

# PRODUTO 01: ESTUDOS PRELIMINARES

## ESTUDO DE DEMANDA E NECESSIDADES

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

Outubro de 2024

## SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO.....	3
2.	ANÁLISE DO EQUIPAMENTO.....	5
3.	POSSIBILIDADES DE AMPLIAÇÃO.....	9
4.	ELEMENTOS CATALISADORES DE DEMANDA FUTURA.....	12
5.	METODOLOGIA DE PROJEÇÃO DE DEMANDA.....	18
5.1.	Coleta de Dados.....	19
5.2.	Projeção Demográfica e Econômica.....	20
5.2.1.	Projeção Demográfica.....	20
5.2.2.	Projeção Econômica.....	29
5.3.	Mapeamento Espacial.....	32
5.4.	Formulação das Variáveis.....	36
6.	RESULTADOS.....	40
6.1.	Cenário Conservador.....	41
6.2.	Cenário Base.....	41
6.3.	Cenário Otimista.....	42
6.4.	Apresentação dos Resultados.....	42
6.5.	Estimativas preliminares de receita.....	44
7.	CONCLUSÃO.....	45

## 1. INTRODUÇÃO

O presente documento tem como objetivo apresentar as premissas, metodologia e resultados do Estudo de Demanda e Necessidades para a modelagem econômico-financeira e estruturação da concessão que visa à reforma, requalificação, operação, manutenção e exploração do Mercado Municipal Germano Kurt Freissler, no município de Joinville.

Localizado no centro da cidade, o Mercado Municipal de Joinville é um marco histórico e cultural que acompanhou a evolução da região ao longo dos anos. A necessidade de revitalizar esse patrimônio surge da importância de adaptá-lo às mudanças demográficas e econômicas contemporâneas. A concessão do Mercado propicia uma oportunidade para promover o desenvolvimento econômico e cultural de Joinville, alinhando-se aos objetivos de transformação urbana da cidade.

O estudo de demanda e necessidades baseia-se na identificação da capacidade atual de atendimento e de projeção da demanda de visitação e consumo no Equipamento, na avaliação preliminar do contexto da localização e características do mercado e de seu entorno, considerando elementos socioeconômicos e comerciais atuais e futuros. Para tal, foi realizada visita técnica no local e considerou-se o trabalho inicial de investigação de arquitetura a respeito das condições ideais de um mercado modernizado.

O objetivo principal deste produto é analisar a projeção de demanda ao longo do período proposto para a concessão, considerando fatores como crescimento demográfico, desenvolvimento econômico, possível expansão da área construída e diversificação de atrações.

Para tal, parte-se da premissa de que a exploração comercial de mercados municipais costuma ter como conceito principal a locação de boxes para atividade de mercado/feira, a exploração de receitas acessórias gastronômicas de restaurantes, lanchonetes e bares, além do potencial de exploração do local para eventos como feiras, shows, encontros de grupos etc. A quantidade de visitantes, que evidencia a atratividade do mercado para o público local e turistas, é influenciada principalmente por fatores de oferta e demanda, conforme ilustrado na tabela a seguir.

Tabela 1 - Fatores de oferta e demanda

FATORES DE OFERTA	DESCRIÇÃO
Consumo	Qualidade e diversidade das opções gastronômicas nos boxes
Permanência	Áreas de lazer e consumo, e comodidades como banheiros e

	espaços destinados a crianças, animais de estimação e idosos
Mobilidade	Disponibilidade de vagas de estacionamento ou facilidade de acesso a pé ou de bicicleta
<b>FATORES DE DEMANDA</b>	<b>DESCRIÇÃO</b>
Moradores	Proximidade do Mercado facilita visitas frequentes e utilização durante a semana e aos finais de semana
Visitação pontual	Visitantes que moram mais distante ou turistas, geralmente aos finais de semana
Gastronomia	Público específico que busca restaurantes diferenciados
Bohemia	Público específico de jovens e adultos que frequentam o serviço de bar
Trabalhadores e estudantes	Público que visita o Mercado nos horários de almoço ou lanche durante a semana

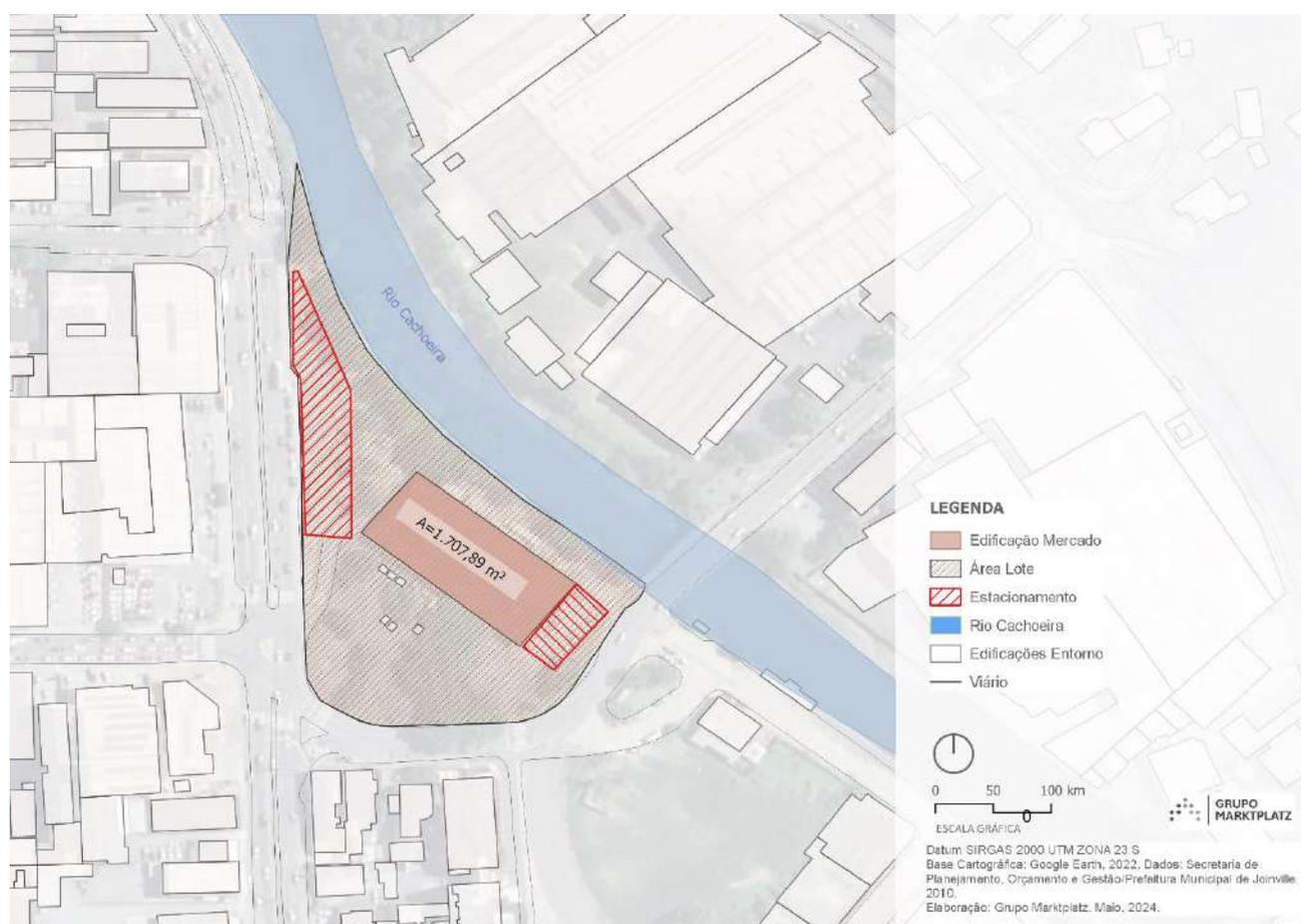
Ao longo do documento, será explorado a caracterização atual do mercado, a sua inserção urbana e potencialidades, além da metodologia de demanda utilizada. Ao final, será apresentada a projeção de demanda potencial em cenários, os quais poderão ser ajustados conforme o andamento dos estudos deste Procedimento de Manifestação de Interesse (“PMI”).

## 2. ANÁLISE DO EQUIPAMENTO

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

O Mercado ocupa uma área total de 9.331,427 m<sup>2</sup>. A propriedade possui uma área construída de 1.707,89 m<sup>2</sup> e sua área descoberta corresponde a 6.306,967 m<sup>2</sup> (considerando que 1.571,67 m<sup>2</sup> é referente a área do pavimento térreo e 1.452,79 m<sup>2</sup> 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.

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, 10 estão atualmente em funcionamento (os boxes 4, 5 e 6 são três boxes distintos).

Figura 2– Boxes sem uso



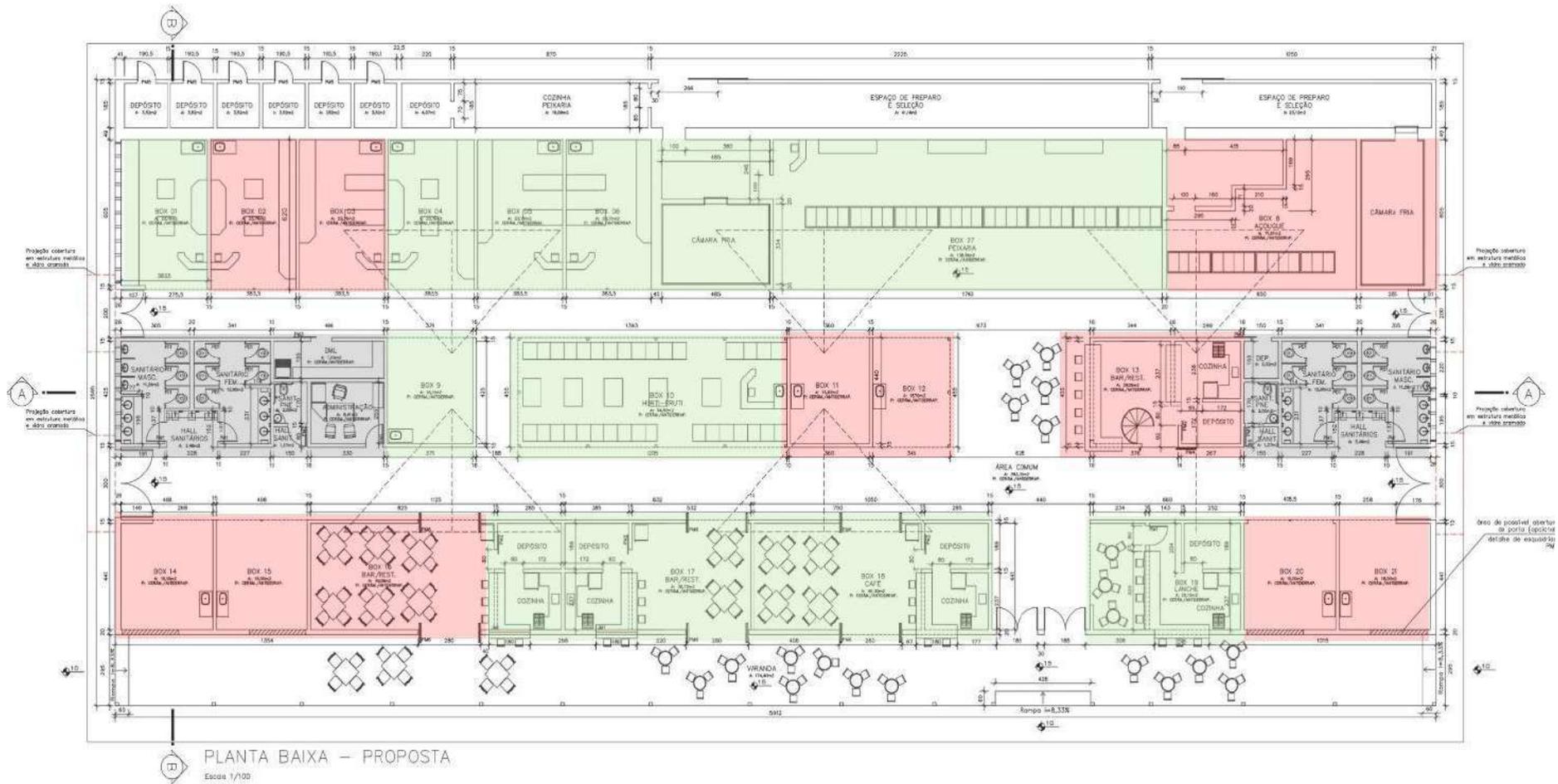
A Figura 3 e o quadro a seguir apresentam a relação do funcionamento dos atuais boxes<sup>1</sup>:

Quadro 1 - Situação Atual dos Boxes

NOME	DESCRIÇÃO	ÁREA TOTAL (M <sup>2</sup> )	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
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

<sup>1</sup> A situação atual dos boxes foi conferida durante visita técnica ao Mercado, realizada no dia 03 de fevereiro de 2024.

Figura 3 – Setorização Atual do Mercado



Legenda:

- Em Funcionamento
- Sem Uso
- Sanitários/Adm

Elaboração própria.

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. Além disso, a área que compreende o Mercado também abriga um parque infantil com cerca de 325 m<sup>2</sup>.

A análise detalhada da estrutura do atual estado do mercado não é objeto deste anexo e pode ser conferida no Capítulo I do anexo “Produto 02 – Modelagem de Arquitetura, Engenharia e Ambiental”. Porém, cabe mencionar que foram identificados pontos de atenção durante a visita técnica que são fundamentais para a elaboração de uma proposta de ampliação do mercado

A estrutura do mercado é composta por concreto armado, com fechamento em alvenaria convencional e esquadrias com caixilhos em madeira. A cobertura, com telhado aparente, 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 amplos em comprimento para circulação, facilita o acesso aos diversos boxes e suas dependências. No entanto, a largura dos corredores e a insuficiente iluminação natural confere ao espaço uma sensação de escuridão, 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.

Além disso, 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.

Figura 5 – Boxes do Mercado

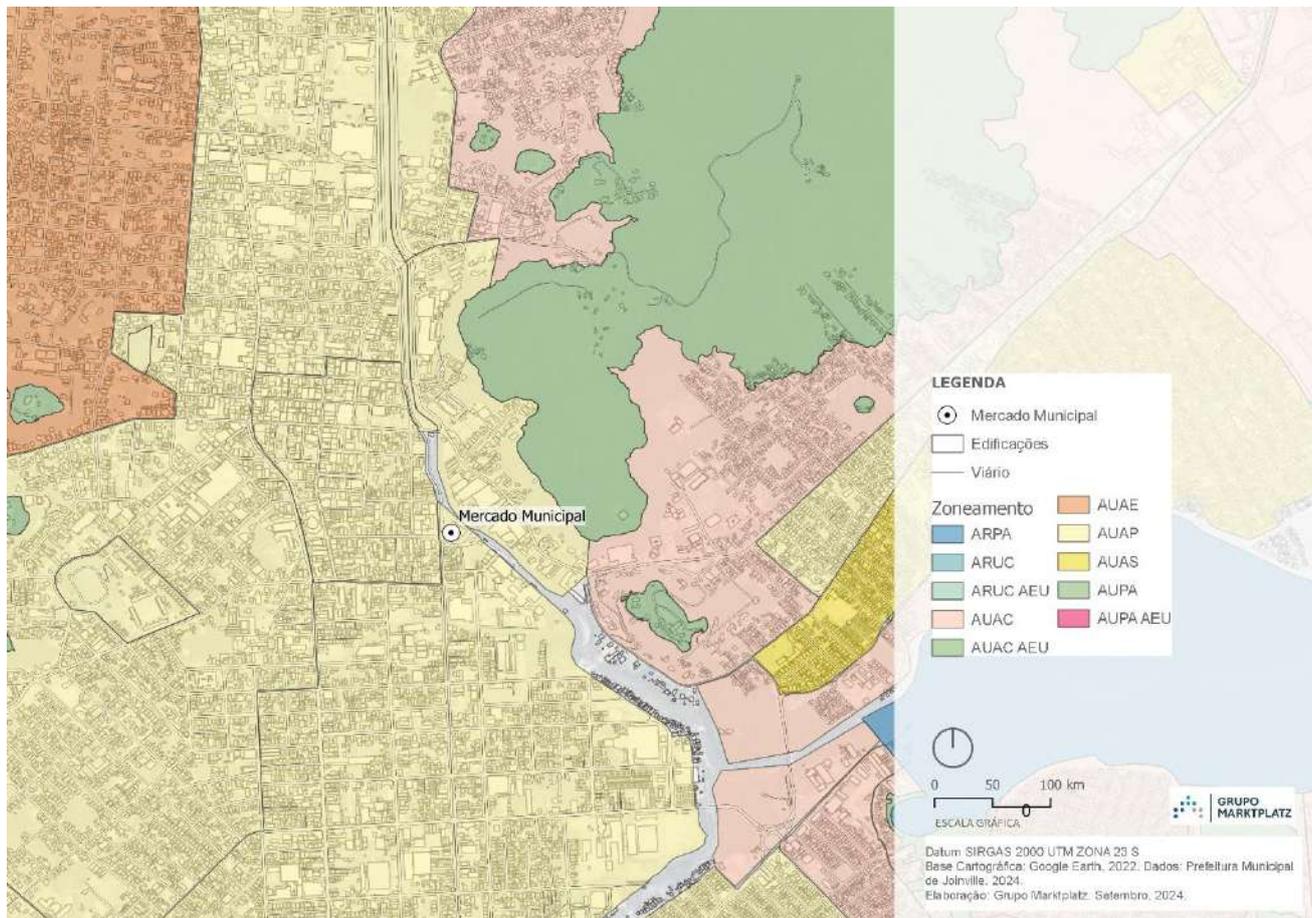


Acervo.

### 3. POSSIBILIDADES DE AMPLIAÇÃO

Para discutir a ampliação potencial da área construída e a diversificação de atrações para atender às demandas futuras, é essencial compreender os parâmetros da área construída, da área bruta locável e dos espaços disponíveis para concessão. Conforme definido pela Lei Complementar nº 470/2017, o imóvel está situado na Macrozona Área Urbana de Adensamento Prioritário (AUAP); Setor SA-01.

Figura 6 - Zoneamento



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

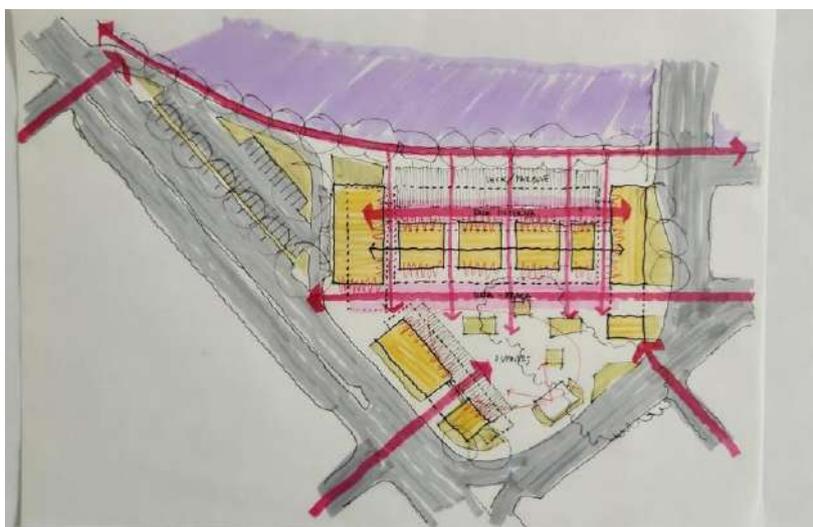
Com base no Anexo VII da Lei Complementar nº 470/2017<sup>2</sup> de Joinville (SC) foram realizados estudos para identificar a área construída disponível para a ampliação do mercado. A área onde o imóvel se encontra conta com dois estacionamentos abertos com capacidade para 78 vagas (Figura 1 – Localização Mercado) e uma ampla praça utilizada para eventos culturais. Esta área descoberta inclui um palco aberto, mobiliário urbano, bicicletário, playground e vegetação diversa, criando uma atmosfera convidativa para eventos ao ar livre. Conforme observado em visita técnica, a área externa é muito utilizada pelos frequentadores.

<sup>2</sup> Disponível em [\\*7135d3e519fe14417b5f3f73118aaf99.pdf](https://joinville.sc.gov.br/7135d3e519fe14417b5f3f73118aaf99.pdf) (joinville.sc.gov.br). Acesso em: 12 fev. 2024.

No cenário de modernização proposta, a estratégia preliminar, a ser desenvolvida com mais detalhes em etapas futuras, parte do pressuposto básico de que todos os atuais boxes estarão em funcionamento e considera a ampliação do mercado por meio de anexos construídos estrategicamente adjacentes ao mercado. Estes novos anexos, contemplarão novas áreas para restaurantes, comércios, além de áreas para serviços administrativos e de apoio do mercado. O detalhamento do projeto proposto e os usos dos anexos pode ser conferido no Capítulo II do anexo “Produto 02 – Modelagem de Arquitetura, Engenharia e Ambiental”. Além disso, será necessário considerar a inclusão de sanitários adicionais para atender a demanda crescente. Conforme as normas brasileiras (NBR 9050 e NR 24) é necessário seguir uma razão de sanitários por trabalhadores ou lotação máxima do edifício. Nesse contexto ressalta-se a necessidade de pelo menos um dos sanitários ser adaptado para Pessoas com Deficiência (PcD).

Conforme aponta a legislação urbanística vigente, a área é passível de edificação, desde que sejam cumpridos os parâmetros estabelecidos, como taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade e área verde disponível para uso de atividades culturais. Além destes, deve-se respeitar a faixa não edificável existente no perímetro da área.

Figura 7 - Croqui Estudo Inicial de Massas



Elaboração própria.

Ressalta-se, por fim, que estes apontamentos são de caráter preliminar e baseados exclusivamente nas potencialidades construtivas prescritas pela legislação atual. A viabilidade técnica e os possíveis impactos arquitetônicos e urbanísticos da proposta de expansão serão examinados com mais detalhes em documentos subsequentes, que podem sugerir variação nas áreas. Estes documentos incluirão análise arquitetônica aprofundada e projeções detalhadas da planta do edifício, levando em consideração as especificidades do Mercado e o contexto urbano no qual está inserido.

#### 4. ELEMENTOS CATALISADORES DE DEMANDA FUTURA

Esta seção busca elencar os elementos relevantes do Equipamento e sua relação com a projeção de demanda, objetivo deste produto. Como elementos catalisadores de demanda para o mercado, pode-se elencar três fatores principais: i) modernização do mercado, melhorando a infraestrutura e serviços; ii) localização estratégica, atraindo mais visitantes; e iii) gestão eficiente, garantindo operação rentável e satisfação de comerciantes e clientes.

O primeiro elemento crucial a considerar é a modernização do Mercado. Este processo terá um impacto direto nos critérios que definem a qualidade dos serviços oferecidos. O projeto a ser proposto contemplará melhorias estruturais incentivando a atração e segurança jurídica para os operadores (boxistas) e demais ofertantes de serviços. Isso permitirá que eles invistam em suas atividades, resultando em qualidade e diversidade nos serviços oferecidos. Adicionalmente, será considerada a criação de ambientes ou espaços com objetivo de aumentar o tempo de permanência dos visitantes, elevando assim o valor médio de consumo. Ademais, embora o Mercado já disponha de um bom número de vagas de estacionamento, um elemento importante é a implementação de estrutura mais segura para acomodação de bicicletas.

Um Mercado Municipal modernizado deve oferecer ambientes acolhedores, bem iluminados, limpos e adaptados para crianças, idosos, pessoas com deficiência e demais visitantes. Com a modernização e uma possível ampliação, o mercado tem o potencial de proporcionar gama diversificada de atividades. A completa ativação dos boxes existentes, combinada com a reformulação do fluxo de circulação, cria oportunidades para a oferta de uma variedade de atividades. Estas podem abranger desde o comércio de produtos até a prestação de serviços, passando pela realização de eventos culturais e gastronômicos. Os elementos abaixo são referenciais e serão trabalhados nos produtos arquitetônicos seguintes:

- i. **Comércio de produtos locais e artesanais:** Compreende uma ampla variedade de itens, desde produtos alimentícios cultivados e processados na região até artefatos de artesanato e obras de artistas locais. Esta abordagem não só contribuiria para o fortalecimento da economia local, mas também atribuiria ao mercado uma identidade única e autêntica;
- ii. **Alimentação e Restaurantes:** Com a disponibilização de uma diversidade de alternativas no segmento de alimentação e bebidas, o mercado tem potencial para atrair um amplo espectro de visitantes. Essa variedade poderia englobar estabelecimentos do tipo cafeteria, restaurantes com serviço completo e quiosques de alimentos de rua, entre outras opções;

iii. **Eventos e Atividades Culturais:** O mercado tem potencial para se transformar em um eixo cultural de relevância, proporcionando espaço adequado para a realização de eventos de natureza diversa, tais como exposições de arte, performances musicais e festivais culturais;

iv. **Aulas e Oficinas:** Com a ampliação e reforma do mercado, poderá ser destinado um espaço para oferta de workshops educativos e aulas especializadas, abrangendo uma gama diversificada de temas, desde a gastronomia regional até técnicas de artesanato e estudos artísticos;

v. **Serviços Locais:** Para além do comércio tradicionalmente presente, o mercado poderia diversificar sua oferta acolhendo uma gama de serviços diversos, tais como estabelecimentos de lavanderia, serviços de reparação rápida, institutos de beleza, entre outros. Estes serviços atenderiam às necessidades quotidianas dos visitantes e residentes. Atualmente, o mercado já inclui uma barbearia, o que sinaliza a viabilidade de incorporar este tipo de oferta de serviços.

Ao combinar essas novas ofertas e implementações, o mercado pode se transformar em um vibrante centro de atividades, atraindo uma ampla gama de visitantes e potencializando seu papel como ponto de encontro e convivência na comunidade. As imagens a seguir remetem a alguns dos projetos arquitetônicos referenciais para o desenvolvimento da proposta de ampliação e reconfiguração do mercado.

Figura 8 - Mercado Mané, Brasília



Fonte: [Mercado Mané / BLOCO Arquitetos | ArchDaily Brasil](#). Acesso em: 19 fev. 2024.

Figura 9 - Subiaco Pavilion Markets



Fonte: [Construction underway at Subiaco Pavilion Markets development | ArchitectureAU](#). Acesso: em 19 fev. 2024.

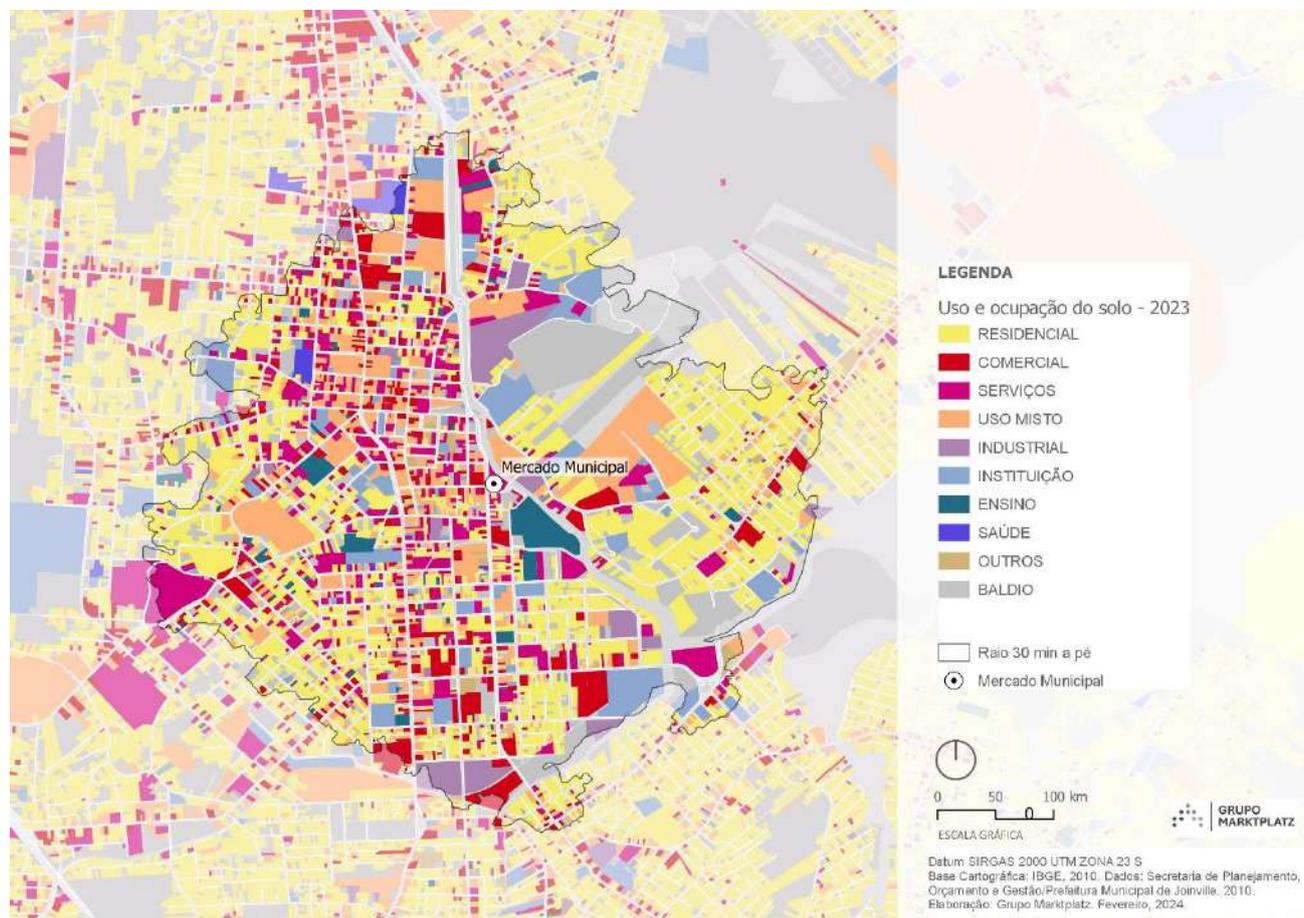
Figura 10 - Subiaco Pavilion Markets



Fonte: [Construction underway at Subiaco Pavilion Markets development | ArchitectureAU](#). Acesso: em 19 fev. 2024.

Outro elemento central que atua como catalisador para a visitação e a demanda no mercado é a sua localização estratégica. Localizado na região central da cidade, o equipamento está situado em uma área predominantemente comercial e de serviços, com uso relevante também para fins educacionais.

Figura 11 - Uso e Ocupação do Solo



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

A partir da observação do uso e ocupação do solo, com dados sobre uso dos lotes do município de Joinville<sup>3</sup>, verifica-se que o bairro Centro, onde o Mercado está localizado, possui cerca de 386 lotes destinados ao comércio e serviços, dos quais 155 são de comércio e 231 de serviços.

Dentro de um raio de 30 minutos de caminhada do Mercado, há 452 lotes de uso comercial, enquanto os lotes de serviços somam 687. Estes representam, respectivamente, 18% e 28% do total do município de Joinville. Ademais, foram identificados 136 lotes vinculados a instituições e 45 ao ensino, equivalentes a 26%

<sup>3</sup> [Downloads Sistema de Informações Municipais Georreferenciadas \(SIMGeo\) - Prefeitura de Joinville](#). Acesso em: 05 fev. 2024.

e 25% do total municipal. Esses dados sugerem uma significativa concentração dessas categorias na região central, evidenciando a forte presença de comércio, serviços e instituições educacionais no local.

Tabela 2 - Comparação dos usos com o total do Município

USO DO SOLO - LOTES			
USO	JOINVILLE	ENTORNO DO MERCADO*	%
COMERCIAL	2.474	452	18%
SERVIÇOS	2.473	687	28%
RESIDENCIAL	108.439	3.588	3%
MISTO	8.460	851	10%
INSTITUIÇÃO	528	136	26%
ENSINO	183	45	25%

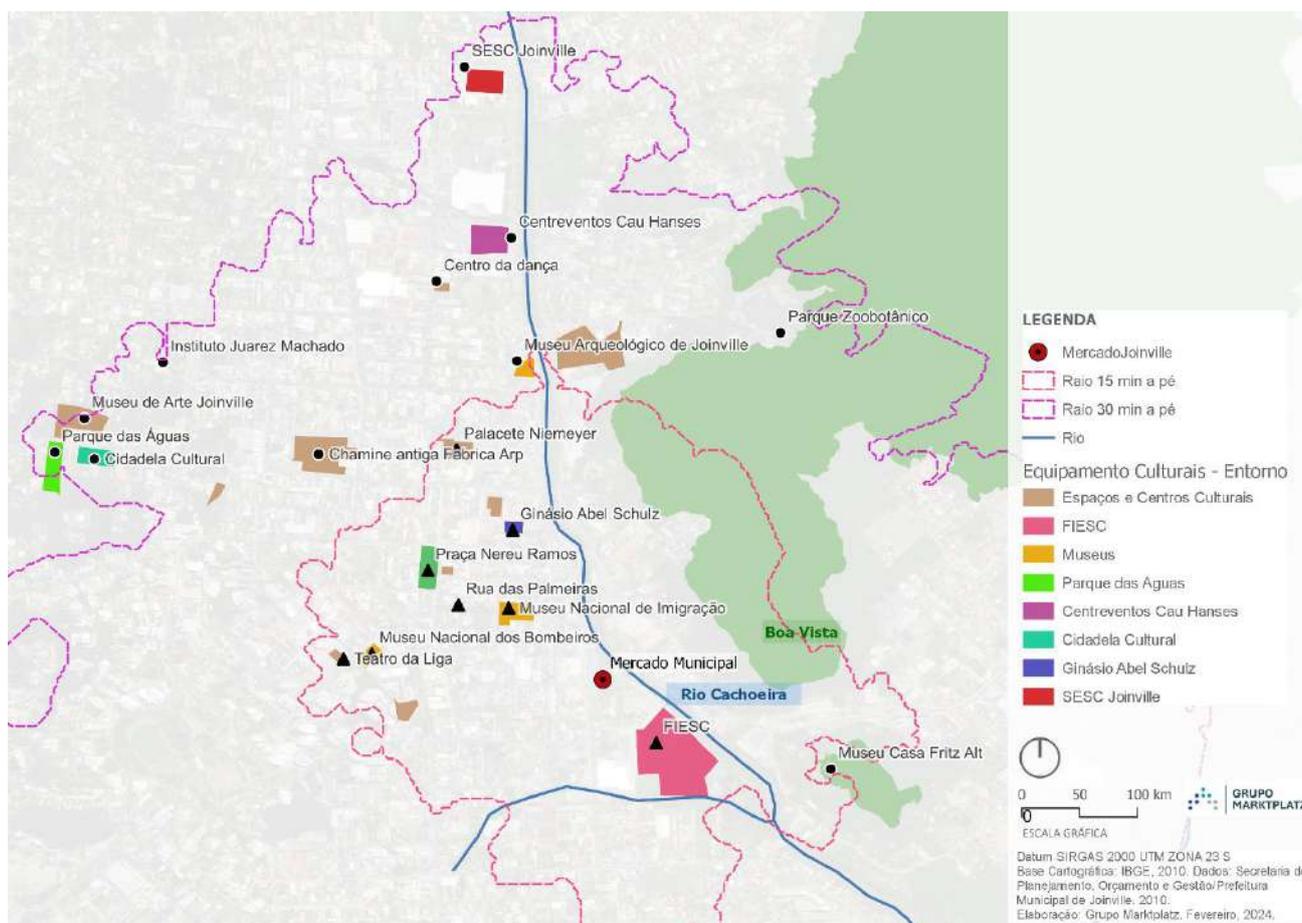
(\*) 2 km ou 30 min de caminhada a pé

Isto é uma oportunidade para o projeto de modernização do Mercado, uma vez que muitos profissionais e trabalhadores terão fácil acesso a novas opções de feira, almoço, compras etc. O uso residencial, por sua vez, é o de menor expressão no entorno, reforçando a necessidade de mobilidade e acesso dos visitantes ao Equipamento.

Além disso, a proximidade do mercado com equipamentos relevantes culturais e do entorno, potencializa a circulação de pessoas durante a semana. Este fluxo será impulsionado pela Escola SESI de Referência, com capacidade para 5 mil alunos, considerando que, atualmente, a escola não possui matrícula de 100% de sua plena capacidade. Localizada a aproximadamente 300 metros do mercado, ou cerca de 4 minutos de caminhada, a escola é uma forte candidata a aumentar a demanda pelos serviços oferecidos.

Nesse contexto outros equipamentos no entorno poderão constituir um roteiro de visita que inclua o Mercado como ponto de descanso, alimentação e lazer.

Figura 12 - Equipamentos do entorno



Fonte: Secretaria de Planejamento, Orçamento e Gestão/Prefeitura Municipal de Joinville. 2010. Elaboração própria.

Considerando o longo prazo, o Parque Linear Porto Cachoeira, localizado nas proximidades, também tem potencial para atrair visitantes adicionais ao mercado, uma vez que sua implantação seja concluída.

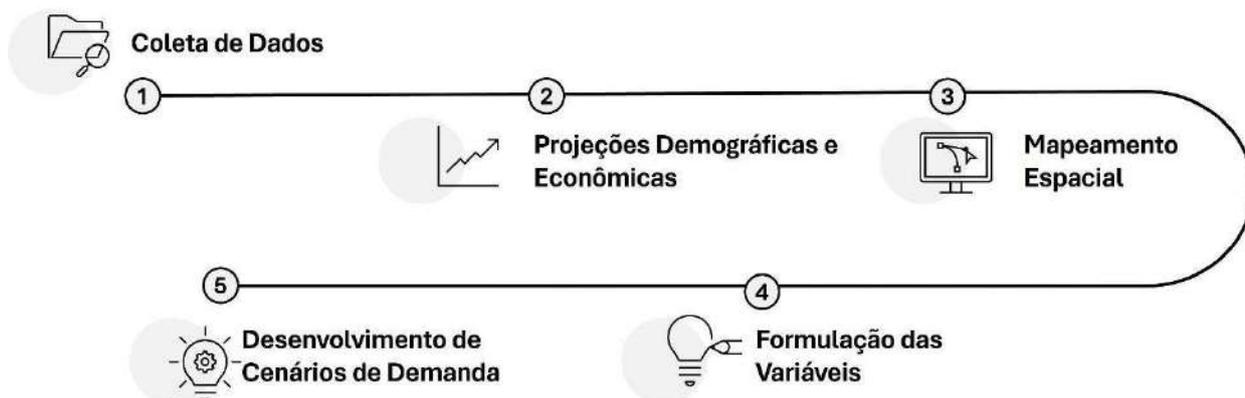
O terceiro elemento fundamental é a administração profissional do equipamento pela futura Concessionária. Em projetos de concessão semelhantes, a empresa privada que vence o processo licitatório geralmente possui a experiência e a especialização necessárias na gestão de ativos de caráter gastronômico, locação e principalmente na gestão de eventos.

O investimento da empresa vencedora da licitação estará alinhado com o interesse público de ativar o equipamento. Isso será alcançado através de diversas ações como: divulgação via redes sociais, sinalização modernizada, atração de marcas para campanhas e promoções, realização de ações comerciais, feiras e outros tipos de eventos.

## 5. METODOLOGIA DE PROJEÇÃO DE DEMANDA

A metodologia para o Estudo de Demanda e Necessidades para o Mercado Público de Joinville foi estruturada em cinco etapas: i) coleta e preparação de dados; ii) projeções demográficas e econômicas; iii) mapeamento espacial; iv) formulação de variáveis para modelar os cenários de demanda, considerando fatores como a projeção populacional e a dinâmica econômica da região; e v) consolidação de cenários de demanda.

Figura 13 - Metodologia



O objetivo desta projeção de demanda é obter uma estimativa numérica de visitantes ao mercado, razão pela qual foram delineados estes cinco passos. Na formulação dos cenários, a ser explicada posteriormente, serão levados em consideração os fatores anteriormente identificados como catalisadores tais como: i) modernização do mercado; ii) ampliação dos serviços gastronômicos e melhoria na gestão em função da Concessão do equipamento; iii) influência da Escola SESI de Referência; e iv) efeito de visitação decorrente do Parque Linear Porto Cachoeira, dentre outros.

### 5.1. Coleta de Dados

Nesta primeira etapa da metodologia, foi realizada prospecção dos dados relevantes para o estudo. Os dados em formato de *shapefiles*, que incluíam informações como malha fundiária, viário, zoneamento, uso e ocupação do solo, foram obtidos por meio da plataforma SIMGeo Downloads<sup>4</sup>. Paralelamente foram prospectados dados do Censo fornecidos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), além de

<sup>4</sup> Disponível em: [Downloads Sistema de Informações Municipais Georreferenciadas \(SIMGeo\) - Prefeitura de Joinville](#). Acesso em: 05 fev. 2024.

dados em formato de *shapefile*, como malha municipal e malha de setores censitários<sup>5</sup>. Estes dados foram essenciais para realizar as projeções populacionais e econômicas, que formam a base deste estudo.

Ademais, foi realizada a interseção dos dados coletados, que estavam em formato de tabela, com os *shapefiles*. Este procedimento permitiu a análise dos dados em um contexto espacial, fornecendo uma visão mais profunda e completa da distribuição geográfica das variáveis em estudo.

Em resumo, a primeira etapa do estudo consistiu em um processo cuidadoso e detalhado de coleta e preparação de dados, que estabeleceu uma base sólida para as etapas subsequentes do estudo, garantindo que as projeções e análises realizadas sejam baseadas em informações precisas, relevantes e contextualizadas espacialmente.

## **5.2. Projeção Demográfica e Econômica**

A segunda etapa da metodologia avaliou as projeções populacionais e econômicas para o município de Joinville. Para tanto, foram utilizados dados do Censo Demográfico fornecidos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

### **5.2.1. Projeção Demográfica**

A projeção populacional para Joinville foi abordada por meio de dois métodos: a projeção aritmética e a curva logística. A análise detalhada desses métodos foi importante para fundamentar a escolha adequada, garantindo uma projeção mais condizente com a realidade local.

O método de projeção aritmética é um dos mais tradicionais para realizar projeções. Baseia-se na suposição de que o crescimento populacional é linear ao longo do tempo. Sua fórmula é dada por: População Futura = População Atual + (Taxa de Crescimento \* Período).

---

<sup>5</sup> Disponível em: [Downloads | IBGE](#). Acesso em: 12 jan. 2024.

Figura 14 - Fórmula Método Aritmético

$$P_2 = k_a(t_2 - t_1) + P_1$$

$$k_a = \frac{P_2 - P_1}{t_2 - t_1}$$

Sendo:

$K_a$  = Taxa de crescimento anual;

$P_2$  = População no último ano considerado (habitantes);

$P_1$  = População no penúltimo ano considerado (habitantes);

$t_2$  = Ano do último ano considerado;

$t_1$  = Ano do penúltimo ano considerado.

Fonte: Nota técnica/Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará (IPECE) / Fortaleza – Ceará: IPECE, 2021.

O método da curva logística é um modelo mais complexo que tenta representar a dinâmica de crescimento populacional levando em consideração a capacidade de saturação da área. O método assume que o crescimento populacional não é linear, como no método aritmético, mas sim que passa por fases de crescimento acelerado seguido por um crescimento mais lento até atingir a capacidade de saturação da área. A forma desta curva é caracterizada por um "S", onde o início representa um crescimento lento, seguido por um crescimento acelerado e depois por um crescimento lento novamente até atingir um platô. Resumidamente, a fórmula é dada pela figura a seguir:

Figura 15 - Fórmula Método Curva Logística

$$P = \frac{S}{1 + e^{(a+bt)}}$$

Onde:

S = População de saturação;

"a" = valor tal que, para  $t=a/b$ , há uma inflexão na curva;

"b" = razão de crescimento da população.

Os parâmetros da equação da curva logística são definidos através das expressões que se seguem:

$$b = -\frac{1}{0,4343} \log \frac{P_0(S - P_1)}{P_1(S - P_0)}$$

$$a = \frac{1}{0,4343} \log \frac{S - P_0}{P_0}$$

Fonte: Nota técnica/Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará (IPECE) / Fortaleza – Ceará: IPECE, 2021.

Uma vez que os dados do Censo de 2022 ainda não estão disponíveis por setores censitários, foi necessário utilizar os dados de 2010 para realizar as projeções. É importante ressaltar que, para garantir

projeções realistas, foram consideradas a população total do ano de 2010, de 515.288 habitantes<sup>6</sup>, e a população total do ano de 2022, de 616.317 habitantes<sup>7</sup>. Para o método da curva logística, em função de sua quantidade de critérios, também foi considerada a população total do ano de 2000, de 429.000 habitantes<sup>8</sup>.

Tabela 3 - População Censo IBGE

Ano	População
2000	429.000
2010	515.288
2022	616.317

Para ilustrar, ao comparar os dois métodos, de 2010 a 2022, tanto a projeção aritmética quanto a curva logística previram um aumento de 19,61%. No entanto, de 2010 a 2045, a projeção aritmética previu um aumento total de 57,61%, enquanto a curva logística estimou um aumento de 71,01% para o mesmo período, resultando em uma diferença de 13,4% em relação à projeção aritmética. A partir de 2022, a curva logística começa a apresentar um aumento significativo em comparação com o método aritmético, conforme observado no quadro abaixo.

Quadro 2 - Aumento Percentual Populacional em Joinville entre 2010-2022.

PROJEÇÃO POPULACIONAL - JOINVILLE SC				
Ano	Método Aritmético	Método da curva logística	Aumento % – método aritmético	Aumento % - curva logística
2011	522.659	515.288	1,43%	0,00%
2012	531.173	523.840	3,08%	1,66%
2013	539.687	532.516	4,74%	3,34%
2014	548.202	541.315	6,39%	5,05%
2015	556.716	550.240	8,04%	6,78%
2016	565.231	559.292	9,69%	8,54%
2017	573.745	568.471	11,34%	10,32%
2018	582.259	577.778	13,00%	12,13%
2019	590.774	587.216	14,65%	13,96%
2020	599.288	596.784	16,30%	15,82%
2021	607.803	606.484	17,95%	17,70%
2022	616.317	616.317	19,61%	19,61%
2023	624.831	626.284	21,26%	21,54%
2024	633.346	636.386	22,91%	23,50%
2025	641.860	646.623	24,56%	25,49%

<sup>6</sup> Disponível em: [Joinville ultrapassa os 600 mil habitantes, segundo o IBGE - Prefeitura de Joinville](#). Acesso em: 20 jan. 2024.

<sup>7</sup> Disponível em: [Censo 2022 aponta que Joinville tem 616.323 moradores - Prefeitura de Joinville](#). Acesso em: 20 jan. 2024.

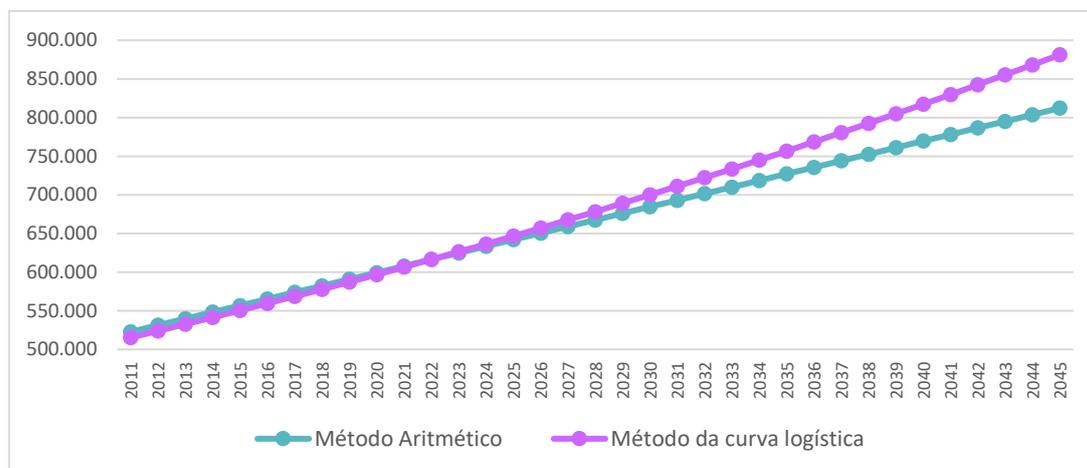
<sup>8</sup> Disponível em: [IBGE apresenta dados preliminares do Censo 2022 em Joinville - Prefeitura de Joinville](#). Acesso em: 19 jan. 2024

PROJEÇÃO POPULACIONAL - JOINVILLE SC				
Ano	Método Aritmético	Método da curva logística	Aumento % – método aritmético	Aumento % - curva logística
2026	650.375	656.998	26,22%	27,50%
2027	658.889	667.510	27,87%	29,54%
2028	667.403	678.161	29,52%	31,61%
2029	675.918	688.952	31,17%	33,70%
2030	684.432	699.882	32,83%	35,82%
2031	692.947	710.955	34,48%	37,97%
2032	701.461	722.169	36,13%	40,15%
2033	709.976	733.526	37,78%	42,35%
2034	718.490	745.026	39,43%	44,58%
2035	727.004	756.671	41,09%	46,84%
2036	735.519	768.461	42,74%	49,13%
2037	744.033	780.396	44,39%	51,45%
2038	752.548	792.478	46,04%	53,79%
2039	761.062	804.707	47,70%	56,17%
2040	769.576	817.082	49,35%	58,57%
2041	778.091	829.606	51,00%	61,00%
2042	786.605	842.278	52,65%	63,46%
2043	795.120	855.098	54,31%	65,95%
2044	803.634	868.068	55,96%	68,46%
2045	812.148	881.187	57,61%	71,01%

Fonte: BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo. 2000. 2010. 2022. Elaboração própria.

O gráfico a seguir ilustra o comportamento dos dois métodos ao longo do tempo.

Gráfico 1 - Comparação método aritmético e curva logística



Fonte: BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo. 2010. 2022. Elaboração própria.

Dessa forma, concluiu-se que seria mais seguro optar pela projeção aritmética em detrimento da curva logística, devido a simplicidade e consistência deste método. A projeção aritmética, ao considerar uma taxa de crescimento constante, evita oscilações bruscas e apresenta uma tendência de crescimento mais estável e gradual. Isso é especialmente útil quando se trata de projeções de longo prazo, como é o caso deste estudo.

Por outro lado, a curva logística, embora possa ser mais precisa em certos contextos, exige mais parâmetros para sua formulação, como os dados de 2000, e pode resultar em estimativas mais voláteis devido à sua natureza exponencial. Essa volatilidade pode levar a projeções infladas que, embora possam parecer mais otimistas, podem não se alinhar com a realidade de crescimento mais estável observada em Joinville.

Portanto, optou-se pelo método aritmético visando uma projeção mais conservadora e consistente, em linha com as tendências de crescimento observadas na população de Joinville.

Tabela 4 - Resultado método aritmético

PROJEÇÕES - MÉTODO ARITMÉTICO						
ANO	2022	2025	2030	2035	2040	2045
População	616.317	641.860	684.432	727.004	769.576	812.148

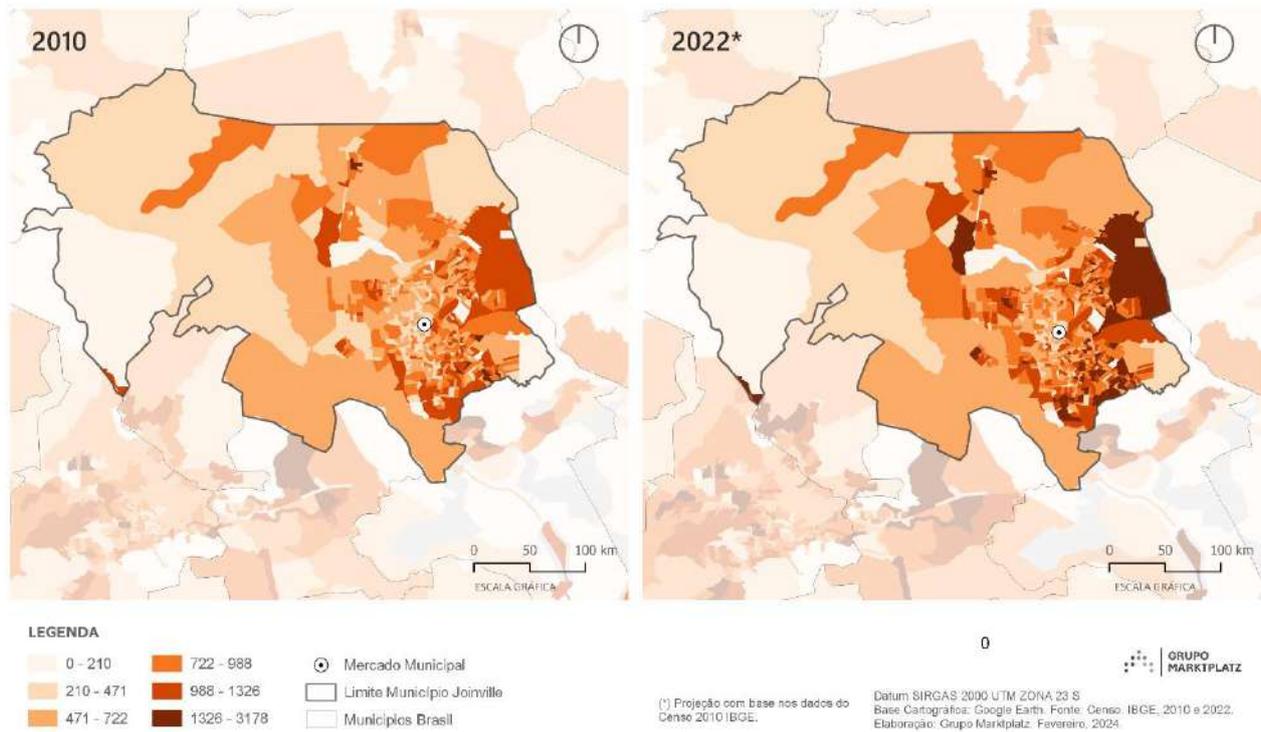
Fonte: BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo 2010 e 2022. Elaboração própria.

Após a definição do método de projeção, o passo subsequente foi realizar a projeção dos dados dos setores censitários de 2010 para 2022. Para a população, foi utilizada a variável "V002" do Censo Demográfico de 2010, que corresponde ao número de "Moradores em domicílios particulares permanentes". Para a análise, projetou-se a taxa de crescimento entre 2010-2022, de 19,61%, aos setores censitários.

A projeção e a espacialização dos dados por setores censitários desempenharam um papel vital na estimativa da população circundante do mercado, o que permitiu compreender as dinâmicas de mudanças nos bairros e aplicar os dados coletados nas variáveis desenvolvidas.

É importante destacar que existe uma tendência clara de maior consolidação nas regiões centrais da cidade. Este padrão pode ser observado na Figura 17, onde as áreas claras se tornam mais escuras, com maior ocorrência nas áreas concentradas ao redor do centro da cidade.

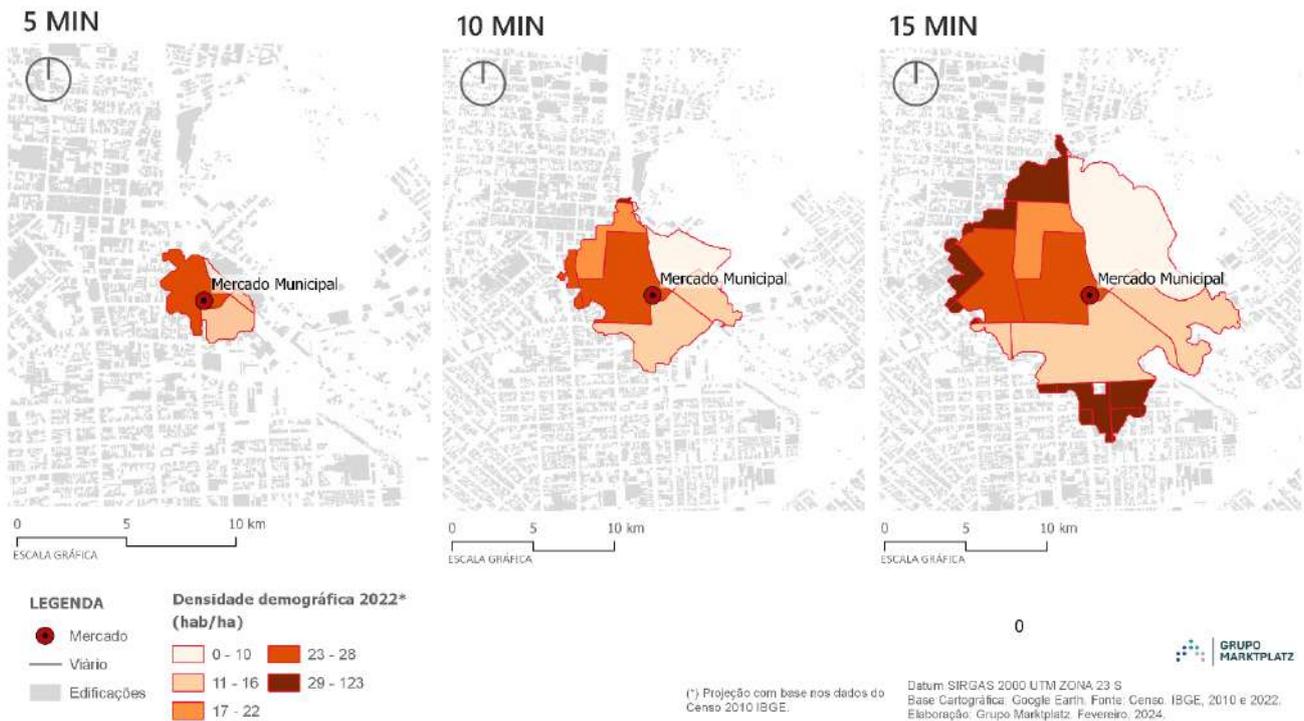
Figura 16 - Comparação entre 2010 e 2022 dos moradores em domicílios particulares permanentes



Fonte: BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo. 2010. 2022. Elaboração própria.

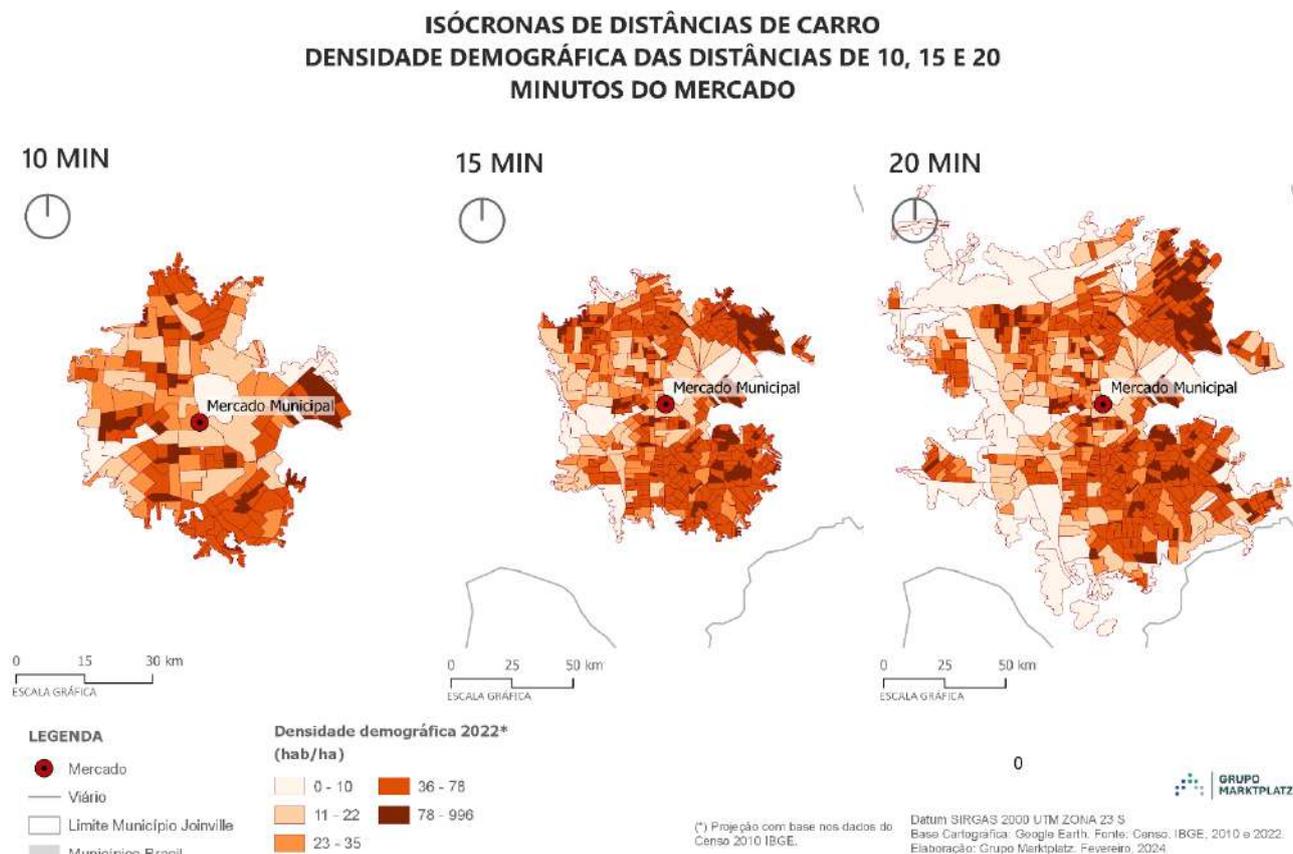
Figura 17 - Comparação de densidades em diferentes distâncias – A PÉ

**ISÓCRONAS DE DISTÂNCIAS A PÉ  
DENSIDADE DEMOGRÁFICA DAS DISTÂNCIAS DE 5, 10 E 15  
MINUTOS DO MERCADO**



Fonte: BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo. 2010. 2022. Elaboração própria.

Figura 18 - Comparação de densidades em diferentes distâncias – CARRO



Fonte: BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo. 2010. 2022. Elaboração própria.

No entorno do mercado, baseado em uma análise de um raio de 2 km ou 30 minutos de caminhada<sup>9</sup>, a média do aumento do crescimento populacional<sup>10</sup> foi de 2.099 habitantes por bairro. Dentro desse raio, o bairro com o maior crescimento foi o bairro Floresta, com um aumento de 3.517 habitantes, localizado a cerca de 1,9 km do mercado.

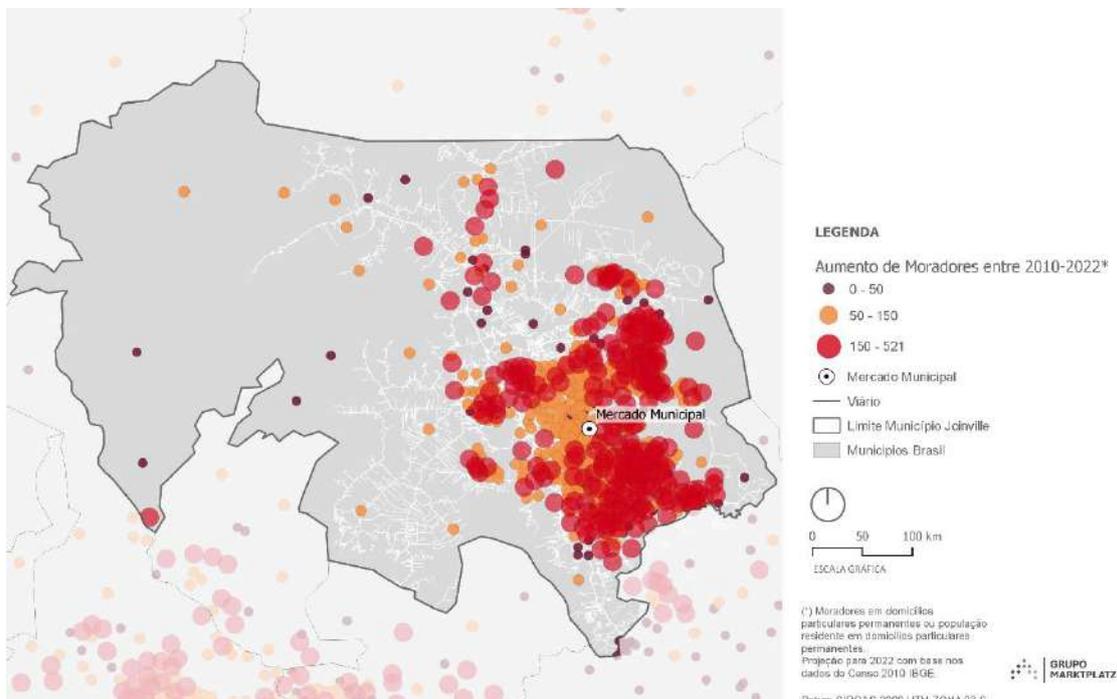
No bairro Centro, onde o mercado está localizado, houve um crescimento de 967 habitantes, com uma média de crescimento de 81 habitantes nos setores censitários. É importante ressaltar que esse é um número consideravelmente relevante, dada a predominância de comércio e serviços característica desta região.

<sup>9</sup> Bairros considerados como entorno: Floresta, Boa Vista, Itaum, Saguazu, Guanabara, América, Glória, Anita Garibaldi, Bucarein, Atiradores e Centro.

<sup>10</sup> Aumento populacional: população projetada no setor censitário em 2022 menos a população no setor censitário em 2010.

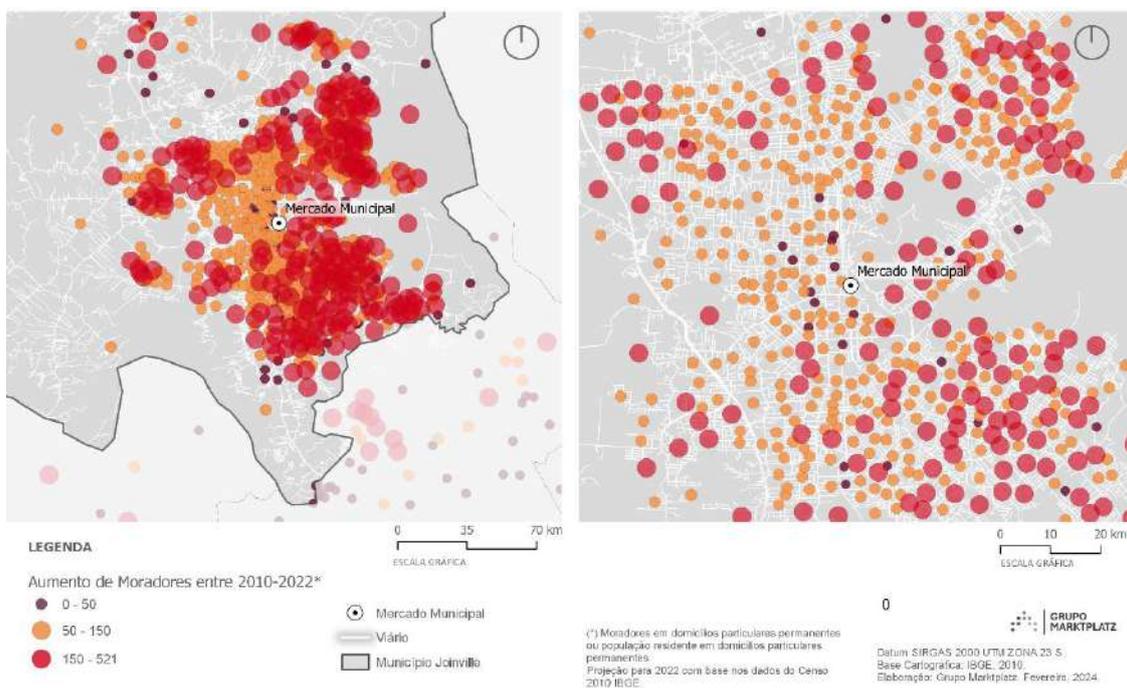
Os mapas a seguir ilustram esse crescimento populacional e destacam as áreas que foram mais afetadas. É importante destacar que cada ponto no mapa representa um setor censitário.

Figura 19 - Aumento de Moradores entre 2010 e 2022



Fonte: BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo. 2010. 2022. Elaboração própria.

Figura 20 – Aumento de Moradores entre 2010 e 2022



Fonte: BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo. 2010. 2022. Elaboração própria.

Em suma, observa-se uma tendência de crescimento populacional tanto na região central quanto no entorno do mercado. Este aumento populacional, especialmente em áreas com predominância de comércio e serviços, sugere um potencial aumento na demanda no Mercado Municipal.

### 5.2.2. Projeção Econômica

Após definir o método aritmético para a projeção populacional, o mesmo estudo foi realizado para a renda. Considerando a renda média entre o período de 2010 e 2021, sendo R\$ 2.800,22<sup>11</sup> e R\$ 3.190,00<sup>12</sup> respectivamente, a projeção das rendas resultou em um aumento percentual de 15% entre 2010 e 2022.

Com este aumento percentual, o segundo passo foi projetar os dados dos setores censitários de 2010 para 2022. Para isso, utilizou-se a variável "V005" do Censo Demográfico de 2010, que corresponde ao "Valor do rendimento nominal médio mensal das pessoas responsáveis por domicílios particulares permanentes

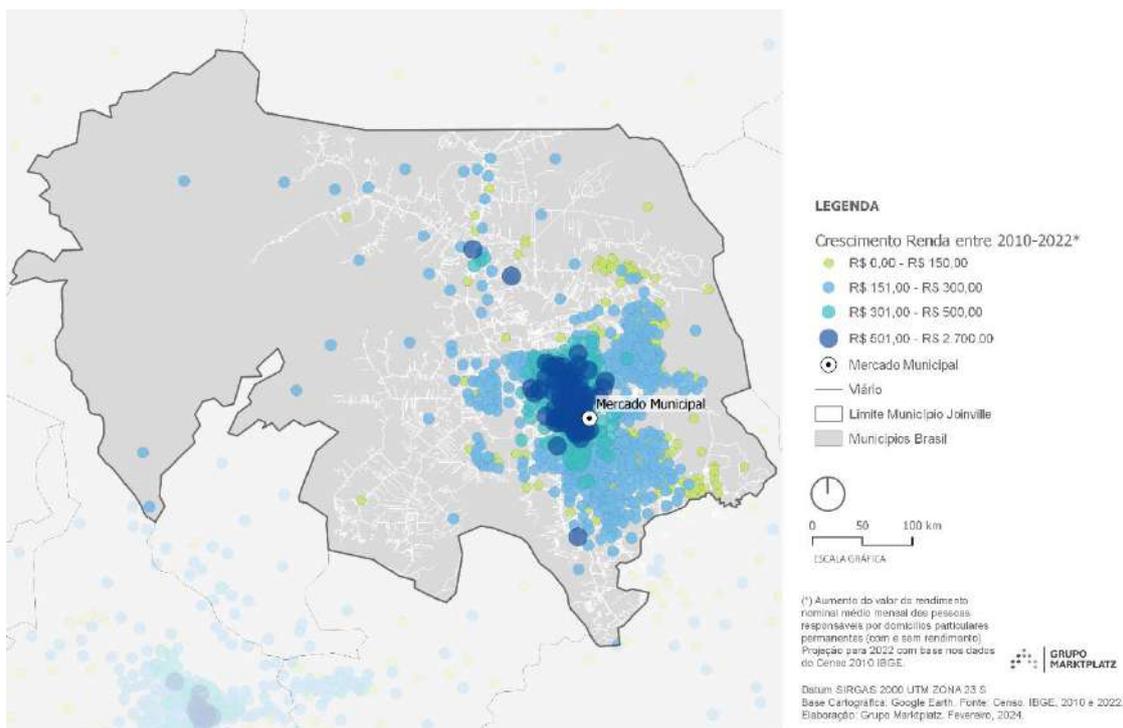
<sup>11</sup> Média do valor do rendimento nominal médio mensal das pessoas responsáveis por domicílios particulares permanentes (com e sem rendimento). CENSO, IBGE. 2010. Disponível em: [Downloads | IBGE](#). Acesso em: 10 fev. 2024.

<sup>12</sup> Disponível em: [cidades.ibge.gov.br/brasil/sc/joinville](https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sc/joinville). Acesso em: 10 fev. 2024.

(com e sem rendimento)". A taxa de crescimento de 15% entre 2010 e 2022 foi projetada para os setores censitários.

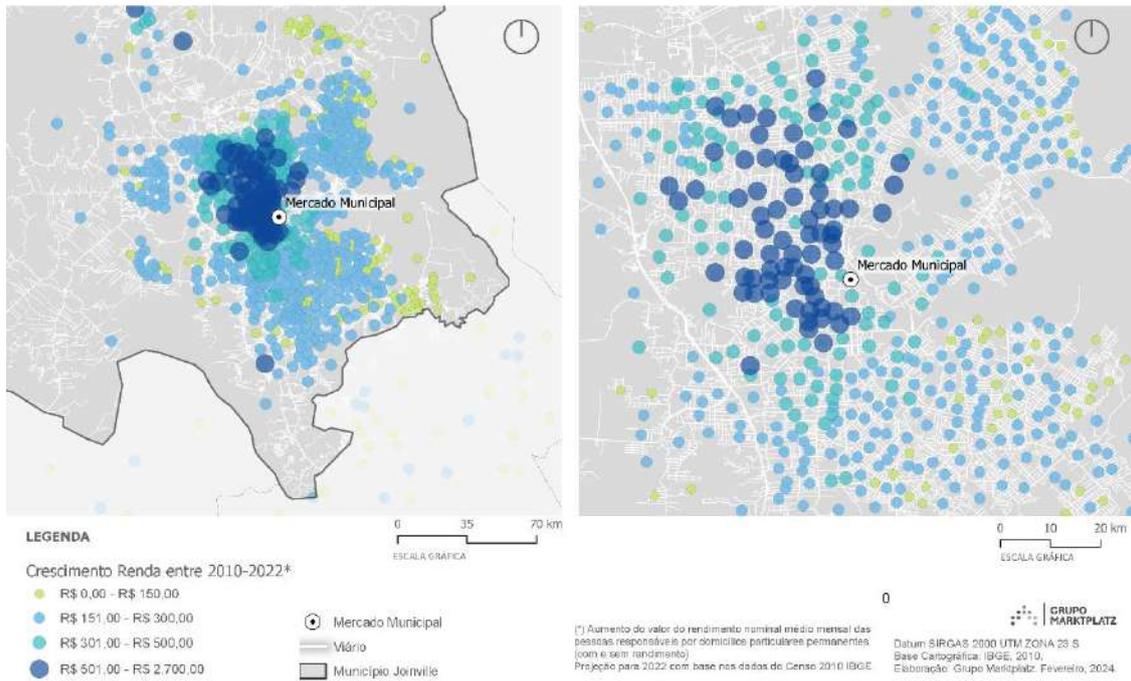
No entorno do mercado, o valor do rendimento médio passou de R\$ 2.999,78 para R\$ 3.449,75 em 2022. O mapa a seguir mostra este crescimento na renda e destaca as áreas mais afetadas. É importante destacar que cada ponto no mapa representa um setor censitário.

Figura 21 - Aumento do valor do rendimento médio nos Setores Censitários (2010-2022)



Fonte: BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo. 2010. 2022. Elaboração própria.

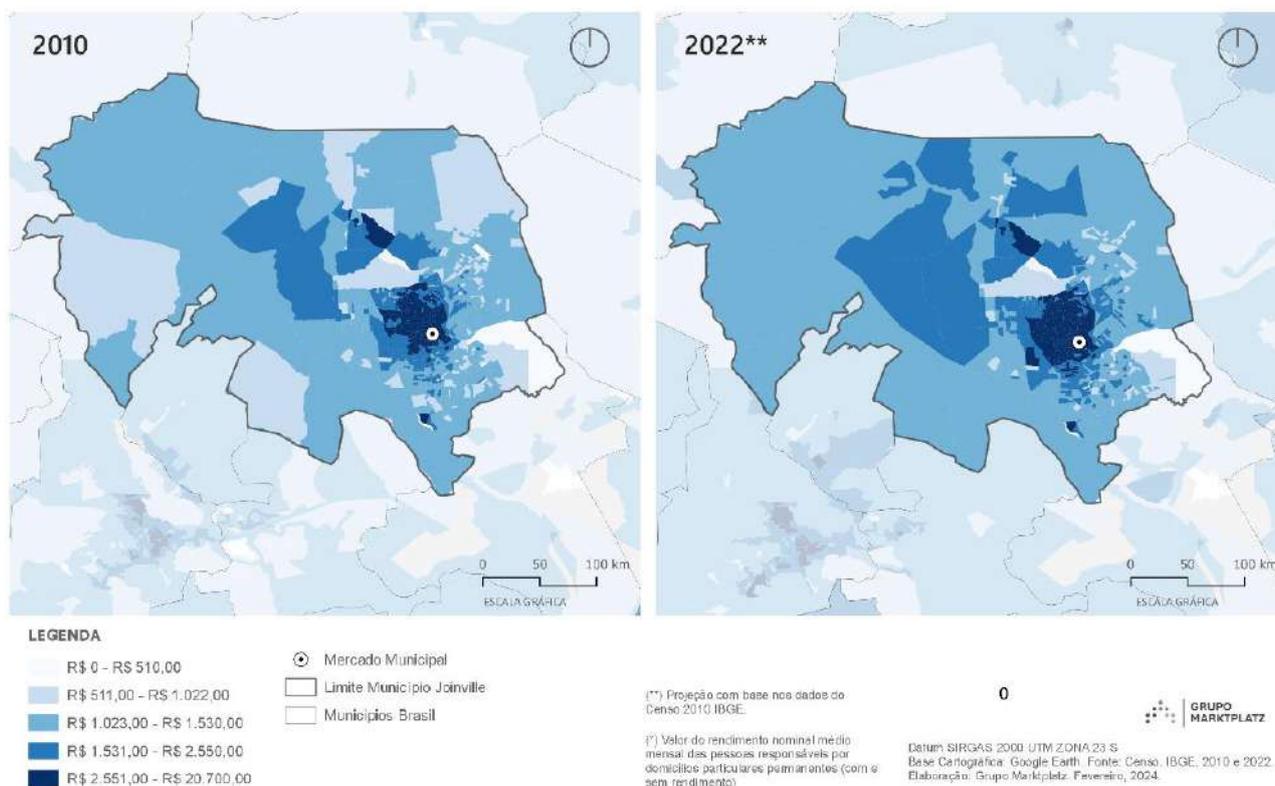
Figura 22 - Aumento do valor do rendimento médio nos Setores Censitários (2010-2022)



Fonte: BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo. 2010. 2022. Elaboração própria.

Conforme ilustra o mapa abaixo, foi observado uma maior consolidação das áreas com valor de rendimento médio mais alto nas regiões centrais do município, o que sugere um potencial aumento na demanda no Mercado Municipal.

Figura 23 - Comparação do aumento do rendimento médio mensal entre 2010 e 2022



Fonte: BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo. 2010. 2022. Elaboração própria.

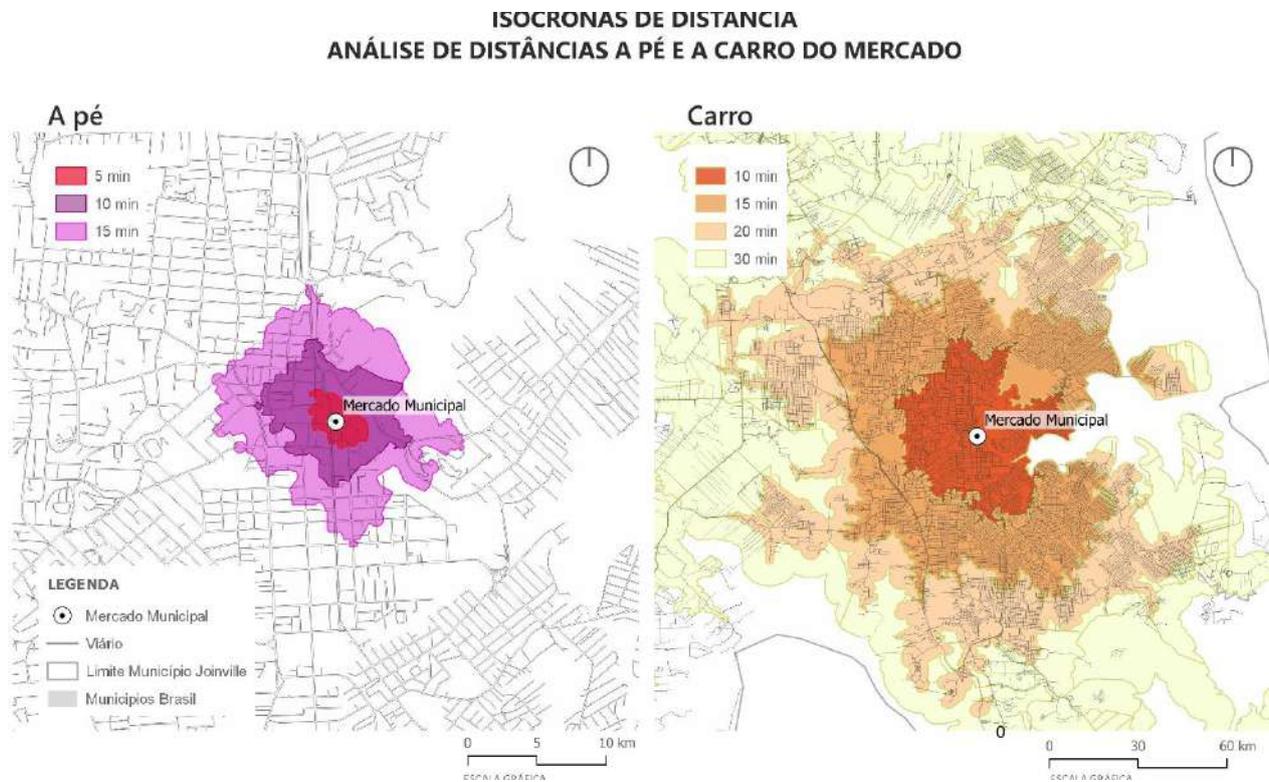
### 5.3. Mapeamento Espacial

A terceira fase da metodologia consistiu em estabelecer o raio de influência do mercado. Este processo envolveu a consulta a fontes bibliográficas preexistentes e análises cartográficas a fim de identificar um raio que correspondesse adequadamente ao porte e à demanda do mercado.

Para aprimorar a análise e fornecer uma perspectiva mais detalhada sobre a acessibilidade do equipamento foram considerados dois tipos de raios de influência: um representando o deslocamento a pé e outro ilustra o deslocamento por carro. Esses raios de influência são conhecidos como isócronas, instrumentos que permitem calcular o tempo real necessário para completar um percurso. A utilização das isócronas permite uma avaliação mais precisa da acessibilidade ao equipamento, uma vez que considera o tempo real de deslocamento, e não apenas a distância linear.

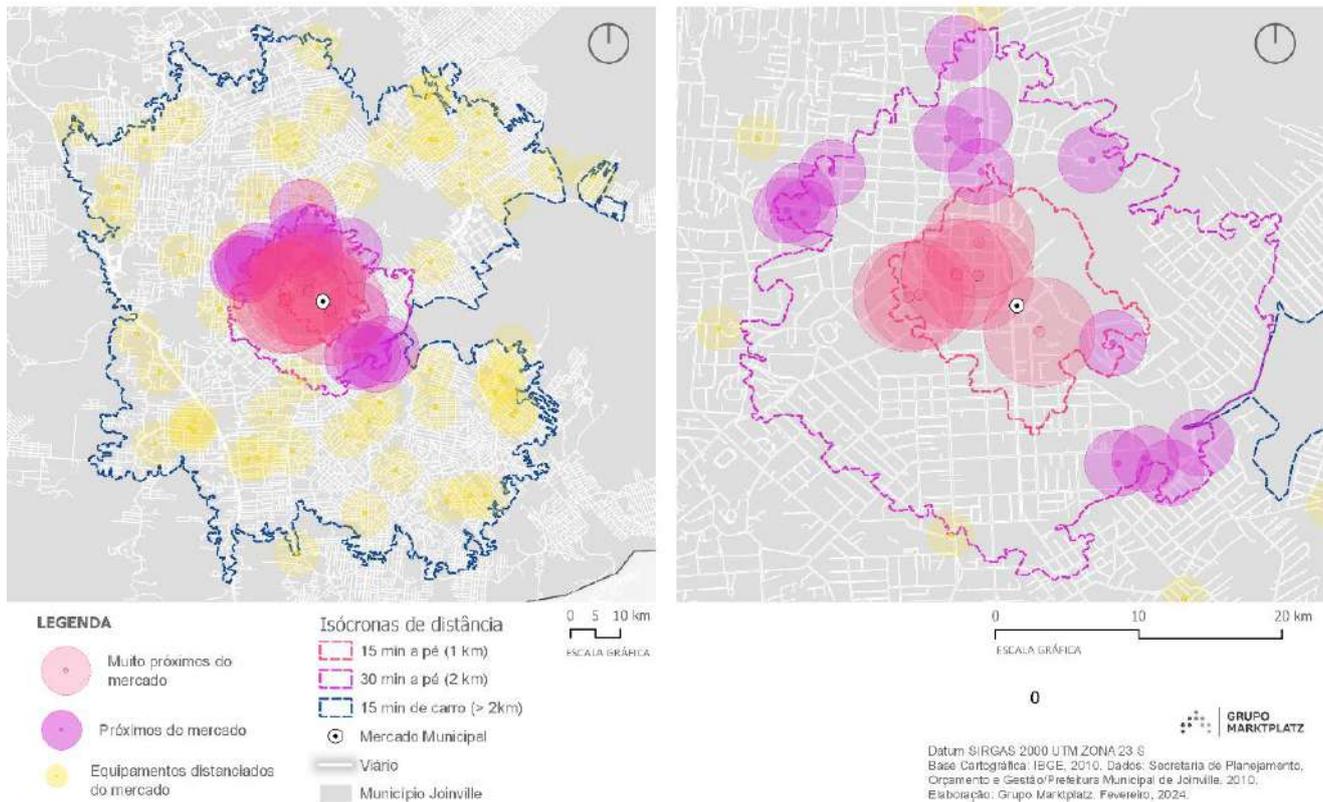
Nesse contexto de análise, foram avaliados outros raios, sendo de 5, 10 e 15 minutos para deslocamento a pé, e de 10, 15, 20 e 30 minutos para deslocamento veicular.

Figura 24 - Análise das Isócronas de distância a pé e a carro do mercado.



Elaboração própria.

Figura 25 - Relação das Isócronas de distância e equipamentos do entorno



Fonte: Secretaria de Planejamento, Orçamento e Gestão/Prefeitura Municipal de Joinville. 2010. Equipamentos (arquivo Shapefile).  
Elaboração própria.

Com base na análise do impacto sobre a população dentro destes raios estabelecidos, optou-se pela adoção do raio de 15 minutos para ambos os contextos. Este tempo corresponde à duração que um indivíduo leva para percorrer 1km a pé, e a uma distância aproximada de 5 quilômetros percorrida de carro, o que não representaria um percurso excessivamente longo. Segundo Castello (2013)<sup>13</sup>, os raios para equipamentos culturais em geral, são de 2.500 metros e para grandes equipamentos culturais, o raio estende-se até 5.000 metros. Ou seja, a projeção está sendo feita de forma conservadora e coerente para o sucesso do projeto.

Além disso, foi realizado um estudo comparativo dos raios escolhidos com os equipamentos culturais e pontos de interesse turístico nas imediações, o que corroborou a decisão de adotar as distâncias previamente definidas.

<sup>13</sup> CASTELLO, Iara Regina. Equipamentos Urbanos, Grupos Hierárquicos, Parâmetros de Localização e Características Gerais. 2013

Os equipamentos e/ou pontos de interesse turístico localizados em um raio de 15 min a pé são (lista não exaustiva):

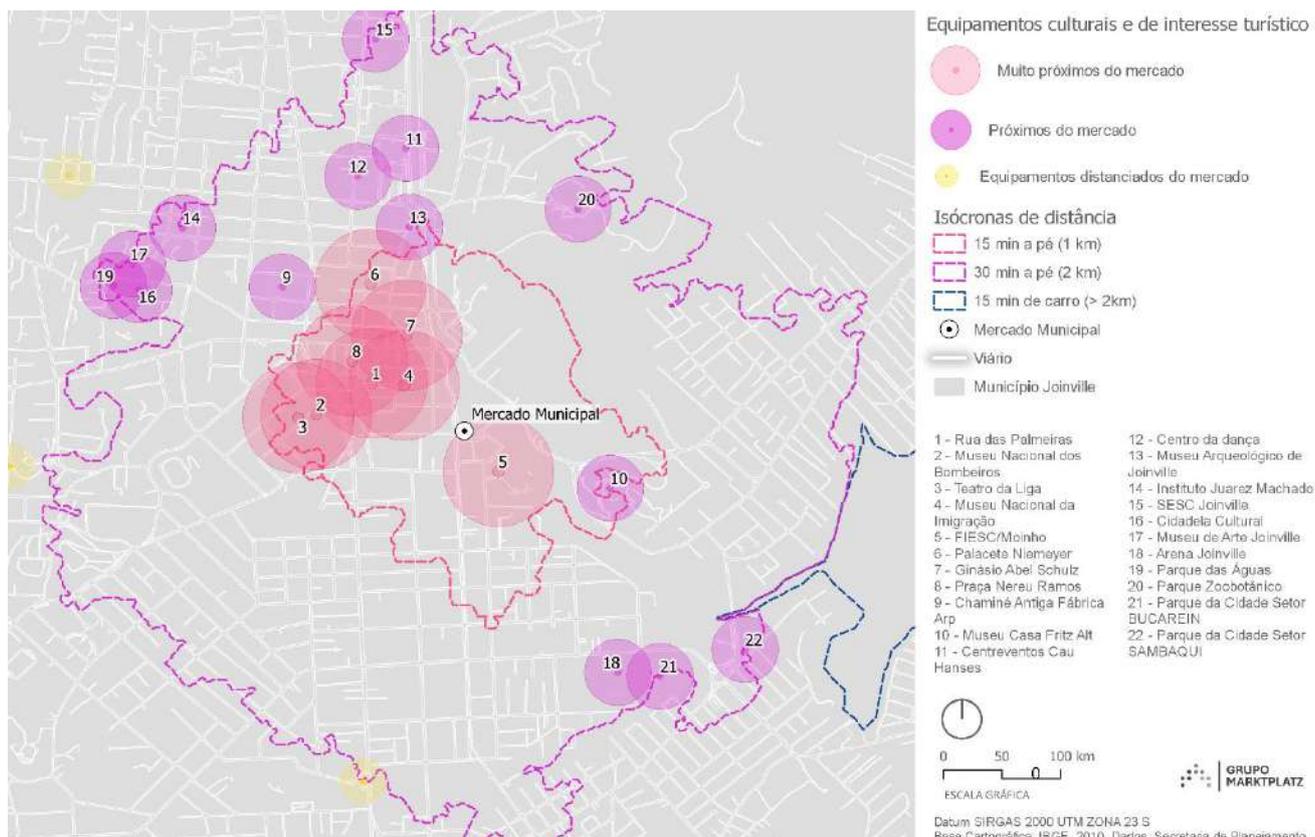
- 1) Rua das Palmeiras;
- 2) Museu Nacional dos Bombeiros;
- 3) Teatro da Liga;
- 4) Museu Nacional da Imigração;
- 5) FIESC/Moinho;
- 6) Palacete Niemeyer;
- 7) Ginásio Abel Schulz; e
- 8) Praça Nereu Ramos.

Os equipamentos e/ou pontos de interesse turístico localizados em um raio de 30 min a pé são (lista não exaustiva):

- 9) Chaminé Antiga Fábrica Arp;
- 10) Museu Casa Fritz Alt;
- 11) Centreventos Cau Hanses;
- 12) Centro da dança;
- 13) Museu Arqueológico de Joinville;
- 14) Instituto Juarez Machado;
- 15) SESC Joinville;
- 16) Cidadela Cultural;
- 17) Museu de Arte Joinville;
- 18) Arena Joinville;

- 19) Parque das Águas;
- 20) Parque Zoobotânico;
- 21) Parque da Cidade Setor BUCAREIN; e
- 22) Parque da Cidade Setor SAMBAQUI.

Figura 26 - Relação das Isócronas de distância e equipamentos do entorno



Fonte: Secretaria de Planejamento, Orçamento e Gestão/Prefeitura Municipal de Joinville. 2010. Equipamentos (arquivo Shapefile).  
Elaboração própria.

#### 5.4. Formulação das Variáveis

A última etapa da metodologia consistiu na formulação de variáveis para os cenários de demanda conservador, base e otimista, que serão detalhados na seção seguinte. Os dados de população e renda provêm das projeções anteriormente descritas. Adotou-se ainda a premissa de considerar, dentro de uma determinada população em um raio específico, apenas aqueles com renda superior a três salários-mínimos, de modo a filtrar a população com perfil de demanda aderente ao consumo no Mercado Municipal. De todo

modo, considera-se que famílias com salário inferior frequentarão o Equipamento. Elas foram retiradas da análise apenas para fins de projeção do que se acredita ser o núcleo duro de visitantes. Dado que a projeção é para 2022 e o salário-mínimo desse ano era de R\$ 1.212,00<sup>14</sup>, focou-se na população com renda igual ou superior a R\$ 4.236,00. Isso possibilitou um recorte mais acurado da população, buscando garantir a precisão das estimativas e evitar superestimativas.

Foram desenvolvidas três variáveis distintas. A primeira é voltada para o público que se deslocará a pé ou de bicicleta, isto é, que fará uma distância de deslocamento menor e que, por isso, tem maior incentivo natural a visitar o equipamento mais vezes no ano e para diferentes finalidades. Uma vez que o perfil do entorno é pouco residencial, mas intensivo em comércio e em outros usos como escola e instituições, esse visitante deverá ser cativado pela futura Concessionária com ofertas gastronômicas e de compras coerentes com esse público. A segunda é voltada para o público que tem possibilidade de acessar o Mercado de carro próprio, carro por aplicativo, táxi, bicicleta ou outro modal, e que o fará com maior deslocamento, ainda que compatível com a referência da literatura sobre distância de equipamentos culturais. Esse deslocamento maior também é tipicamente associado a uma frequência de visitação anual menor em relação ao público da primeira variável. Por fim, a terceira variável é de turistas e visitantes não enquadrados nas demais variáveis, e que tem uma visitação pontual normalmente associada a um roteiro de visitas na cidade.

- a) **Variável 1**, que representa a frequência anual com a qual um morador, que percorre até 15 minutos a pé (1 km) para chegar ao mercado e tem uma renda superior a 3 salários-mínimos, visitaria o mercado. Foram consideradas visitas estimadas por ano e que são diferentes nos cenários de demanda, conforme será apresentado na próxima seção, refletindo a diferença de capacidade do Equipamento em atrair visitantes. A partir do cenário base foi incluída a demanda da escola SESI na base de visitantes recorrentes.

---

<sup>14</sup> Disponível em: [L14358 \(planalto.gov.br\)](https://planalto.gov.br). Acesso em 15 maio. 2024.



### VARIÁVEL 1

Idas da população que mora até 15 min a pé do mercado com renda alvo\*, anualmente.

**Perfil:** morador  
**Distância:** percorre até 15 min a pé (1 km) para chegar no mercado  
**Renda alvo:** mais de 3 salários mínimos\*

### CENÁRIOS

Conservador	Base	Otimista
		
<b>Morador vai 18x</b> ao mercado/ano	<b>Morador vai 24x</b> ao mercado/ano	<b>Morador vai 36x</b> ao mercado/ano

(\*) Valor referência do salário mínimo 2022.

- b) Variável 2**, que representa a parcela da população residente a 15 minutos de carro do mercado com a renda alvo. Foram simuladas taxas de captura com base em três tipos de oferta de serviço: boxes, restaurante e eventos, e na dinâmica esperada de atração variando conforme os cenários conservador, base e otimista refletem a capacidade da Concessionária modernizar e atrair os diferentes públicos para o novo Mercado, e que serão detalhados na próxima seção.



- c) **Variável 3**, que representa a captação de turistas que acessam os principais pontos turísticos em um raio de até 2km do mercado e que percorreriam até 2km do seu ponto de interesse inicial até o mercado. O número base de turistas foi calculado a partir de informações da Prefeitura a respeito da visitação do Museu Nacional de Imigração e Colonização, Museu Arqueológico de Sambaqui, Memorial da Bicicleta, Museu de Arte de Joinville, Festival de Dança (Centreventos Cau Hansen) e 14º VINVENETO (Expocentro Edmundo Dowbrava). Não foram considerados Festa das Flores, Intermach e Expogestão (Expoville) por serem mais distantes do Mercado. De todo modo há potencial para a demanda ser maior do que esta, calculada de modo conservador. Segundo a Prefeitura, em 2022, a cidade recebeu cerca de 177 mil pessoas nestes eventos mencionados acima e, em 2023, cerca de 360 mil pessoas.

Quadro 3 – Visitação Equipamentos Públicos

Evento e Atendimentos	2023
Museu Nacional de Imigração e Colonização	26.407
Museu Arqueológico de Sambaqui	12.388
Memorial da Bicicleta	6.153
Museu de Arte de Joinville	7.421
Festa das Flores (Expoville)	Sem informação

Evento e Atendimentos	2023
Festival de Dança (Centreventos Cau Hansen)	250.000
Intermach (Expoville)	22.000
Expogestão (Expoville)	13.000
14º VINVENETO (Expocentro Edmundo Dowbrava)	25.000
<b>Subtotal (Turismo)</b>	<b>362.369</b>

Cabe mencionar que, após a consolidação da base de turistas, foram estimadas taxas de captura diferenciadas por cenário e por perfil de uso, de modo análogo ao realizado para variável 2. As taxas variaram entre 0 e 20%, refletindo um perfil de turismo que poderá utilizar o Mercado como referência gastronômica e cultural na sua visitação à Joinville.



## 6. RESULTADOS

Esta seção apresenta a demanda projetada considerando o sucesso de atingimento dos diferentes *drivers* ou catalisadores de demanda mencionados neste Produto. Os fatores de oferta consideravam qualidade e diversidade das opções gastronômicas nos boxes, permanência em áreas de lazer e consumo, comodidades como banheiros e espaços destinados a crianças, animais de estimação e idosos, mobilidade e disponibilidade de vagas de estacionamento ou facilidade de acesso a pé ou de bicicleta. Os fatores de

demanda consideram a distância do acesso, utilização dia útil e de final de semana, visitação recorrente ou pontual, públicos específicos etc. Os cenários desenvolvidos dão peso crescente para esses fatores a partir da modernização do equipamento, diversificação e ampliação de opções de serviços, além da perspectiva de ativação do Equipamento e do entorno que advém dos esforços do próprio Mercado e, também, de fatores externos como a escola SESI, futura inauguração do Parque Linear Porto Cachoeira, etc.

### **6.1. Cenário Conservador**

Este cenário simula a demanda pelo Mercado considerando ausência de modernização do equipamento. Ele supõe reforma pontual do prédio e melhoria da gestão geral dos serviços. Este cenário utiliza como referência dados obtidos a partir da visita técnica, dados da capacidade atual do equipamento (como boxes e mesas) e informações georreferenciadas da população que vive nas proximidades. Portanto, este cenário reflete a situação atual com melhorias pontuais capazes de dar um impulsionamento leve na demanda atual. É o cenário conservador considerando menor investimento em reforma e também menor atratividade, isto é um equilíbrio de baixo custo e baixo potencial de atração.

Neste cenário, as variáveis são consideradas da seguinte maneira: A Variável 1 é prevista com um total de 18 visitas ao ano. A Variável 2, por sua vez, assume uma captação total de 100%, sendo que 50% dos visitantes se dirigem ao mercado para visitar os boxes e 50% para os restaurantes. Por fim, a Variável 3 estima uma captação total de 10%, dos quais 5% são atraídos pelos boxes e 5% pelos restaurantes.

### **6.2. Cenário Base**

Já o cenário base considera a modernização do equipamento, que pode atrair um público maior e mais diversificado, a ampliação dos serviços gastronômicos, a melhoria na gestão em função da concessão do equipamento, que pode melhorar a experiência do usuário e, conseqüentemente, aumentar a frequência de visitas; e a influência da Escola SESI, que pode atrair um público adicional de estudantes e profissionais da área.

Neste cenário, as variáveis são consideradas da seguinte maneira: a Variável 1 é prevista com um total de 24 visitas anuais; a Variável 2, por sua vez, assume uma captação total de 140%, sendo que 60% dos visitantes se dirigem ao mercado para visitar os boxes, 60% para os restaurantes e 20% para os eventos. Por fim, a Variável 3 estima uma captação total de 20%, dos quais 7,5% são atraídos pelos boxes, 7,5% pelos restaurantes e 5% pelos eventos.

Este cenário reflete maior investimento na modernização do equipamento e maior atratividade, isto é um equilíbrio de maior custo e maior potencial. Deste modo deve ser utilizado como referência na modelagem econômico-financeira do projeto.

### 6.3. Cenário Otimista

Além das atratividades destacadas no cenário base, o cenário otimista de demanda também considera o impacto da futura implantação do Parque Linear Porto Cachoeira e a consolidação de uma visitação de moradores com maior deslocamento, ou seja, maior captura dos moradores que se deslocam. Este cenário pressupõe que o Mercado se torne uma nova centralidade na cidade, combinando eficazmente lazer e turismo com uma dinâmica ativa de boxes e mercados.

Neste cenário, as variáveis são consideradas da seguinte maneira: a Variável 1 é prevista com um total de 36 visitas anuais por morador com fácil acesso; a Variável 2, por sua vez, assume uma captação de 60% dos visitantes que se dirigem ao mercado para visitar os boxes, 80% para os restaurantes e 40% para os eventos. Por fim, a Variável 3 estima uma captação total de 30%, dos quais 10% são atraídos pelos boxes, 10% pelos restaurantes e 10% pelos eventos.

Este cenário é semelhante ao cenário base, porém considera maior efetividade na captura de demanda na cidade, conforme se nota no item 5.4. Isto é, a futura Concessionária terá um sucesso maior ao modernizar, divulgar, gerir e promover os diversos serviços do Mercado. Deste modo serve como horizonte para um cenário arrojado de modelagem econômico-financeira de eventuais licitantes com este perfil.

### 6.4. Apresentação dos Resultados

Quadro 4 - Projeção de Demanda anual em cenários (2026-2060)

Ano Operacional	Cenário Conservador	Cenário Base	Cenário Otimista
1	187.697	303.724	428.393
2	190.154	307.701	434.001
3	192.611	311.677	439.609
4	195.069	315.653	445.218
5	197.526	319.629	450.826
6	199.983	323.606	456.434
7	202.440	327.582	462.043
8	204.898	331.558	467.651
9	207.355	335.534	473.259
10	209.812	339.510	478.867
11	212.269	343.487	484.476

Ano Operacional	Cenário Conservador	Cenário Base	Cenário Otimista
12	214.727	347.463	490.084
13	217.184	351.439	495.692
14	219.641	355.415	501.301
15	222.098	359.392	506.909
16	224.555	363.368	512.517
17	227.013	367.344	518.126
18	229.470	371.320	523.734
19	231.927	375.297	529.342
20	234.384	379.273	534.951
21	236.842	383.249	540.559
22	239.299	387.225	546.167
23	241.756	391.201	551.776
24	244.213	395.178	557.384
25	246.671	399.154	562.992
26	249.128	403.130	568.601
27	251.585	407.106	574.209
28	254.042	411.083	579.817
29	256.500	415.059	585.426
30	258.957	419.035	591.034
31	261.414	423.011	596.642
32	263.871	426.987	602.251
33	266.329	430.964	607.859
34	268.786	434.940	613.467
35	271.243	438.916	619.075

Gráfico 2 - Projeção de Demanda anual em cenários (2026-2060)

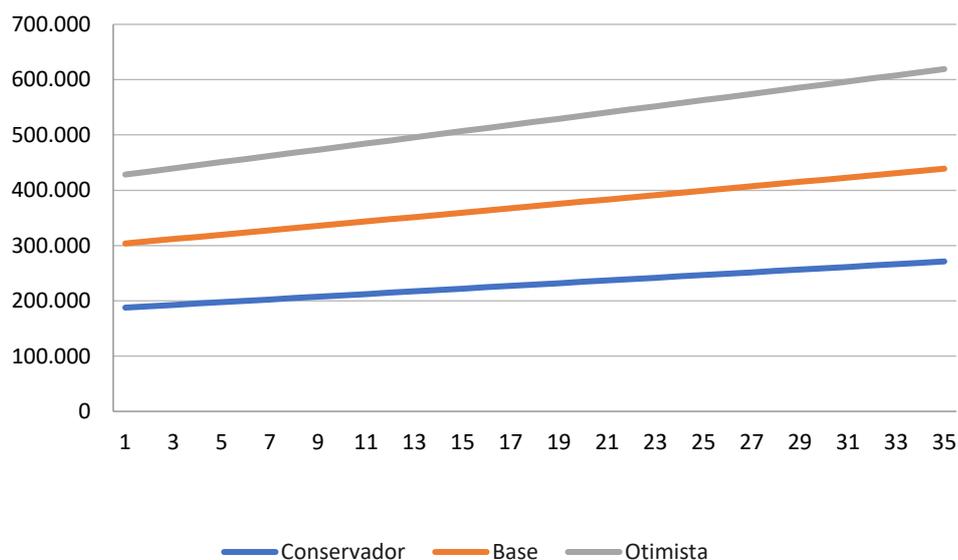
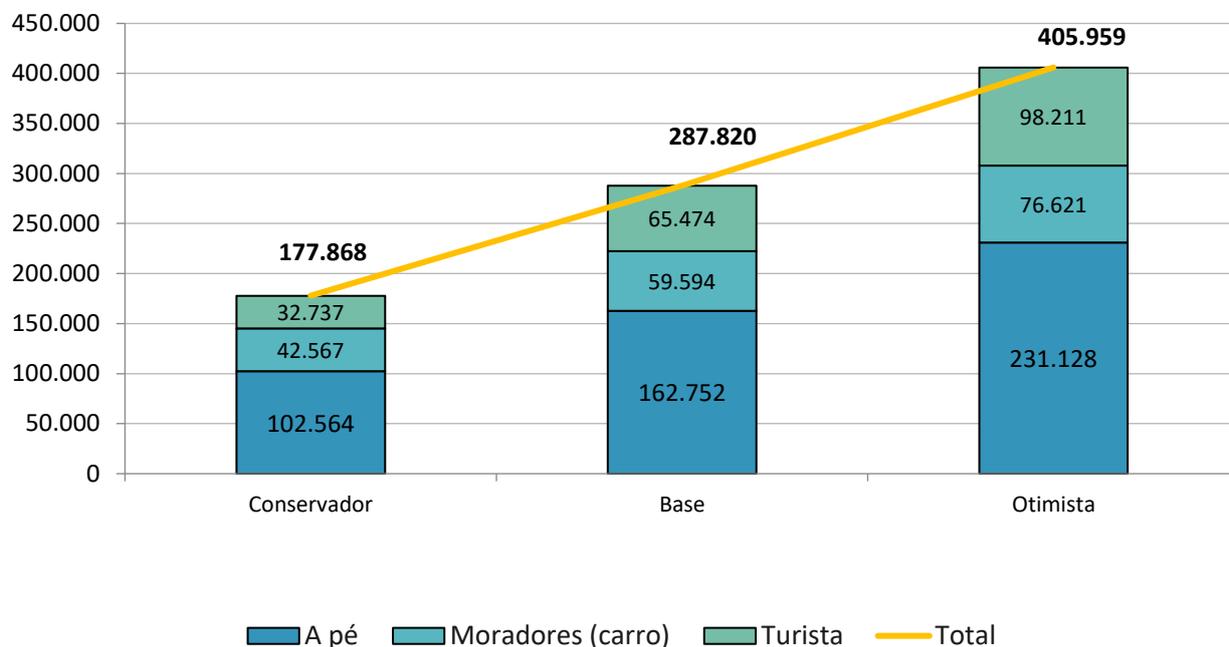


Gráfico 3 - Composição da demanda projetada (2022 – ano base da estimativa)



### 6.5. Estimativas preliminares de receita

A estimativa de receita tipicamente depende de fatores à projeção de demanda, em função da necessidade de aprofundamento das etapas de projeto arquitetônico, além do desenvolvimento de premissas e pesquisas de mercado referente aos custos e tickets médios da operação dos diversos segmentos de atividades potenciais a serem desenvolvidos no Mercado. Ressalva-se que a elaboração de cenários de demanda tem por objetivo, justamente, capturar a relação endógena entre elementos de oferta e demanda que um Mercado mobiliza.

A título preliminar, a receita bruta anual do Equipamento em pleno funcionamento deverá estar contida no intervalo entre R\$ 1 milhão e R\$ 10 milhões, considerando que a expectativa de investimento não está desenvolvida, os custos operacionais não foram dimensionados, as obrigações e direitos não foram estipulados etc. Estes valores foram calculados a partir dos benchmarks de outros mercados e de uma simulação simplificada de viabilidade econômico-financeira.

## 7. CONCLUSÃO

Este produto buscou apresentar as projeções de demanda para o Mercado Municipal, considerando um contexto de concessão que implica na reforma e modernização do edifício. O objetivo principal do estudo é fornecer um retrato quantitativo do potencial de visitação do Mercado Municipal.

Conforme observado nos dados do Censo, o município de Joinville se destaca como o segundo maior crescimento populacional em números absolutos em Santa Catarina - superado apenas por Florianópolis - e o 13º mais expressivo do Brasil<sup>15</sup>. Dada a notável expansão populacional, é possível antecipar um incremento correspondente na demanda por serviços e atrações locais, dentre os quais se insere o Mercado Municipal. Este fator deve ser ponderado no planejamento da reforma e modernização do edifício do Mercado Municipal, assegurando-se assim que o estabelecimento esteja adequadamente preparado para acolher um contingente ampliado de visitantes.

Dos resultados da demanda, foram propostos três cenários distintos - conservador, base e otimista - que oferecem uma gama de possibilidades de desempenho. Cada um desses cenários foi elaborado considerando diferentes fatores e premissas, objetivando fornecer uma visão abrangente e realista das possíveis trajetórias de demanda.

O cenário conservador considera a situação atual com reforma moderada, o cenário base leva em conta a modernização do Equipamento e a gestão profissional eficiente da futura Concessionária, e por fim, o cenário otimista estende a visão para incluir o impacto do recém-implantado Parque Linear Porto Cachoeira, bem como uma visitação de moradores com um alcance maior.

Em resumo, este produto representa um passo importante na compreensão da viabilidade e do potencial do projeto de concessão do Mercado Municipal e fornece informações essenciais para os próximos passos da modelagem.

---

<sup>15</sup> Disponível em: <https://www.nsctotal.com.br/noticias/fotos-de-antigamente-mostram-como-joinville-era-antes-de-ser-a-cidade-mais-populosa-de-sc>. Acesso em: 20 fev. 2024.