GRUPO MARKTPLATZ

PRODUTO 05:

RELATÓRIO DE CONSOLIDAÇÃO DE RESULTADOS

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

Outubro de 2024

GRUPO MARKTPLATZ

SUMÁRIO

1. BENEFÍCIOS DA INICIATIVA E IMPACTOS PARA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL 3

1.1. VALUE FOR MONEY 3

1.2. ECONOMIA PARA O PODER CONCEDENTE E ESTIMATIVA DE ARRECADAÇÃO DA PREFEITURA ... 5

2. DIAGNÓSTICO E ÁREAS 5

3. SÍNTESE DO PROJETO DE ARQUITETURA E ENGENHARIA 19

3.1. ESTUDOS DE INTEGRAÇÃO URBANA E AMBIENTAL 20

3.2. DIRETRIZES ARQUITETÔNICAS – DESENVOLVIMENTO DO PROJETO 24

5. SÍNTESE DA MODELAGEM OPERACIONAL 40

5.1. PROGRAMA DE OPERAÇÃO 40

5.2. SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO 41

6. SÍNTESE DA MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA 41

6.1. Justificativa para o prazo da Concessão utilizado 43

7. SÍNTESE DA MODELAGEM JURÍDICA 44

8. VALORES PARA RESSARCIMENTO 44

1. BENEFÍCIOS DA INICIATIVA E IMPACTOS PARA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL

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.

Quadro 1 – Potencial do Equipamento: 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

FATORES DE DEMANDA	DESCRIÇÃO
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

1.1. VALUE FOR MONEY

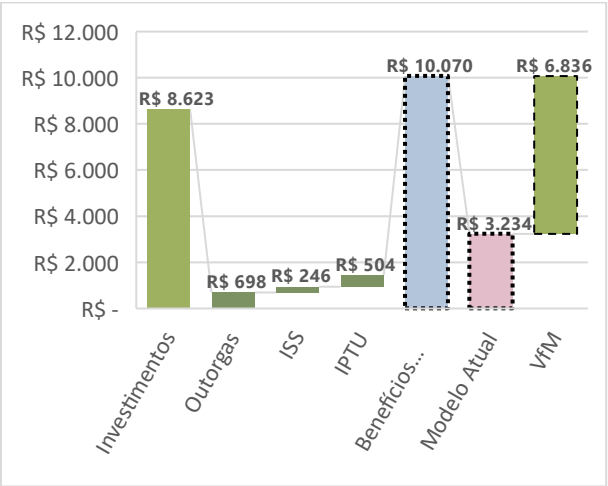
O conceito de "value for money" (VfM) em uma concessão refere-se à obtenção do melhor equilíbrio entre custos e benefícios ao longo do ciclo do equipamento em questão. Na prática, isso significa assegurar que os recursos públicos sejam utilizados de maneira eficiente, eficaz e econômica, proporcionando maior retorno social, econômico e ambiental. A concessão, ao transferir a gestão do mercado municipal para uma entidade privada, pode trazer investimentos significativos em infraestrutura e serviços, aliviando a carga financeira do poder público. Ao mesmo tempo, pode melhorar a qualidade dos serviços oferecidos aos usuários e

comerciantes, tornando o mercado mais atraente e funcional, o que pode resultar em maior fluxo de visitantes e atividades comerciais.

A análise de VfM em uma concessão do mercado municipal também envolve considerar os riscos e benefícios ao longo do tempo. O setor privado geralmente possui maior expertise e capacidade de inovação para gerir e operar o mercado de forma eficiente, implementando práticas modernas de gestão e tecnologia que podem otimizar operações e reduzir custos. Além disso, a concessão pode incluir mecanismos de desempenho e penalidades que assegurem a manutenção de altos padrões de serviço. Em suma, uma concessão bem-estruturada pode maximizar o valor dos investimentos públicos, garantir a sustentabilidade financeira do mercado municipal e atender melhor às necessidades da comunidade local, promovendo desenvolvimento econômico e melhorando a qualidade de vida dos cidadãos.

A estimativa de *Value for Money* comparou os benefícios da Concessão demarcados em azul no gráfico abaixo, com o Modelo Atual do Mercado em rosa. O resultado é uma diferença positiva de aproximadamente R$ 6,8 milhões durante a vigência contratual, indicando que a Concessão tem potencial para ser economicamente positiva.

Gráfico 1: *Value For Money* (R$ mil, a valor presente)



Fonte: Elaboração Própria

A taxa de desconto considerada para comparar os dois fluxos financeiros foi de 8,50% em termos reais, que é a taxa social de desconto tipicamente utilizada em projetos de infraestrutura social como a do presente caso.[1]

[1] Ver: Guia Geral de Análise Socioeconômica de Custo-Benefício de Projetos de Investimento em Infraestrutura. Disponível em: https://www.ppi.gov.br/wp-content/uploads/2023/01/Guia-ACB.pdf. Acesso em 27 de maio de 2024.

O modelo atual considerou a somatória de receitas vigentes dos locatários de boxes no Mercado, ao passo que a Concessão considera a soma de Investimentos, outorgas fixa e variáveis, além da arrecadação de tributos municipais.

1.2. ECONOMIA PARA O PODER CONCEDENTE E ESTIMATIVA DE ARRECADAÇÃO DA PREFEITURA

O Poder Concedente deve receber cerca de R$ 1,8 milhão em tributos municipais arrecadados diretamente no Mercado, conforme estimativas da modelagem econômico-financeira. Não estão contemplados os efeitos indiretos sobre ativação de outras cadeias produtivas na cidade como da construção civil na etapa de obras e o de fornecimento de alimentos e bebidas, organização de eventos, etc, durante a fase de operação.

2. DIAGNÓSTICO E ÁREAS

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

Figura 1 – Boxes sem uso

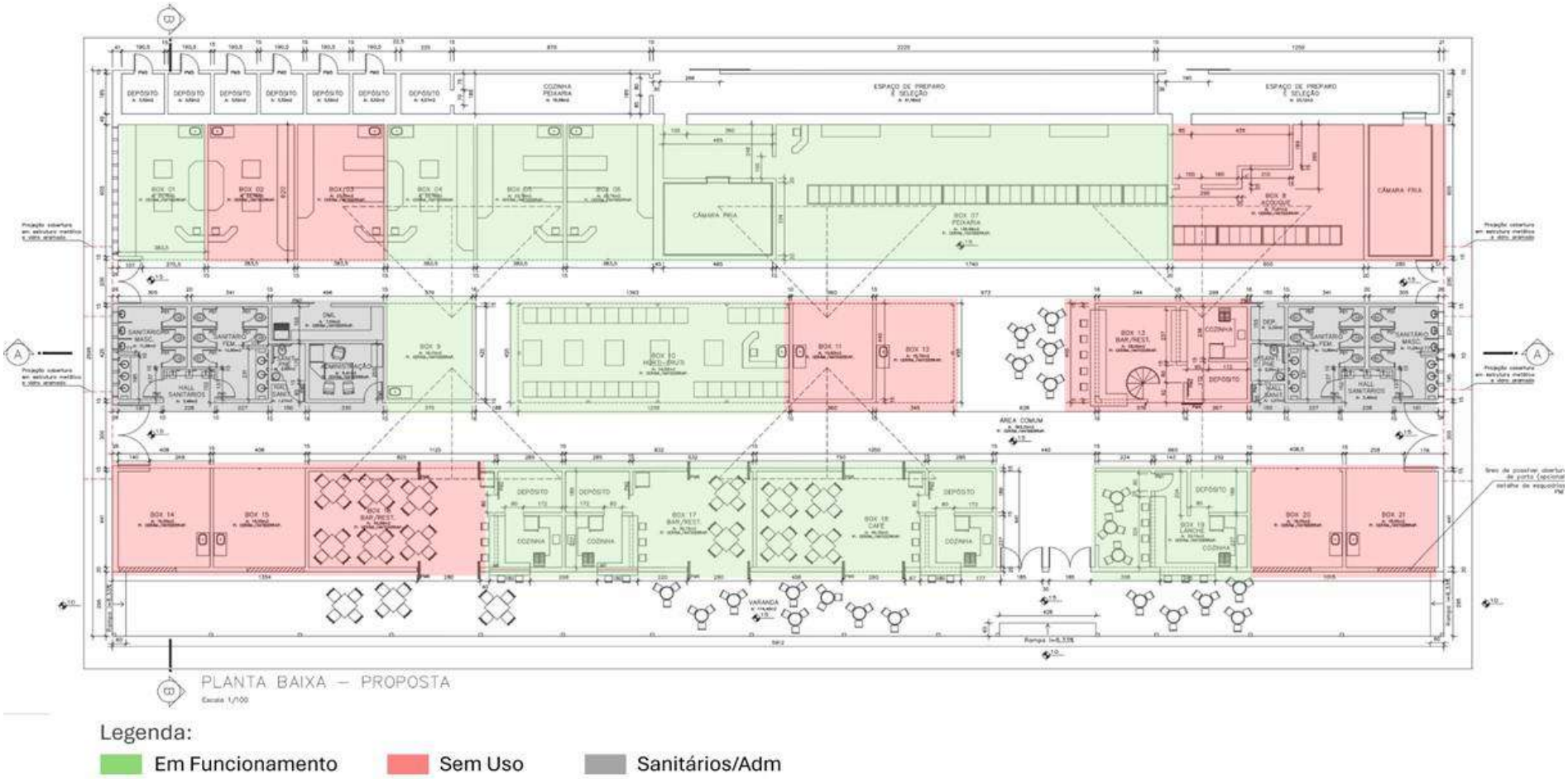
A Figura 3 e o quadro a seguir apresentam a relação do funcionamento dos atuais boxes[2]:

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

Quadro 1 – Situação Atual dos Boxes

NOME	DESCRIÇÃO	ÁREA TOTAL (M²)	SITUAÇÃO ATUAL
Box 1	Decoração/Itens viagem	23,76	Em funcionamento
Box 2	-	23,76	Sem uso
Box 3	-	23,76	Sem uso
Box 4, 5 e 6	Especiarias	71,28	Em funcionamento
Box 7	Peixaria	138,88	Em funcionamento
Box 8	Açougue	71,61	Sem uso
Box 9	Barbearia	16,10	Em funcionamento
Box 10	Hortifruti	54,82	Em funcionamento
Box 11	-	15,62	Sem uso
Box 12	-	15,70	Sem uso
Box 13	Restaurante	28,00	Sem uso
Box 14	-	18,00	Sem uso
Box 15	-	18,00	Sem uso
Box 16	Restaurante	49,59	Sem uso
Box 17	Restaurante	36,72	Em funcionamento
Box 18	Restaurante	46,30	Em funcionamento
Box 19	Restaurante	29,10	Em funcionamento
Box 20	-	18,00	Sem uso
Box 21	-	18,00	Sem uso

Figura 2 - Setorização Atual do Mercado



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

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

Figura 3 - Circulação do Mercado

Acervo.

A ausência de padronização dos boxes, seja em termos de sinalização, material construtivo ou revestimentos, assim como a falta de uma diversidade atrativa de usos e opções entre os atuais comércios e serviços, são aspectos que requerem atenção. Os demais ambientes, como sanitários, áreas administrativas, também apresentam sinais de baixa manutenção e necessidade de modernização.

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

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

Figura 4 - Circulação

Acervo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Itens de Inspeção Visual:

6.	**PAREDES INTERNAS E FECHAMENTOS EXTERNOS**	**Legenda**	**Local**
6.1	Destacamento / desagregação / descolamento		Boxes
6.2	Eflorescência / manchas de mofo / bolor		Mobiliários externos
6.3	Falta ou deficiência nas juntas de trabalho e rejunte		N/A
6.4	Som cavo		N/A
6.5	Fissuras e trincas		N/A
6.6	Infiltração		Mercado
6.7	Eflorescência, desenvolvimento de organismos biológicos		Cobertura/área externa
6.8	Deterioração, destacamento, empolamento, pulverulência		Edificação do mezanino
6.9	Irregularidades geométricas, fora de esquadro, prumo, nível, planicidade, revestimento		Boxes
6.10	Desagregação de elementos, partes soltas, partes quebradas		Mercado
6.11	Manchas, descoloração da pintura, sujidades		Mercado
7.	**PISOS INTERNOS E EXTERNOS / RODAPÉS**	**Legenda**	**Local**
7.1	Fissura		N/A
7.2	Falta ou deficiência nas juntas de trabalho e rejunte		Mercado
7.3	Destacamento / descolamento		Mercado
7.4	Caimento inadequado nas áreas molháveis ou laváveis		Mercado
7.5	Escadas sem proteção antiderrapante e pisos externos escorregadios		Escadas do mercado

6.	PAREDES INTERNAS E FECHAMENTOS EXTERNOS	Legenda	Local
7.6	Manchas decorrentes de umidade ascendente do solo / Eflorescência e ou **pisos diferentes do original**		Pisos sem padrão na área externa e interna do Mercado
7.7	Som cavo		N/A
8.	**ESQUADRIA**	**Legenda**	**Local**
8.1	Deficiência na pintura, oxidação e corrosão		Mercado
8.2	Ataque de pragas		N/A
8.3	Folga na fixação dos vidros, vidros soltos ou quebrados		Mercado
8.4	Rompimento ou descolamento do material selante / Infiltração		N/A
8.5	Componentes danificados		Mercado
8.6	Vedação deficiente		N/A
8.7	Desagregação de elementos, partes soltas, partes quebradas		N/A
8.8	Ineficiência no deslizamento/abertura, trincos/fechamento		Mercado
8.9	Fixação deficiente		N/A
8.10	Vibração		N/A
8.11	Irregularidades geométricas, fora de prumo/ nível/ esquadro		N/A
8.12	Manchamento, sujidades		Mercado
8.13	Desgaste (fissuras, escurecimentos, perda de cor)		Mercado

Relatório fotográfico:

Figura 5 - Paralelepípedos faltantes ou irregulares - Estacionamento

Acervo.

Figura 6 - Paralelepípedos faltantes ou irregulares - entorno

Acervo.

Figura 7 - Meio-fio irregular e fachada posterior com elementos provisórios

Acervo.

Figura 8 - Esquadrias e fechamentos oxidados; Pisos irregulares

Acervo.

Figura 9 – Pisos irregulares

Acervo.

Figura 10 - Box com infiltração e apenas contrapiso

Acervo.

Figura 11 - Pisos irregulares

Acervo.

Figura 12 - Alvenaria aparente

Acervo.

Figura 13 - Mobiliários externos

Acervo.

Figura 14 – Banco externo

Acervo.

Figura 15 - Estacionamento com paralelepípedos irregulares e sem demarcação de vagas

Acervo.

Figura 16 - Vista para o rio não aproveitada

Acervo.

Intervenções:

- Realizar a manutenção dos paralelepípedos danificados e substituir as pedras faltantes;
- Regularizar os meios-fios e realizar a limpeza para remover as sujidades;
- Estabelecer um padrão de acabamento para o piso dos boxes e calçadas, garantindo a acessibilidade;
- Realizar reformas nos pisos que apresentam marcas visíveis e desvios do padrão estabelecido;
- Tratar as paredes com problemas estruturais, realizar a manutenção e pintura necessária;
- Realizar a limpeza ou troca dos elementos de mobiliário urbano externo e aplicar tratamento para evitar o crescimento de fungos e musgos;
- Realizar a manutenção das esquadrias, tratando a corrosão, substituindo vidros ausentes e ajustando para garantir a abertura adequada;

- Realizar uma revitalização da fachada do mercado, considerando a identidade da cidade e propondo soluções para os fechamentos improvisados;
- O mercado deve investir em equipamentos de acessibilidade, como elevadores e esteiras rolantes, para tornar o mezanino acessível a pessoas em cadeiras de rodas ou com mobilidade reduzida. Essa intervenção é fundamental para garantir a inclusão de todos os visitantes e usuários do mercado
- Transformar a área voltada para o rio em um elemento paisagístico atraente, aproveitando a vista privilegiada;
- Elaborar um projeto de cobertura para o estacionamento, considerando soluções para tornar a área menos quente; e
- Realizar a demarcação das vagas do estacionamento através de pintura para melhor organizar o espaço.
- Construir, preparar, adequar depósitos para materiais dos boxistas, que devem ocorrer em local específico e não ficar à vista dos usuários.

3. SÍNTESE DO PROJETO DE ARQUITETURA E ENGENHARIA

Este capítulo apresenta as diretrizes e a solução para o desenvolvimento do empreendimento, considerando o melhor aproveitamento comercial, a demanda atual e futura e as eventuais melhorias necessárias, sob aspectos de eficiência e maximização do retorno esperado do projeto.

Além disso, com foco especial na análise ambiental, urbanística e de trânsito, o capítulo destaca a integração do mercado com o entorno, especialmente com o Rio Cachoeira. Também apresenta a análise do potencial para expansão e a possível construção de um novo edifício, em conformidade com as ações previstas no plano de negócios. Cabe destacar que o detalhamento das diretrizes para o projeto arquitetônico está apresentado no apêndice intitulado "Apêndice I - Pranchas arquitetônicas".

Um aspecto fundamental para o projeto é a adoção de soluções sustentáveis. Destaca-se as iniciativas e tecnologias que promovem a eficiência energética e hídrica, além da redução na geração de resíduos sólidos e sua destinação correta. A descrição detalhada das intervenções obrigatórias à concessionária, demonstrando o compromisso do Mercado Municipal de Joinville com a sustentabilidade, estão elencadas no Caderno de Encargos da Concessionária.

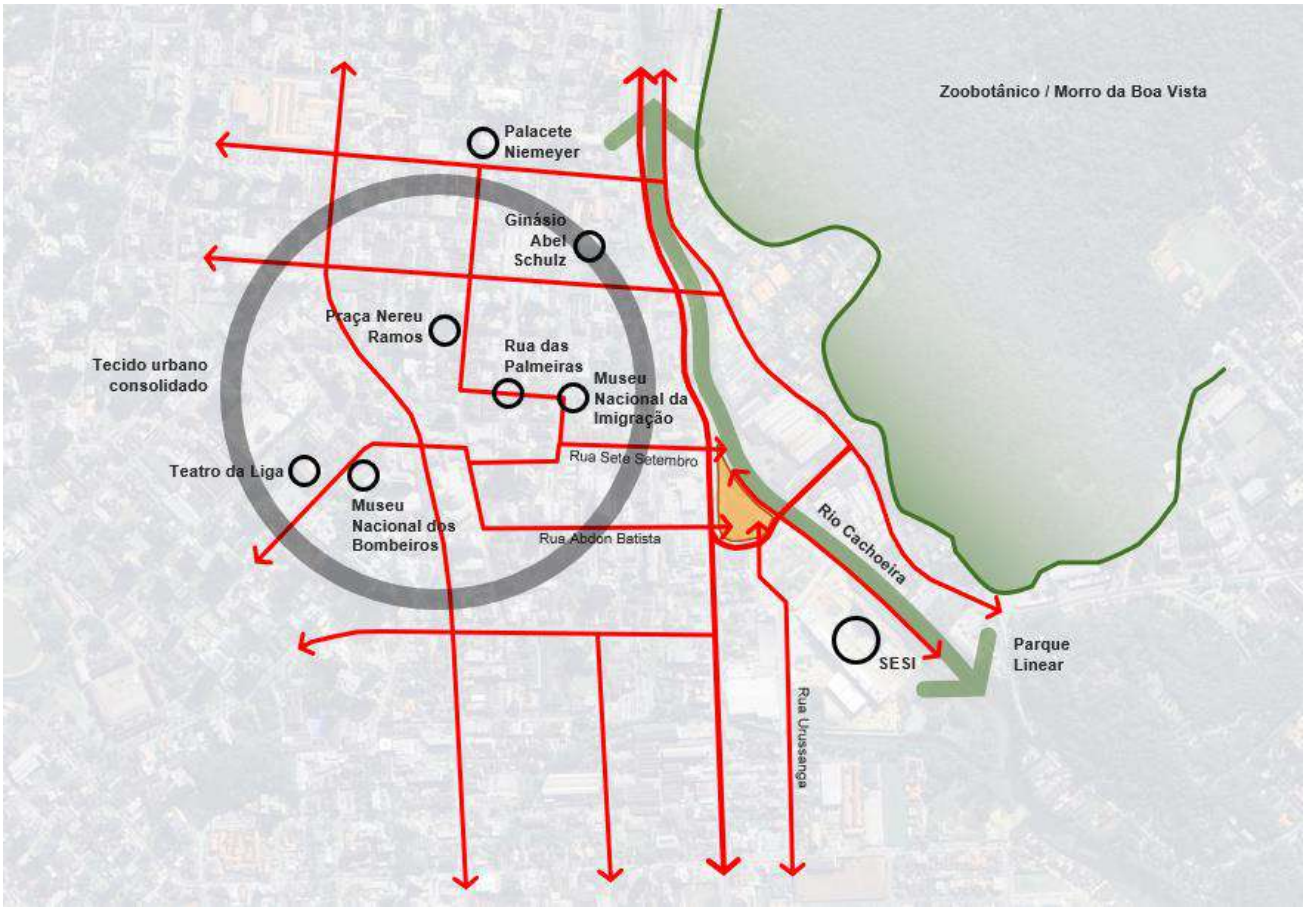
3.1. ESTUDOS DE INTEGRAÇÃO URBANA E AMBIENTAL

A modelagem do projeto referencial de arquitetura para o Mercado Municipal de Joinville parte da compreensão da inserção urbana do terreno objeto de intervenção. Localizado às margens do Rio Cachoeira, corpo hídrico de grande relevância no processo de urbanização de Joinville, o terreno está posicionado na interface entre a área central, a oeste, região com maior grau de consolidação, e as áreas urbanizadas a leste do Rio Cachoeira – extensos bairros, caracterizados pelo tecido urbano com trechos de descontinuidade viária, em especial por conta da presença de grandes áreas de interesse ambiental.

O uso intensivo do solo verificado na área central é um grande atrativo para o projeto. A trama viária regular que se estende a partir das Ruas Abdon Batista e Sete de Setembro – vetores importantes para acesso ao terreno do Mercado – conecta a área comercial e articula um conjunto rico de equipamentos e usos referenciais para a cidade, como o Museu Nacional da Imigração e Colonização, a Praça Nereu Ramos, o Ginásio Abel Schulz, o Teatro da Liga, dentre outros.

Por sua vez, na porção leste, além do Rio Cachoeira e do futuro projeto do Parque Linear Porto Cachoeira - Setor Cais Conde D'Eu previsto, destacam-se as áreas preservadas no Morro da Boa Vista, que também abriga o Zoobotânico. Embora as serras e áreas verdes não estejam diretamente vinculadas ao terreno do projeto, são ativos ambientais significativos no desenho da paisagem urbana na qual o Mercado Municipal está inserido, configurando um enquadramento de grande interesse paisagístico.

Figura 17 – Inserção urbana



Fonte: Elaboração própria.

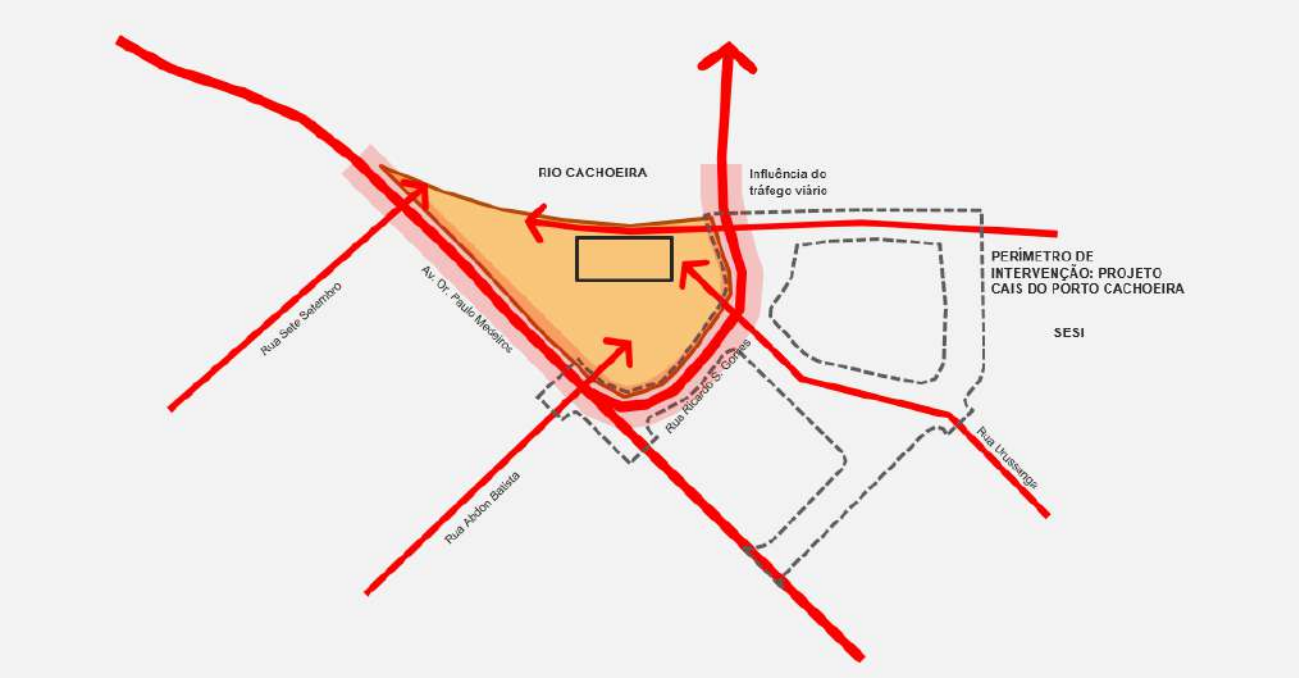
Figura 18 – Paisagem urbana

Fonte: Google Street View.

Portanto, a interface configurada pela localização do Mercado, entre o tecido urbano consolidado da região central e a paisagem urbana e ambiental que se estende desde as margens do Rio Cachoeira, revela que uma das potencialidades da área objeto de projeto consiste em **atrair a dinâmica da área central e,**

simultaneamente, ofertar uma ambiência em franco diálogo com os atributos ambientais existentes no entorno, a saber: o rio, o futuro parque e as visuais para os morros que se projetam a oeste.

Figura 19 - Sistema viário adjacente à área de projeto



Fonte: Elaboração própria.

As dinâmicas urbanas do entorno passam, sobretudo, pela compreensão dos diferentes eixos viários adjacentes e de sua integração com a área de estudo. Sabe-se que a Av. Dr. Paulo Medeiros faz parte de uma sequência de vias estruturais que organizam o fluxo viário norte-sul do município. Esse perfil funcional se estende também para a Rua Ricardo S. Gomes, que contorna o terreno do Mercado, dando acesso à ponte sobre o Rio Cachoeira e à Rua Aubé, via que estabelece a conexão dos bairros a leste. Esse contorno viário configura uma área de influência que gera grande movimentação de tráfego de passagem no entorno, mas que dificulta a acomodação de usos junto aos limites do terreno.

Além das Ruas Sete de Setembro e Abdon Batista, que articulam a área central, também merecem destaque as Ruas Cairu, Urussanga e Cais Conde d'Eu, que estabelecem importantes conexões com grandes equipamentos de referência para o Mercado, em especial a unidade do SESI. Parte dessas vias e da Rua Ricardo S. Gomes são englobadas no perímetro do Projeto do Cais do Porto Cachoeira, em desenvolvimento pela Prefeitura de Joinville, e que contemplará melhorias nos passeios públicos e no sistema viário, qualificando as quadras adjacentes ao terreno do Mercado Municipal.

Por meio da observação desse conjunto de vias no entorno do Mercado, é possível identificar vetores em diferentes direções, que demarcam pontos estratégicos de continuidade dos fluxos rumo ao interior do terreno, seja mediante acesso direto de pedestres e ciclistas, ou então de visuais.

A identificação desses possíveis vetores de continuidade do entorno leva a uma primeira consideração sobre o projeto para o novo Mercado Municipal: **o projeto não deve se limitar ao edifício que acomodará o programa do Mercado, mas deve pensar todo o lote, incluindo as áreas livres, e suas relações com o entorno**.

Essa observação é coerente com a necessidade de transformação das condições de funcionamento do Mercado Municipal atualmente. Seja pela disposição dos boxes e das circulações, mas também pela localização dos pontos de acesso e carga/descarga, o resultado é um edifício com pouca relação com as áreas externas, em especial com o Rio Cachoeira.

Por outro lado, conforme identificado nas visitas técnicas, **a ambiência com maior potencial de atração de público consiste justamente na abertura do edifício para a praça existente, com a extensão do programa – sobretudo dos bares e restaurantes – para mesas dispostas nas áreas livres**. Trata-se da situação de maior qualidade urbanística e que deve ser fortalecida pelo projeto.

Figura 20 - Sistema viário adjacente à área de projeto

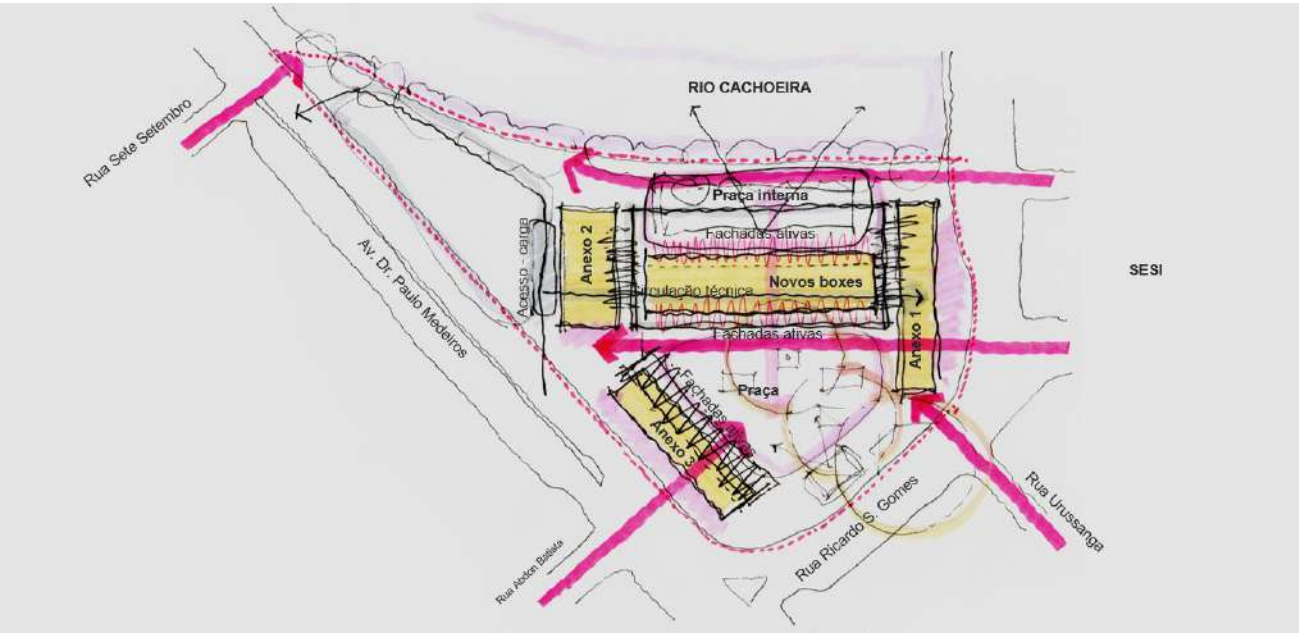
Fonte: Elaboração própria.

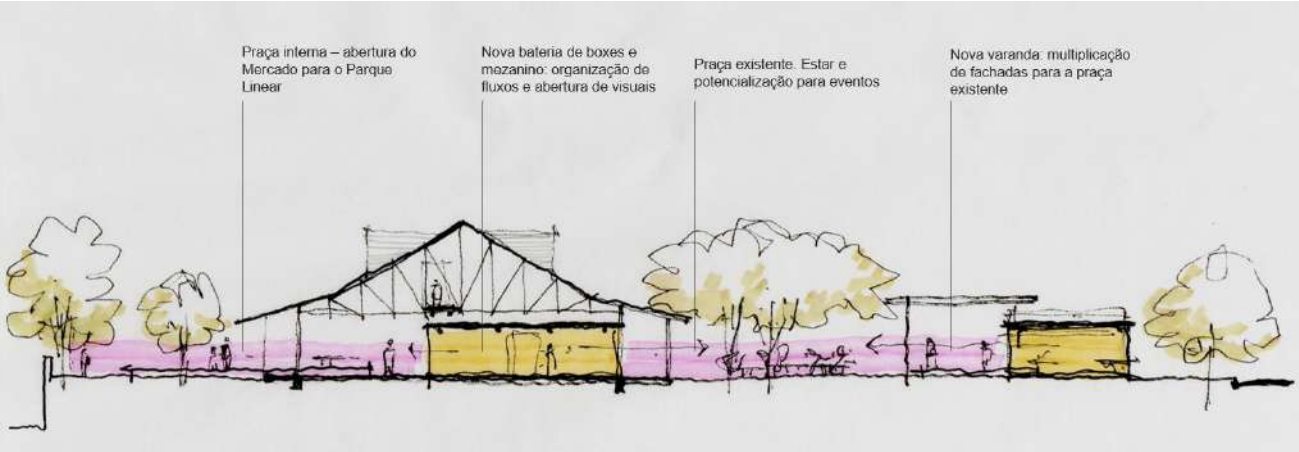
Considerando o potencial de exploração dessa relação entre as áreas internas e externas do Mercado, bem como a possível continuidade do tecido urbano de fora para dentro do terreno, adota-se como **premissa da modelagem arquitetônica e urbanística a necessidade de considerar o lote do Mercado em sua totalidade, de forma a explorar a relação entre o programa e as áreas livres**. Nessa perspectiva, o novo edifício do Mercado deixa de ser um objeto isolado e passa a priorizar a integração com o entorno.

3.2. DIRETRIZES ARQUITETÔNICAS – DESENVOLVIMENTO DO PROJETO

Em função dos estudos de integração urbana e ambiental, a estratégia de implantação do projeto considerou como ponto fundamental o fortalecimento das relações entre os usos ampliados do novo Mercado Municipal e as áreas livres, de maneira a construir continuidades com o entorno. Para tanto, **o projeto parte da disposição do programa em diferentes edifícios, de modo a multiplicar as fachadas ativas e intensificar as relações entre áreas internas e externas**.

Figura 21 - Croqui dos estudos de implantação – planta e corte





Fonte: Elaboração própria.

Como demonstrado nos croquis, a alternância entre praças e boxes busca ampliar o uso do Mercado para todo o lote, uma vez que as novas praças se tornam **potenciais expansão do programa** comercial, como

áreas de estar associadas aos restaurantes, bares e cafés. Busca-se, dessa forma, que o terreno seja compreendido como uma extensão das ruas vizinhas e do futuro parque do Rio Cachoeira.

Para conformar as praças, são sugeridas duas ações complementares:

(i) A permanência da macroestrutura do Mercado atual, com interior totalmente remodelado, e

(ii) A implantação de 3 edifícios anexos, posicionados nas extremidades do atual Mercado (Anexos 1 e 2) e na borda do terreno (Anexo 3), junto à Av. Dr. Paulo Medeiros.

Essa disposição dos edifícios anexos e sua relação com o pavilhão do Mercado permite alcançar as seguintes metas:

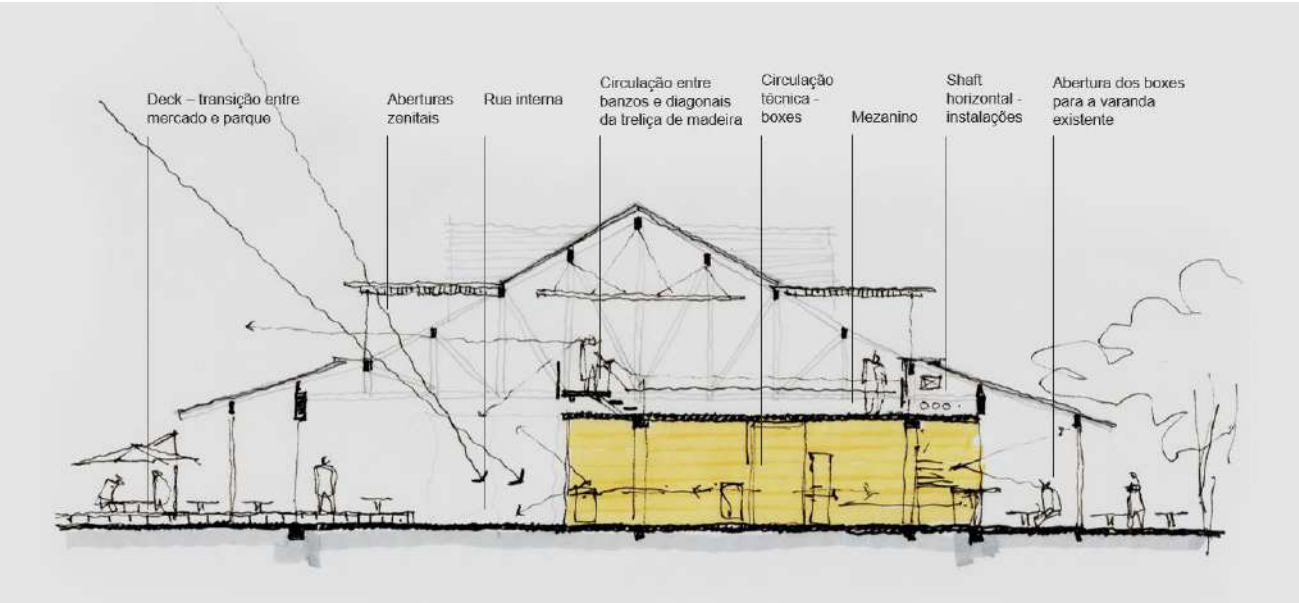
- ampliar o programa do Mercado, ofertando mais áreas para boxes e infraestrutura de apoio;
- garantir flexibilidade na expansão do programa sem desativação total dos usos no edifício atual, permitindo uma ampliação gradual e faseada;
- implantar uma praça entre o atual mercado e o Rio Cachoeira, de maneira a criar uma frente para o futuro projeto do Parque Linear Porto Cachoeira - Setor Cais Conde D'Eu;
- multiplicar as fachadas ativas voltadas para as praças, estendendo os usos do mercado para as áreas livres;
- reconhecer e manter o uso na praça existente, mantendo as árvores de grande porte que hoje oferecem qualidade ambiental e conforto térmico;
- O Anexo 3 ocupa a esquina junto à Av. Dr. Paulo Medeiros, área hoje pouco utilizada e impactada pelo tráfego de veículos. Cria-se, desta forma, uma nova fachada para a praça existente;
- Os Anexos 1 e 2 se articulam ao pavilhão do Mercado, dispondo de áreas de apoio e programas complementares.

Sobre a permanência da macroestrutura do pavilhão existente, avaliou-se que as tesouras em madeira estão em bom estado de conservação e apresentam qualidade arquitetônica, ainda que na disposição atual sejam pouco visíveis. A independência estrutural das tesouras em relação aos boxes existentes permite a remoção integral do programa instalado, facilitando a abertura de passagens e áreas de estar. As intervenções sugeridas no pavilhão englobam:

- implantação de uma nova bateria de boxes, em estrutura independente, localizada em uma das extremidades do pavilhão, garantindo abertura de fachadas para a praça existente e para o Rio Cachoeira;
- definição de uma rua interna e de áreas para alimentação e eventos;

- extensão de um deck entre a área interna e externa do pavilhão, definindo uma continuidade com o futuro parque do Rio Cachoeira;
- substituição integral da cobertura por telhas metálicas com isolamento termoacústico;
- criação de novas aberturas zenitais e novo sistema de iluminação cênica que valorize a estrutura em madeira;
- a implantação dos boxes permite a utilização das lajes de cobertura como mezaninos, acessados por circulação horizontal longitudinal posicionada entre os banzos e diagonais das treliças. Trata-se de uma oportunidade de multiplicação das áreas a serem exploradas, mas de implantação não obrigatória, a ser avaliado pela concessionária.

Figura 22 - Croqui dos estudos de implantação – planta e corte



Fonte: Elaboração própria.

Como apresentado nas pranchas anexas (ver “Apêndice I - Pranchas Arquitetônicas”), a distribuição do programa permitiu ampliar a área disponível para boxes e restaurantes, bem como transferir os usos de apoio (sanitários, depósitos, áreas técnicas e administrativas) para os edifícios anexos, liberando espaços no pavilhão principal. O novo programa foi organizado da seguinte forma:

- Concentração de área administrativa, depósitos, segurança e vestiários para funcionários no Anexo 1;
- Previsão de travessia pública no Anexo 1, com áreas comerciais adjacentes, conectando a Rua Ricardo S. Gomes à praça;

- Transferência da peixaria para o Anexo 2, em dimensão equivalente à atual, conectado com a nova área de carga e descarga;
- Mistura de usos, com boxes comerciais, restaurantes e bares no Anexo 3, abertos para o Deck elevado e para a praça;
- Abertura com passagem pública no Anexo 3, permitindo continuidade visual da Rua Abdon Batista;
- Distribuição de sanitários públicos nos três edifícios anexos;
- Implantação dos boxes e restaurantes no pavilhão principal, com aberturas para a rua interna e para a varanda na praça;
- Definição de uma rua interna, que atravessa o pavilhão principal e os Anexos 1 e 2, possibilitando travessia pública nos horários de funcionamento do Mercado;
- Definição de uma circulação técnica entre os boxes do pavilhão principal e nos Anexos e 1 e 2, separando o fluxo de funcionários e estoque do fluxo de usuários;
- Definição de passagens públicas transversais, entre a bateria de boxes do pavilhão principal, de modo a conectar a praça existente e o deck elevado, que se integra ao parque do Rio Cachoeira.

A implantação dos anexos, por sua vez, resultou em ajustes e melhorias nas áreas livres. Além da manutenção dos indivíduos arbóreos de grande porte, novos canteiros foram incluídos, com previsão de incremento da arborização.

Como os anexos impactam as vagas dos automóveis atuais, um novo desenho de estacionamento foi previsto, com um total de 29 vagas, garantido percentual para pessoas com deficiência, conforme previsto em norma. A redução de vagas decorre da priorização de expansão de área construída em anexos térreos, de custo mais reduzido. Outras soluções poderão ser estudadas pela concessionária.

Ademais, as alterações das áreas livres levam à necessidade de melhoria da pavimentação e adequação de guias e sarjetas, sobretudo no trecho do estacionamento. Também deverá ser prevista padronização do mobiliário externo e interno, composto por mesas, cadeiras, bancos, sofás (nos decks elevados) e ombrelones.

A implantação sugerida, considerando a transformação do pavilhão existente e os edifícios anexos, resultou em uma área igual a **3.890,34m²**, sendo aproximadamente 48% voltados para as áreas comerciais (boxes, restaurantes, bares e cafés); 24% para áreas de lazer e convívio; 9% para áreas técnicas, administrativas e de apoio; e 19% para circulações.

Ressalta-se que a implantação e a ocupação sugeridas são de caráter referencial e que novas possibilidades de acomodação dos anexos são possíveis, desde que garantida a qualidade básica sugerida para o novo Mercado: a integração entre áreas internas e externas e a articulação com o entorno.

3.3. RESULTADOS – IMAGENS

Figura 23 – Perspectiva da fachada posterior com o Rio Cachoeira

Fonte: Elaboração própria.

Figura 24 - Perspectiva da fachada posterior com o Rio Cachoeira

Fonte: Elaboração própria.

Figura 25 - Perspectiva noturna da praça externa com ampliação do Mercado

Fonte: Elaboração própria.

Figura 26 - Perspectiva diurna da praça externa com ampliação do Mercado

Fonte: Elaboração própria.

Figura 27 - Perspectiva da praça externa com vista para os novos boxes

Fonte: Elaboração própria.

Figura 28 - Perspectiva da praça externa com vista para os novos boxes

Fonte: Elaboração própria.

Figura 29 – Vista da praça externa do Mercado pela rua Ricardo Stamm Gomes

Fonte: Elaboração própria.

Figura 30 - Vista da praça externa do Mercado pela rua Ricardo Stamm Gomes

Fonte: Elaboração própria.

Figura 31 - Vista da praça externa do Mercado pela rua Ricardo Stamm Gomes

Fonte: Elaboração própria.

Figura 32 – Vista para a praça externa e fachada frontal do Mercado desde o palco

Fonte: Elaboração própria.

Figura 33 – Perspectiva mostrando os novos boxes, palco e fachada frontal do Mercado com a praça externa

Fonte: Elaboração própria.

Figura 34 – Novos boxes

Fonte: Elaboração própria.

Figura 35 – Novos boxes

Fonte: Elaboração própria.

Figura 36 – Vista dentro dos novos boxes

Fonte: Elaboração própria.

4. ESTIMATIVA DE CAPEX

O CAPEX, ou *Capital Expenditure*, refere-se aos investimentos essenciais para a reforma e ativação do mercado municipal de Joinville. O CAPEX é fundamental para assegurar que as instalações não só atendam às necessidades dos usuários, mas também sejam preparadas para futuros desafios e demandas.

A revitalização do mercado municipal de Joinville foi projetada conforme projeto referencial. A partir dele foram orçados os investimentos para modernizar e melhorar a infraestrutura existente. Esses investimentos são necessários para garantir a segurança, a eficiência e a atratividade do mercado, tanto para os comerciantes quanto para os consumidores.

O CAPEX do Projeto divide-se entre os seguintes investimentos:

1. obras de reformas necessárias para correta adequação do Mercado, com implantação de mobiliários e equipamentos, revitalização da praça e paisagismo; e

2. implantação de novos anexos para ampliação do Mercado.

Assim, o CAPEX do projeto contempla as reformas necessárias para adequação do Mercado, detalhadas no documento Produto 02: Inventário das Condições Existentes (Modelagem de Arquitetura e Engenharia) e os investimentos necessários para a implantação de novos anexos. A tabela a seguir apresenta, de forma consolidada, um resumo das principais reformas necessárias para adequação do mercado.

Tabela 2 - Serviços consolidados

Elétrica, sistemas de proteção e conforto térmico
• adequação da iluminação;
• equipamentos de emergência (geradores e iluminação);
• equipamentos de segurança (alarmes e sistemas de controle visual);
• sistemas de comunicação (telefones e interfones);
• sistemas de transportes (elevadores e escadas rolantes);
• sistemas de combate ao fogo (hidrantes, mangueiras e sprinklers);
• sistemas de conforto térmico (ar-condicionado).
Estrutura
• estrutura (rachaduras e sobrecargas);

• estética (pintura, limpeza, umidade);
• sobrecargas em colunas e vigas;
• adequação da cobertura.
Acabamentos e Revestimentos
• pisos (desgaste, trincas, desníveis e buracos);
• substituição de vidraças e caixilhos;
• pintura e conservação;
• revestimentos;
• conservação de ruas e pátios interno;
Hidráulica e abastecimento
• abastecimento (fornecimento de água, bebedouros, encanamento, vazamentos e registros);
• esgoto (conservação e instalações);
• instalações sanitárias.
Mobiliários
• mesas e cadeiras de uso comum (praça interna);
• mesas e cadeiras de uso comum (praça externa);
• bancos (interno e externo).

Fonte: Elaboração Própria.

Para estimar os investimentos requeridos para a reforma do Mercado, foram inicialmente identificadas todas as atividades de obra necessárias para sua adequação, considerando melhorias como pintura da fachada, aumento do conforto térmico e substituição de esquadrias, entre outras. As premissas para essas atividades foram estabelecidas com base em um levantamento realizado durante a visita técnica de fevereiro de 2024. A partir desse levantamento, foram delineadas as etapas das obras necessárias e os itens correspondentes a cada uma delas.

Os dados utilizados como base para a elaboração do custo de reforma do Mercado foram provenientes de instituições de prestígio, garantindo uma estimativa precisa e confiável. As bases de dados utilizadas incluem:

- SBC[3]- 09/2024 - FNS, Florianópolis - SC

[3] Disponível em: Informativo SBC | O melhor banco de composições analíticas. Acesso em: 09/2024.

- ORSE (Orçamento de Serviços de Engenharia) - 06/2024 - Sergipe
- SCO (Sistema de Custos de Obras) - 08/2024 - Rio de Janeiro
- SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil)[4],- 08/2024 - Santa Catarina

Para estimar os investimentos necessários para a ampliação do Mercado, foi utilizado o valor unitário por metro quadrado de R$ 2.757,56, determinado pelo CUB de Joinville. Para a implantação dos novos anexos, está sendo considerado uma área total estimada de 1.616,75 m².

Os custos associados aos diversos serviços necessários para a reforma e ampliação do mercado, conjuntamente com as fontes utilizadas, são detalhadamente apresentados na tabela a seguir:

Base	Descrição	Total (R$)
SBC, ORSE	Etapa de Projetos	543.193,61
SBC, ORSE	Demolição e Limpeza	43.821,79
ORSE	Estruturas e Acessibilidade	84.000,75
SBC, SCO	Cobertura e Impermeabilização	496.846,45
SBC, SINAPI	Sistemas Hidráulicos e Elétricos	335.902,26
SBC, ORSE	Pavimentação e Acabamentos	298.651,14
SBC, SINAPI	Fachadas e Estética	309.352,00
SBC, ORSE	Esquadrias e Instalação de Portões	45.502,39

[4] CAIXA (2024). "SINAPI - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - SC". Disponível em: https://www.caixa.gov.br/site/paginas/downloads.aspx. Acesso em: 04/2024.

Base	Descrição	Total (R$)
ORSE	Construção de Deck de Madeira	330.937,50
SBC, ORSE	Mobiliário Urbano	110.851,02
SBC	Sistema de Segurança	49.132,88
SBC, SINAPI	Paisagismo e Áreas Externas	4.612,95
CUB - SC	Construção de Novos Boxes (CUB)	4.458.285,13
SBC	Serviços Finais	55.638,00

BDI	22,23%
Total sem BDI	R$ 7.166.727,87
Total do BDI	R$ 1.593.163,61
Total	**R$ 8.759.891,48**

5. SÍNTESE DA MODELAGEM OPERACIONAL

5.1. PROGRAMA DE OPERAÇÃO

O Programa de Operação, descrito no Anexo III do Contrato - Caderno de Encargos da Concessionária, contempla os encargos de operação a serem executados pela concessionária, que incluem: (i) transição e

assunção da operação; (ii) limpeza, controle de pragas e gestão de resíduos sólidos; (iii) conservação e manutenção da infraestrutura, instalações, equipamentos e áreas verdes; (iv) vigilância, circuito fechado de televisão (CFTV) e atendimento a emergências; e (v) fornecimento de utilidades.

A Concessionária deverá elaborar um Plano de Operação, a ser apresentado para aprovação pelo Poder Concedente, contendo a descrição da estratégia e dos procedimentos planejados para a execução dos encargos de operação.

Suplementarmente, o Caderno de Encargos da Concessionária apresenta diretrizes de gestão e transparência a serem observadas pela Concessionária no que diz respeito a: (i) encargos administrativos - em especial de gestão de recursos humanos e de relacionamento com usuários, lojistas e o Poder Concedente; (ii) diretrizes para a exploração comercial do Mercado Municipal; e (iii) apresentação de Relatórios de Execução de Encargos periódicos para apreciação pelo Poder Concedente.

5.2. SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO

O Sistema de Mensuração de Desempenho (SMD), descrito no Anexo IV do Contrato, apresenta a sistemática de índices e indicadores desenvolvidos para verificação do desempenho da Concessionária na execução do objeto. O SMD produz o Fator de Desempenho (FD), variável entre zero e 1, que compõe o cálculo da Outorga Variável, a fim de promover incentivos econômicos para a manutenção dos serviços nos níveis de qualidade desejados. A aferição do SMD é trimestral, sendo a média simples das medições realizadas em um dado ano calendário utilizada para fins de cálculo da Outorga Variável.

Para o cálculo do FD, são considerados três Índices de Desempenho: (i) Índice de Operação, que contém os indicadores de Limpeza e de Vigilância; (ii) Índice de Manutenção, que contém o indicador de Conservação e Manutenção ; e (iii) Índice de Conformidade, que contém o indicador de Conformidade. Cada indicador possui uma tabela de ocorrências a serem observadas pelo Verificador Independente, resultando em pontuação que, por sua vez, é ponderada conforme pesos preestabelecidos no cálculo do FD.

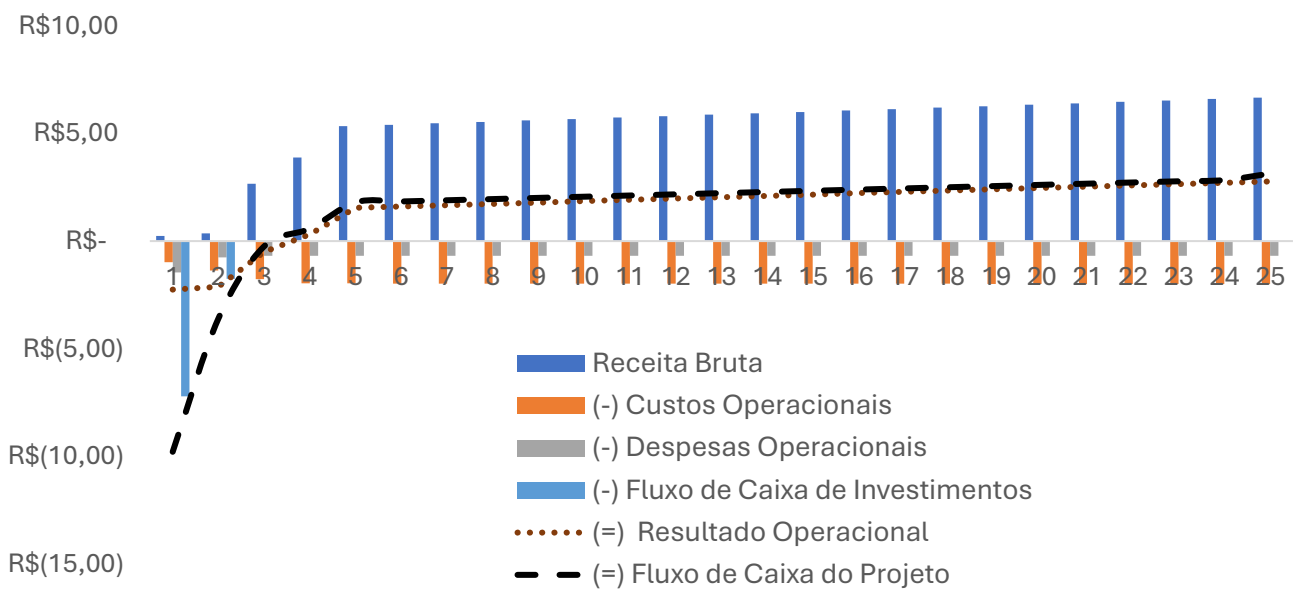
Adicionalmente, a fim de promover incentivos à ampliação da área bruta locável do Mercado, bem como a subsequente ativação comercial, um índice extra foi incluído: o Índice de Ponderação, que proporciona (mediante cumprimento de metas estabelecidas) desconto no valor da Outorga Variável por meio de adição no cálculo do FD.

6. SÍNTESE DA MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA

Indicadores	
PRAZO	25 anos
CAPEX	R$ 8,76 MM
Receita Anual Máxima	R$ 6,67 MM/ano
TIR real	10,90 %
Payback	11 anos
Valor do Contrato	R$ 39.950.312,90
Outorga FIXA MÍNIMA	R$ 200.294,61
Outorga Variável - Base	1,00 %

Fonte: Elaboração Própria

Gráfico 1: Fluxo de Caixa simplificado (R$MM)



Fonte: Elaboração Própria

6.1. Justificativa para o prazo da Concessão utilizado

A análise de sensibilidade do prazo de concessão do mercado municipal de Joinville é uma ferramenta crucial para avaliar como diferentes durações de concessão podem impactar a viabilidade econômica e financeira do projeto. Considerando um horizonte entre 15 e 35 anos, essa análise permite identificar a duração ideal que equilibre os interesses do Poder Concedente e da Concessionária.

Prazos de concessão mais longos oferecem uma janela maior para a futura Concessionária diluir os custos iniciais de investimento, possibilitando uma operação que cresça capturando melhor a demanda futura, de modo estável. Isso aumenta a competitividade do certame e amplia a qualidade das empresas interessadas. Este modelo de longo prazo pode fomentar uma parceria mais sólida e comprometida entre o poder público e o setor privado, garantindo um desenvolvimento sustentável e benéfico para a comunidade local. Entretanto, comprometer-se por um período tão extenso pode trazer riscos, como a incerteza econômica e a necessidade de futuras adaptações contratuais devido a mudanças nas condições de mercado ou nas regulamentações. Assim, a análise de sensibilidade ajuda a prever e mitigar esses riscos, proporcionando uma base sólida para decisões estratégicas que maximizem o valor do contrato e os benefícios sociais e econômicos do mercado municipal de Joinville.

No caso em tela, a sensibilidade mostrou que o cenário de viabilidade ocorre com prazo de 25 anos de Concessão, em linha com o apresentado no benchmark de projetos do setor.

Tabela 4: Sensibilidade de Prazo e resposta do modelo em termos de VPL do Projeto

Anos	VPL do Projeto (R$ mil)
10	-R$ 6.833,38
15	-R$ 3.608,01
20	-R$ 1.449,05
25	R$ 0,00
30	R$ 939,65
35	R$ 1.550,31

Fonte: Elaboração Própria.

O valor zero do cenário de 25 anos se deve ao fato da outorga variável ser calculada justamente para tornar a TIR igual ao WACC, zerando o VPL do projeto em tela. Isto só é possível quando há VPL positivo disponível, o que ocorre no ano 25.

7. SÍNTESE DA MODELAGEM JURÍDICA

Modelo contratual	Concessão comum
Objeto	Concessão, com outorga onerosa, para a reforma, operação, manutenção e exploração do Mercado Municipal Germano Kurt Freissler
Modalidade	Concorrência
Modo de disputa	Fechado e aberto
Critério de seleção	Maior valor de outorga inicial
Requisitos para a concessão	Necessário aprovação de lei autorizativa
Mecanismos extrajudiciais de solução de disputas	Comitê de Solução de Disputas Arbitragem
Garantia de Proposta	1% do VALOR DOS INVESTIMENTOS
Garantia de execução do contrato	5% do VALOR DO CONTRATO

8. VALORES PARA RESSARCIMENTO

O valor de ressarcimento do estudo do PMI utilizado na modelagem é de R$699.900,00 (seiscentos e noventa e nove mil e novecentos reais).