor presente dos benefícios da realização dos projetos de concessão dos mercados públicos, metodologia essa conhecida como *Value For Money*.

Tabela 7 - Vantajosidade

Ente	Vantajosidade
Prefeitura de Niterói	R$ 5.468.949,00
Prefeitura de Balneário Camboriú	R$ 2.027.617,26
Média	R$ 3.748.283,13

Fonte: Editais e Consultas Públicas dos Entes. Elaboração Própria

[2] O edital previa apenas a operação do equipamento, não apresentado prazos para a realização de intervenções.

Apesar da falta de dados, o exercício realizado demonstrou uma vantajosidade de R$ 3,8 milhões, o valor em geral considerou a arrecadação adicional com o projeto e as reduções de custos ao passar o equipamento para a iniciativa privada.

8. LUCRATIVIDADE

A lucratividade do projeto é o retorno esperado pelos investimentos dentro projeto de concessão, podendo ser apurado pela Taxa Interna de Retorno (TIR), que representa o rendimento médio das inversões financeiras realizadas por uma empresa em um projeto.

Tabela 8 - Rentabilidade dos Projetos

Item	Ente Federativo	Mercado	TIR Real (a.a.)
1	Prefeitura de São José dos Campos	Municipal	16,20%
2	Prefeitura de Niterói	Feliciano Sodré	14,04%
3	Prefeitura de Ponta Grossa	Municipal	12,64%
4	Prefeitura de Caxias do Sul	MAESA	10,63%
5	Prefeitura do Rio de Janeiro	São Cristóvão	10,00%
6	Prefeitura de Cuiabá	Miguel Sutil	9,83%
7	Prefeitura de São Paulo	Municipal Paulistano	9,60%
8	Prefeitura de São Paulo	Municipal Kinjo Yamato	9,60%
9	Prefeitura de São Paulo	Santo Amaro	9,39%
10	Prefeitura de Balneário Camboriú	Da Barra	8,80%
11	Prefeitura de Belo Horizonte	Cruzeiro	Não Informado
12	Prefeitura de Belo Horizonte	Santa Tereza	Não Informado
13	Prefeitura do Município de Bragança Paulista	Waldemar de Toledo Funck	Não Informado
Média			**11,07%**

Fonte: Editais e Consultas Públicas dos Entes. Elaboração Própria

Conforme observado, a rentabilidade média dos projetos foi de 11,07% ao ano em termos reais. A TIR do projeto e sua comparabilidade estão sujeitas à variação do cenário macroeconômico. No entanto, os valores encontrados geralmente são coerentes com a rentabilidade esperada do setor.

Quando a TIR é superior à taxa de custo de capital ou ao custo de oportunidade, o projeto é considerado atrativo, pois indica que o retorno esperado é maior do que o custo de financiamento ou a alternativa de investimento disponível.

9. APLICAÇÃO AO PROJETO E FICHAS INDIVIDUAIS

Por fim, serão apresentados os dados referentes de cada um dos objetos analisados, individualizando a análise de cada equipamento e explorando a aplicação de cada objeto estudado com o Mercado Municipal de Joinville.

9.1. SÃO PAULO

O Mercado Municipal Paulistano, localizado no centro histórico de São Paulo, é um marco arquitetônico e cultural da cidade. O projeto de arquitetura do edifício, datado do início do século XX, é uma combinação de estilos neoclássico e art. déco. Sua estrutura de aço e vidro, sua cúpula e seus vitrais são características marcantes da edificação.

O mercado tem uma variedade de usos, servindo tanto como ponto de venda de alimentos frescos e produtos artesanais, quanto como um espaço de convívio social.

A relação do Mercado Municipal com seu entorno é complexa e dinâmica. A posição central do Mercado Municipal em São Paulo não apenas o coloca no coração geográfico da cidade, mas também no centro de sua vida cultural e social. As ruas e avenidas que o cercam são repletas de atividades, com comércios, restaurantes e bares, criando um ambiente vibrante e agitado que se estende para além dos limites físicos do mercado.

Por estar localizado em uma área de fácil acesso, seja a pé, de carro ou através do transporte público, o mercado atrai uma grande variedade de visitantes. Além de moradores locais em busca de alimentos frescos e produtos artesanais, o mercado é um destino popular para turistas que desejam experimentar a autêntica vida paulistana e saborear a diversidade gastronômica da cidade.

Além disso, o impacto do Mercado Municipal no entorno vai além do movimento de pessoas. Sua presença contribui para a valorização do centro histórico, incentivando a requalificação de prédios e espaços públicos na região. Assim, o mercado desempenha um papel fundamental na dinâmica urbana do centro de São Paulo, influenciando seu desenvolvimento econômico, social e cultural.

Figura 1 - Mercado Municipal Paulistano

Fonte: Prefeitura de São Paulo

- Área Construída: 18.601m²
- CAPEX: R$ 98,8 milhões
- CAPEX por m²: R$ 5.311
- Solução: Reforma
- Financiamento pelo poder Concedente: Não
- Tempo de Intervenção: 24 meses (2 anos)
- Prazo da Concessão: 25 anos
- Vantajosidade: -
- TIR: 9,60% a.a.
- Contrato Assinado: Sim

Aplicação ao Projeto do Mercado: Um dos projetos pioneiros, o contrato de concessão de São Paulo se destaca por ser o único entre todos os analisados que contemplou mais de um Mercado Público dentro de seu escopo. A atratividade econômica e o histórico dos equipamentos resultaram em uma modelagem com um valor significativo em outorgas, totalizando mais de R$ 100 milhões em outorgas fixas. Por já estar em funcionamento, este contrato permite absorver as falhas e acertos no equipamento, fornecendo valiosas informações para a modelagem do projeto do Mercado de Joinville.

O Mercado Kinjo Yamato, localizado no Centro Histórico de São Paulo, está atualmente passando por uma série de obras de restauração e melhorias, incluindo a restauração da estrutura metálica do telhado e a instalação de uma cobertura de policarbonato. No entanto, as reformas da fachada ainda estão pendentes de aprovação pelos órgãos de proteção do patrimônio. Além disso, potencial de integração com o ambiente urbano poderia ser melhorado. Atualmente, a fachada do mercado é inativa, o que limita sua contribuição para a dinâmica da rua. As reformas planejadas têm o potencial de melhorar essa situação, mas ainda estão pendentes de aprovação.

Figura 2 - Mercado Kinjo Yamato

Fonte: Prefeitura de São Paulo

- Área Construída: 6.253m²
- CAPEX: R$ 24,1 milhões

- CAPEX por m²: R$ 3.952
- Solução: Reforma
- Financiamento pelo poder Concedente: Não
- Tempo de Intervenção: 24 meses (2 anos)
- Prazo da Concessão: 25 anos
- Vantajosidade: -
- TIR: 9,60% a.a.
- Contrato Assinado: Sim

Aplicação ao Projeto do Mercado: Muito menor que o Paulistano, o Mercado Kinjo possui características físicas mais próximas ao Mercado de Joinville, apesar de viesado pela grande relevância do outro ativo, o Mercado Kinjo ainda se apresenta como um mercado de pequeno porte que foi viabilizado por uma concessão, sendo de interesse estudar com maior profundidade seus parâmetros econômicos.

O Mercado Municipal de Santo Amaro, representa um elemento fundamental na paisagem cultural e histórica da zona sul de São Paulo. Este projeto, que reabriu suas portas em dezembro de 2022, após um incêndio devastador em 2017, combina a rica história do mercado, datada de 1897, com um novo conceito contemporâneo.

O projeto arquitetônico do mercado enfatiza a combinação de materiais orgânicos, como madeira, com elementos industriais, como aço. Este equilíbrio cria uma sensação de conforto e acolhimento, ao mesmo tempo que mantém um ar contemporâneo. Ainda, o projeto é biofílico, o que significa que enfatiza o contato com a natureza e promove o bem-estar, que fica evidente na iluminação e ventilação natural do mercado, bem como na incorporação de vegetação no projeto, seja através da preservação de árvores internas ou da permeabilidade visual que permite a vista da "grande árvore da esquina" de dentro do mercado.

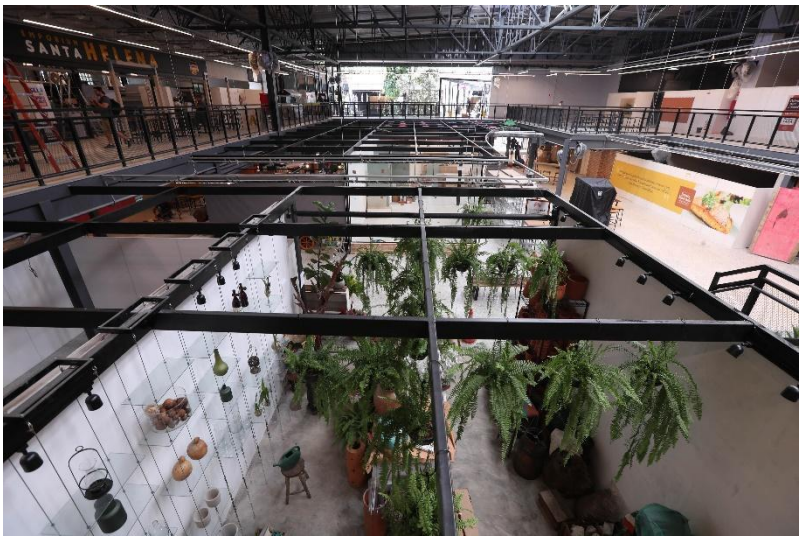
O mercado também mantém um relacionamento visual com seu entorno através dos vidros da fachada, integrando o projeto à cidade e vice-versa. A ausência de muros, as calçadas estendidas e os boulevards externos refletem as tendências atuais de arquitetura e urbanismo que valorizam a integração

entre o público e o privado e a criação de cidades para pessoas – espaços que convidam e promovem atividades sociais e de lazer de maneira combinada.

Figura 3 - Mercado de Santo Amaro - Projeto

Fonte: Grupo Sul News[3]

Figura 4 - Mercado de Santo Amaro - Interior



Fonte: Folha de São Paulo[4]

[3] Disponível em: MERCADO MUNICIPAL DE SANTO AMARO REABRE APÓS CINCO ANOS | Grupo Sul News. Acesso em: 05/2024.

[4] Disponível em: Mercado de Santo Amaro renasce com cara de shopping em SP - 12/12/2022 - Cotidiano - Folha (uol.com.br). Acesso em: 05/2024.

- Área Construída: 8.933m²
- CAPEX: R$ 24,1 milhões
- CAPEX por m²: R$ 2.862
- Solução: Reforma
- Financiamento pelo poder Concedente: Não
- Tempo de Intervenção: 36 meses (3 anos)
- Prazo da Concessão: 25 anos
- Vantajosidade: -
- TIR: 9,39% a.a.
- Contrato Assinado: Sim

Aplicação ao Projeto do Mercado: Após a sua destruição por um incêndio, o Mercado Santo Amaro foi restaurado através de uma concessão, seu projeto pertence ao grupo dos mercados de menor porte, diferentemente do Mercado Kinjo, o Mercado Santo Amaro é uma prova de que mesmo sem um ativo âncora extremamente atrativo, é possível realizar uma concessão com valor relevante de investimento, ainda que em metragem inferior à usual dos mercados públicos.

9.2. RIO DE JANEIRO

O Pavilhão de São Cristóvão, com uma área construída de 55.778 m², se firmou como um marco estratégico para a revitalização do bairro e, ao longo dos anos, tornou-se um centro de tradições nordestinas e um ponto de referência na região.

O projeto de atualização da infraestrutura do pavilhão é amplo e diversificado, incluindo a instalação de um novo sistema de iluminação alimentado por energia solar, a implementação de novas redes de gás e esgoto, e a introdução de um sistema de reuso de água de chuva. Quanto aos espaços internos, todos os banheiros, boxes e palcos serão reformados com o objetivo de melhorar a experiência do usuário e a funcionalidade do espaço. Estas intervenções, realizadas em fases, foram planejadas para minimizar a interrupção das atividades comerciais.

Por fim, é importante destacar que as melhorias previstas no projeto de arquitetura têm como objetivo fortalecer a relação do pavilhão com seu entorno, tendo a transformação do espaço como âncora para a revitalização do bairro, reafirmando seu papel estratégico na região.

Figura 5 - Pavilhão de São Cristóvão

Fonte: CCPAR

- Área Construída: 55.778 m²
- CAPEX: R$ 102,8 milhões
- CAPEX por m²: R$ 1.842

- Solução: Reforma
- Financiamento pelo poder Concedente: Não
- Tempo de Intervenção: 36 meses (3 anos)
- Prazo da Concessão: 35 anos
- Vantajosidade: -
- TIR: 10,00% a.a.
- Contrato Assinado: Não

Aplicação ao Projeto do Mercado: Trata-se do projeto de maior área dentre os analisados, um ponto de interesse é justamente a sua tentativa de realizar uma concessão comum, mesmo com grandes valores de investimentos e custeio, como solução o projeto apresentou fontes alternativas de receitas, como a cobrança de entrada, *naming rights*, e eventos/shows. O projeto então apresenta premissas de receitas alternativas que também poderiam ser aplicadas ao Mercado Municipal de Joinville.

9.3. PONTA GROSSA

O projeto de requalificação do Mercado Municipal de Ponta Grossa tem como objetivo principal transformar o local num polo comercial e de encontro comunitário. A arquitetura é o principal meio para a consecução deste objetivo, com um design que prima pela funcionalidade e estética, além de considerar o contexto urbano.

O novo mercado será composto por espaços amplos e bem iluminados, projetados para otimizar a circulação e proporcionar uma experiência de visitação agradável. A distribuição dos estandes comerciais será organizada para incentivar a variedade e a descoberta de novos produtos e serviços, e a praça de alimentação será configurada como um espaço de convívio, convidando os visitantes a prolongar sua permanência.

A integração do mercado com o tecido urbano circundante é um aspecto crucial do projeto. O acesso direto a partir das ruas Comendador Miró e Júlia Wanderley, assim como a continuidade com os passeios urbanos, visa garantir a permeabilidade e a conexão com o entorno. Os comércios serão orientados para a praça e a rua, com o intuito de promover a vitalidade do espaço público, especialmente durante os períodos noturnos.

O projeto também contempla a sustentabilidade como um de seus pilares, tendo como meta a minimização do impacto ambiental por meio do uso eficiente de recursos e da integração de soluções ecológicas.

Figura 6 - Mercado Municipal de Ponta Grossa - Antes

Fonte: Prefeitura Municipal de Ponta Grossa

Figura 7 - Mercado Municipal de Ponta Grossa - Proposta

Fonte: ArchDaily[5]

- Área Construída: 11.392 m²
- CAPEX: R$ 34,5 milhões

[5] Disponível em: Austral Studio vence concurso de requalificação do Mercado Municipal de Ponta Grossa | ArchDaily Brasil. Acesso em: 05/2024

- CAPEX por m²: R$ 3.025
- Solução: Reforma
- Financiamento pelo poder Concedente: Sim
- Tempo de Intervenção: 36 meses (3 anos)
- Prazo da Concessão: 35 anos
- Vantajosidade: -
- TIR: 12,64% a.a.
- Contrato Assinado: Sim

Aplicação ao Projeto do Mercado: A Prefeitura Municipal de Ponta Grossa optou por financiar parte das intervenções por meio de uma concessão administrativa. Além da intervenção no Mercado, a concessionária também foi responsável pela revitalização de um hotel e construção de um estacionamento[6]. Durante a execução contratual, a prefeitura promoveu um concurso para a criação do projeto arquitetônico do Mercado[7], exigindo que a concessionária executasse o projeto vencedor. Essa abordagem pode ser interessante para o projeto de Joinville, especialmente se a municipalidade optar por realizar um estudo arquitetônico apartado para o Mercado de Joinville.

9.4. NITERÓI

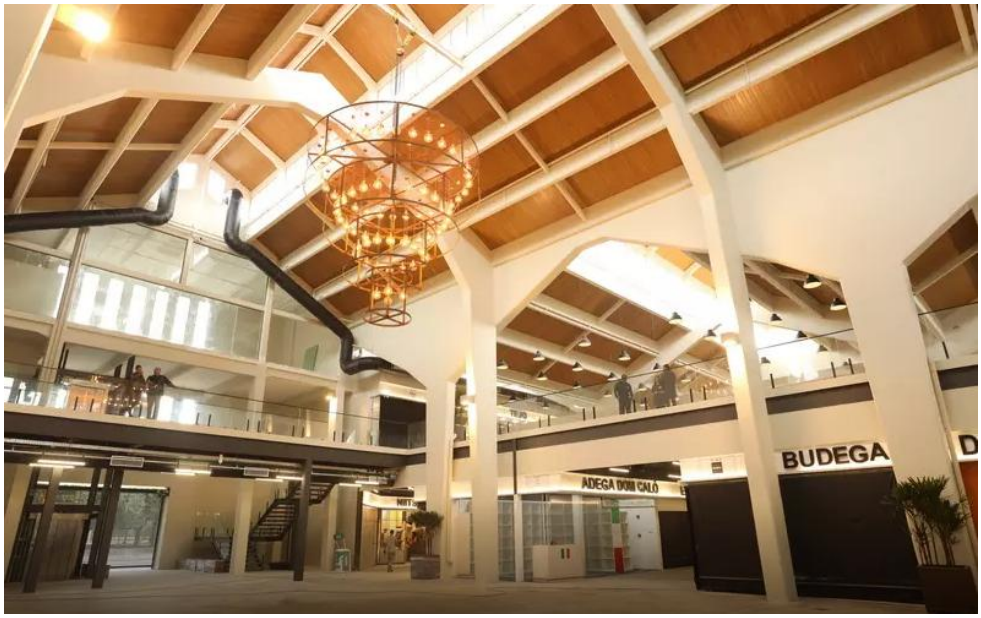
O Mercado Municipal de Niterói, revitalizado por meio de uma concessão, tornou-se um ponto de referência na região central da cidade para gastronomia, lazer e entretenimento. O edifício, inaugurado em julho de 2023, foi originalmente construído em 1938 e passou por um período de abandono considerável. A área, anteriormente em estado de degradação, foi remodelada para acomodar um comércio de alta qualidade na entrada da ponte Rio-Niterói.

[6] Disponível em: https://pontagrossa.pr.gov.br/node/36984. Acesso em: 03/2024.
[7] Disponível em: https://servicos.pontagrossa.pr.gov.br/portaltransparencia-api/api/files/arquivo/187642. Acesso em 03/2024.

O complexo inclui 200 vagas de estacionamento e 180 estabelecimentos comerciais, que variam entre gastronomia, cervejarias, charcutarias, peixarias, artesanatos, queijarias, lanchonetes, lojas de decoração, plantas e outros.

O térreo do Mercado Municipal é dedicado à venda de frutas (incluindo espécies raras e de cultivo orgânico), verduras, legumes, produtos regionais tradicionais, carnes, empórios especiais, produtos gourmet, queijos, laticínios e especiarias. No mezanino, estão localizados restaurantes, cervejarias artesanais e uma adega. O edifício adota práticas sustentáveis, como iluminação natural, coleta de água da chuva e telhado verde.

Figura 8 - Mercado Feliciano Sodré



Fonte: Prefeitura Municipal de Niterói

- Área Construída: 17.960 m²
- CAPEX: R$ 106,3 milhões
- CAPEX por m²: R$ 5.916
- Solução: Reforma
- Financiamento pelo poder Concedente: Não
- Tempo de Intervenção: 36 meses (3 anos)

- Prazo da Concessão: 25 anos
- Vantajosidade: R$5,5 milhões
- TIR: 14,04% a.a.
- Contrato Assinado: Sim

Aplicação ao Projeto do Mercado: O projeto do mercado de Niterói destaca-se por apresentar o maior nível de investimento entre os mercados analisados e ainda sim conseguir se financiar sem recursos públicos diretos, como destaques o plano de negócios referencial previu valores relevantes de receitas em *Merchandising* e em estacionamentos, servindo como uma boa fonte para compreender como precificar fontes alternativas de receitas e viabilizar uma concessão comum mesmo com vultuosos níveis de investimentos.

9.5. BELO HORIZONTE

O Mercado Distrital do Cruzeiro, situado na Região Centro-Sul de Belo Horizonte, foi inaugurado no ano de 1974. Desde então, não houve investimentos públicos significativos para sua manutenção e conservação, levando a uma necessidade de melhorias em suas instalações e na preservação de seu patrimônio arquitetônico.

A proposta de renovação, por meio de uma concessão de 25 anos, inclui uma série de elementos essenciais que visam manter a integridade do espaço original enquanto melhoram suas instalações e funcionalidades. Além disso, a iniciativa leva em consideração aspectos importantes como a preservação das atividades típicas do mercado, a consideração dos aspectos socioculturais e urbanísticos da região do empreendimento e seu entorno, além da criação de condições de sustentabilidade do empreendimento.

Na prática, a reforma envolve a criação de uma praça em frente ao prédio, a partir da qual parte uma rampa integrada à estrutura do mercado, dividindo-a em dois níveis. O nível superior é destinado a um espaço gourmet e bares, enquanto o projeto prevê a adição de mais 60 lojas ao centro de compras, além de um estacionamento subterrâneo com 770 vagas, quadras poliesportivas e uma torre panorâmica, conectando o Parque Amilcar Vianna Martins ao Mercado.

Ainda, o projeto prevê a abertura das circulações de forma mais generosa, desobstrução das vistas, criação de várias praças (internas e externas) e livre fluxo para todos os sentidos, além de privilegiar estratégias de iluminação e ventilação natural, principalmente nas áreas de compras e permanência.

Figura 9 - Mercado do Cruzeiro Atualmente

Fonte: Jair Amaral/EM/D.A Press

Figura 10 - Reforma do Mercado do Cruzeiro

Fonte: Dávila Arquitetura

- Área Construída: 13.185 m²

- CAPEX: R$ 51,4 milhões
- CAPEX por m²: R$ 3.898
- Solução: Reforma
- Financiamento pelo poder Concedente: Não
- Tempo de Intervenção: 48 meses (4 anos)
- Prazo da Concessão: 25 anos
- Vantajosidade: -
- TIR: -
- Contrato Assinado: Sim

Aplicação ao Projeto do Mercado: Um dos poucos exemplos de editais que restaram licitados, o Mercado do Cruzeiro destaca-se como um dos raros casos no setor em que foi possível realizar a licitação alocando os investimentos ao parceiro privado. Este caso de sucesso demonstra que um prazo maior para a realização das obras pode ser um fator-chave para a viabilidade do projeto.

O Mercado de Santa Tereza, também localizado em Belo Horizonte, é um patrimônio comunitário e um emblema da cultura local. Sua localização privilegiada no coração da cidade o torna um pilar importante na economia e na comunidade local. O projeto do mercado foi guiado por um Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI), cujas principais diretrizes incluem o respeito à agroecologia, à agricultura familiar e à cultura local. Além disso, seu projeto arquitetônico respeita e valoriza o espaço urbano circundante, com a proposta de integrar o mercado harmoniosamente ao bairro.

Figura 11 - Mercado Santa Tereza - Atualmente

Fonte: JORNAL ESTADO DE MINAS

Figura 12 - Mercado Santa Tereza - Projeto

Fonte: Dávila Arquitetura

- Área Construída: 6.200 m²
- CAPEX: R$ 14,2 milhões
- CAPEX por m²: R$ 2.294
- Solução: Reforma

- Financiamento pelo poder Concedente: Não
- Tempo de Intervenção: 24 meses (2 anos)
- Prazo da Concessão: 25 anos
- Vantajosidade: -
- TIR: -
- Contrato Assinado: Sim

Aplicação ao Projeto do Mercado: Um dos raros exemplos de editais que foram licitados, o Mercado Santa Tereza destaca-se como um importante benchmark por ser um mercado de menor porte que alcançou viabilidade econômico-financeira. Como fonte de receitas, a modelagem previu a exploração de receitas com a realização de eventos, algo pouco comum nos editais de mercados municipais. Isso oferece boas referências para serem utilizadas na estimativa para o Mercado de Joinville.

9.6. BALNEÁRIO CAMBORIÚ

O Mercado Público da Barra está projetado para ser construído em terreno anexo à Praça do Pescador, no bairro da Barra, às margens do Rio Camboriú. O espaço contará com aproximadamente 3,3 mil metros quadrados, com áreas destinadas à gastronomia, bares, cafés, lojas e um mirante.

O Mercado possui uma relação intrínseca com o Rio Camboriú, proporcionando um cenário natural único para os visitantes. O principal objetivo da concessão é construir um novo mercado público que atue como um ponto turístico central na cidade, contribuindo para a revitalização da região circundante.

Além disso, o entorno do mercado também está previsto para ser revitalizado como parte do projeto, o que incluirá melhorias nos passeios e na infraestrutura local, tornando a área mais convidativa para moradores e turistas.

Figura 13 - Mercado da Barra

Fonte: Mercado Público da Barra | Programas - BC Investimentos S.A (bcinvestimentossa.com.br).

Figura 14 - Mercado da Barra

Fonte: BC Investimentos[8].

- Área Construída: 3.319 m²
- CAPEX: R$ 9,4 milhões
- CAPEX por m²: R$ 2.843
- Solução: Construção de Novo Mercado

[8] Disponível em: Mercado Público da Barra | Programas - BC Investimentos S.A (bcinvestimentossa.com.br). Acesso em: 05/2024.

- Financiamento pelo poder Concedente: Não
- Tempo de Intervenção: 18 meses (1 ano e 6 meses)
- Prazo da Concessão: 30 anos
- Vantajosidade: R$ 2,0 milhões
- TIR: 8,80% a.a.
- Contrato Assinado: Não

Aplicação ao Projeto do Mercado: Como único representante do Estado de Santa Catarina e sendo geograficamente o mais próximo do Mercado de Joinville, o Mercado da Barra pode servir como uma boa referência para balizar alguns preços a serem utilizados durante a modelagem. No entanto, como o resultado da licitação foi deserto, é possível que as exigências do edital estejam acima do que é suportado pelo parceiro privado.

9.7. CAXIAS DO SUL

A concessão do Mercado Público Municipal Maesa em Caxias do Sul engloba uma área total de 13,1 mil metros quadrados, compreendendo seis blocos com acesso pela Rua Dom José Barea. O projeto para o espaço inclui a comercialização de produtos frescos e locais, além de ser um ponto de gastronomia, entretenimento, convivência e turismo.

A instauração do Mercado Público foi planejada com base nas contribuições recebidas em consultas e audiências públicas realizadas no primeiro semestre de 2022, respeitando as diretrizes e vocações estabelecidas desde que o complexo de 53 mil metros quadrados foi doado à cidade, como a preservação do patrimônio histórico, ocupação por órgãos públicos e acesso gratuito.

A área a ser concedida ao Mercado Público representa 26% do total de 50 mil metros quadrados do complexo da Maesa. Desse total, 4,3 mil metros quadrados serão explorados por um operador privado, enquanto o restante da área será dividido em espaços para feiras e eventos, espaço gastronômico com bares e restaurantes, e outro setor para atividades diversas, como cervejarias e vinícolas.

Além da função comercial e de entretenimento, o projeto para o Mercado Público Municipal Maesa prevê sua implantação como um elemento impulsionador de atividades culturais e turísticas, influenciando positivamente no entorno e contribuindo para a valorização da região.

Figura 15 - Mercado MAESA

Fonte: Prefeitura Municipal de Caxias do Sul

- Área Construída: 13.120 m²
- CAPEX: R$ 21,0 milhões
- CAPEX por m²: R$ 1.598
- Solução: Reforma
- Financiamento pelo poder Concedente: Sim
- Tempo de Intervenção: 30 meses (2 anos e 6 meses)
- Prazo da Concessão: 20 anos
- Vantajosidade: -
- TIR: 10,63% a.a.
- Contrato Assinado: Não

Aplicação ao Projeto do Mercado: O projeto do MAESA é extremamente complexo, sendo pensado inicialmente como uma PPP de 12 anos de investimentos, pagamento de aportes e um CAPEX de mais de 100 milhões de reais, a estratégia da Prefeitura de Caxias foi remodelar o projeto, de forma que o Mercado fosse isolado do projeto geral, permitindo assim que ele isoladamente pudesse funcionar como uma Concessão Comum, todavia, as obras no entorno ainda necessitariam de financiamentos da Prefeitura, seja via PPP ou contratação tradicional. Assim, o principal ponto de absorção para o projeto do Mercado de Joinville, é a possibilidade de a própria prefeitura realizar intervenções no entorno, podendo esse ser um atrativo importante de valorização do ativo.

9.8. SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

O Mercado Municipal de São José dos Campos, centro tradicional de compras, está estrategicamente localizado no coração da região central de São José dos Campos e ocupa uma área de 3.198 metros quadrados.

Tombado como patrimônio histórico, o prédio preserva elementos originais da fachada, que são testemunhos de seu valor histórico e cultural. O projeto de revitalização prevê a preservação desses elementos históricos, ao mesmo tempo em que introduz melhorias necessárias para garantir a funcionalidade e o apelo estético do mercado no mundo moderno. O principal objetivo dessas reformas é modernizar o espaço, tornando-o mais eficiente e atraente para os visitantes.

Entre as melhorias, o projeto arquitetônico inclui a renovação do telhado e a revisão das instalações elétricas e hidrossanitárias, além da instalação de um novo piso e a execução de trabalhos de pintura, que contribuirão para a melhoria visual do mercado.

Do ponto de vista da eficiência energética, a substituição das lâmpadas convencionais por luminárias de LED proporcionará uma redução significativa no consumo de energia.

No âmbito da relação do mercado com o seu entorno, serão introduzidos quatro *parklets* nos dois calçadões laterais do edifício. Este é um recurso urbanístico inovador que proporcionará um espaço adicional de convívio e lazer, aumentando a capacidade de atendimento aos consumidores e potencializando a rentabilidade do Mercado Municipal.

A revitalização do mercado faz parte do programa Urbaniza Centro, criado pelo decreto municipal 19.520/2024[9], que visa a regeneração urbana da região central de São José dos Campos. Através de iniciativas

[9] Disponível em: https://servicos.sjc.sp.gov.br/Legislacao/Arquivos/Decretos/2024/DE_2024_00019520.pdf. Acesso em: 05/2024.

como a modernização da Rua 15 de Novembro e a instalação de *parklets*, é criado um ambiente urbano mais dinâmico e agradável, estimulando a atividade comercial e cultural na área.

Figura 16 - Mercado Municipal de São José dos Campos

Fonte: Prefeitura de São José dos Campos

- Área Construída: 3.198m²
- CAPEX: R$ 5,5 milhões
- CAPEX por m²: R$ 1.720
- Solução: Reforma
- Financiamento pelo poder Concedente: Sim
- Tempo de Intervenção: 18 meses (1 anos e 6 meses)
- Prazo da Concessão: 15 anos
- Vantajosidade: -
- TIR: 16,20% a.a.
- Contrato Assinado: Sim

Aplicação ao Projeto do Mercado: O menor projeto de todos, a concessão do mercado de São José dos Campos possui muitas peculiaridades. No caso em tela, esse projeto alocou os investimentos nos boxes aos permissionários e o investimento das áreas comuns a um edital apartado. Ainda, o contrato foi celebrado com a associação de comerciantes locais via dispensa de licitação. Apesar das incertezas jurídicas, essa modelagem conseguiu atrair investimentos ao mesmo tempo em que garantiu aos permissionários que continuassem no local.

9.9. CUIABÁ

O Mercado Municipal Miguel Sutil, localizado na cidade de Cuiabá, será reestruturado com um projeto arquitetônico que visa respeitar e valorizar a cultura cuiabana. A nova estrutura do centro comercial incluirá a instalação de mais de 180 estabelecimentos comerciais, uma ampla praça de alimentação e espaços climatizados.

A arquitetura do mercado foi planejada para integrar-se ao entorno histórico da cidade, com a utilização de elementos arquitetônicos modernos em conjunto com a arquitetura local. O objetivo é criar um espaço funcional e esteticamente agradável, que esteja profundamente enraizado na identidade da cidade.

O projeto também prevê a inclusão de áreas de lazer e entretenimento, transformando o Mercado Municipal Miguel Sutil não apenas em um local para compras, mas também em um espaço de convivência. Dessa forma, pretende-se incentivar a interação comunitária e a apreciação da cultura cuiabana.

No que se refere ao entorno, o projeto de revitalização do Mercado prevê ações de revitalização das áreas adjacentes, com a finalidade de criar um corredor de atividades que promova o fluxo de pessoas para o centro histórico da cidade.

Figura 17 - Mercado Miguel Sutil

Fonte: Prefeitura Municipal de Cuiabá

- Área Construída: 9.186 m²
- CAPEX: R$ 72,2 milhões

- CAPEX por m²: R$ 7.856
- Solução: Reforma
- Financiamento pelo poder Concedente: Sim
- Tempo de Intervenção: 36 meses (3 anos)
- Prazo da Concessão: 30 anos
- Vantajosidade: -
- TIR: 9,83% a.a.
- Contrato Assinado: Sim

Aplicação ao Projeto do Mercado: O projeto de requalificação urbana de Cuiabá é outro projeto que optou por financiar parte das intervenções, nessa toada, os recursos vieram através da formação de uma PPP para o projeto, todavia, não se limitando aos recursos municipais, o contrato ainda previu a exploração de outras receitas, como o estacionamento rotativo da cidade, assim, o projeto conseguiu através da combinação de ativos diminuir as necessidades de recursos públicos. Apesar de ser o projeto com o CAPEX por metro quadrado mais alto, ele demonstra que, com fontes de financiamento adequadas, é possível realizar grandes intervenções na estrutura do Mercado.

9.10. BRAGANÇA PAULISTA

O projeto arquitetônico do Mercado Waldemar de Toledo Funk ainda está em fase de desenvolvimento, incluindo análises de viabilidade e estudos de impacto ambiental e social.

Figura 18 - Mercado Waldemar de Toledo Funk

Fonte: Prefeitura Municipal de Bragança Paulista

- Área Construída: 4.300 m²
- CAPEX: R$ 5,8 milhões
- CAPEX por m²: R$ 1.352
- Solução: Reforma
- Financiamento pelo poder Concedente: Sim
- Tempo de Intervenção: -
- Prazo da Concessão: 10 anos
- Vantajosidade: -
- TIR: -
- Contrato Assinado: Sim

Aplicação ao Projeto do Mercado: Também sendo um mercado municipal de menor porte, a estratégia para esse equipamento foi a realização de obras através de um contrato tradicional, seguido da transferência do Mercado para um parceiro privado. Esse exemplo demonstra que ao alocar os custos de investimentos para o Poder Concedente, mesmo projetos pequenos conseguem atingir viabilidade econômico-financeira. Portanto, essa abordagem pode ser uma opção para a Prefeitura de Joinville, caso encontre dificuldades em atrair interessados durante o certame.

10. CONCLUSÃO

O presente estudo apresentou uma série de iniciativas de concessão de Mercados Públicos Municipais no Brasil, demonstrando como foi pensada a viabilidade desses equipamentos. A intenção final deste documento é provocar o gestor público a considerar as melhores soluções para o Mercado de Joinville, com base nos exemplos nacionais.

Do ponto de vista da modelagem, o estudo de benchmarks ajudará a parametrizar premissas e custos, além da realização de testes de aderência entre os resultados obtidos e o panorama desse setor.

Como principal conclusão dessa análise exploratória, percebeu-se que viabilizar a concessão de um Mercado Público não é uma tarefa trivial. As diferentes estratégias de financiamento do investimento mostram que muitas vezes é difícil realizar grandes investimentos nesses equipamentos sem algum tipo de subsídio. Todavia, ainda existem algumas exceções de projetos que conseguem destravar valores relevantes de CAPEX sem onerar o poder público. Os próximos passos serão realizar a análise detalhada desse tipo de equipamento e, na medida do possível, aplicar as melhores práticas encontradas à modelagem do Mercado de Joinville.

Cabe destacar, por fim, que, diferentemente de outros municípios analisados, o projeto de Joinville deverá contemplar a permanência dos atuais boxistas adimplentes até o término de seus respectivos contratos, nos termos da decisão de gestão comunicada pelo Poder Concedente. Essa particularidade impacta a dinâmica de receitas e a estratégia de ocupação, sendo relevante para a comparação com os benchmarks estudados e para os próximos produtos da modelagem.

gov.br Documento assinado digitalmente
JULIANA SOARES GRIJO
Data: 14/09/2025 20:34:58-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br