



Mercado Municipal de Joinville

PMI n° 004/2023

Audiência Pública

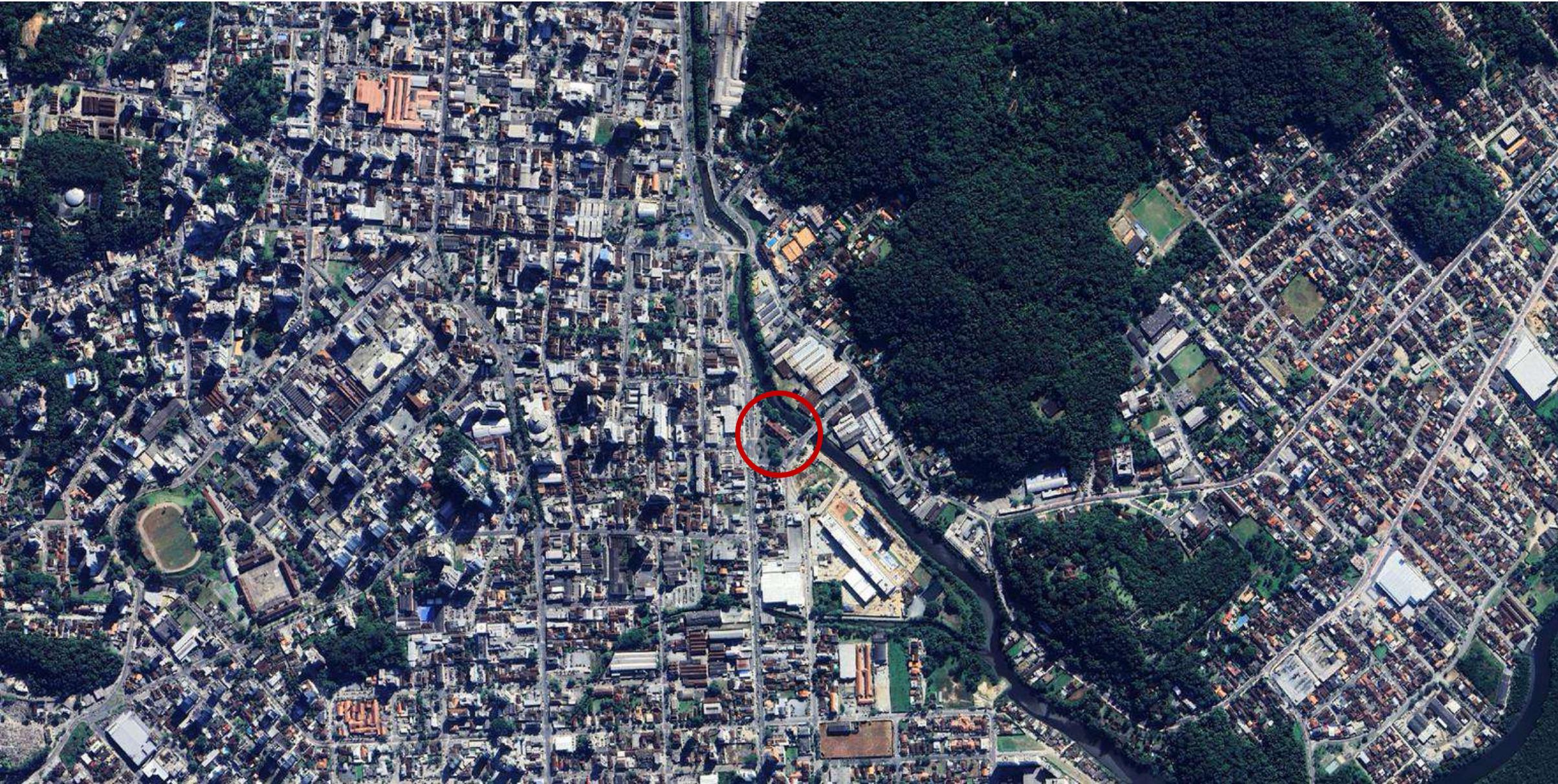
Joinville, 05/12/2024

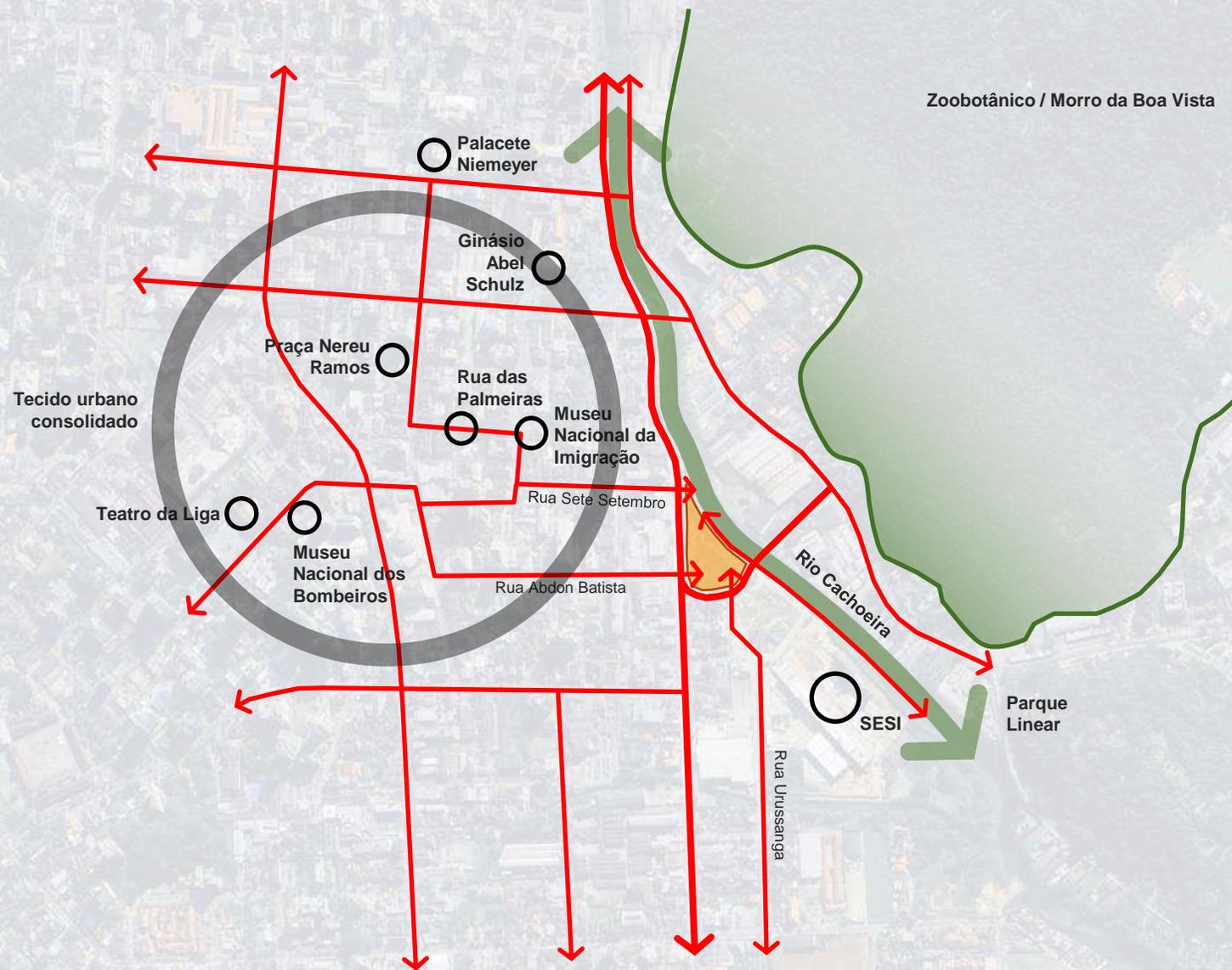


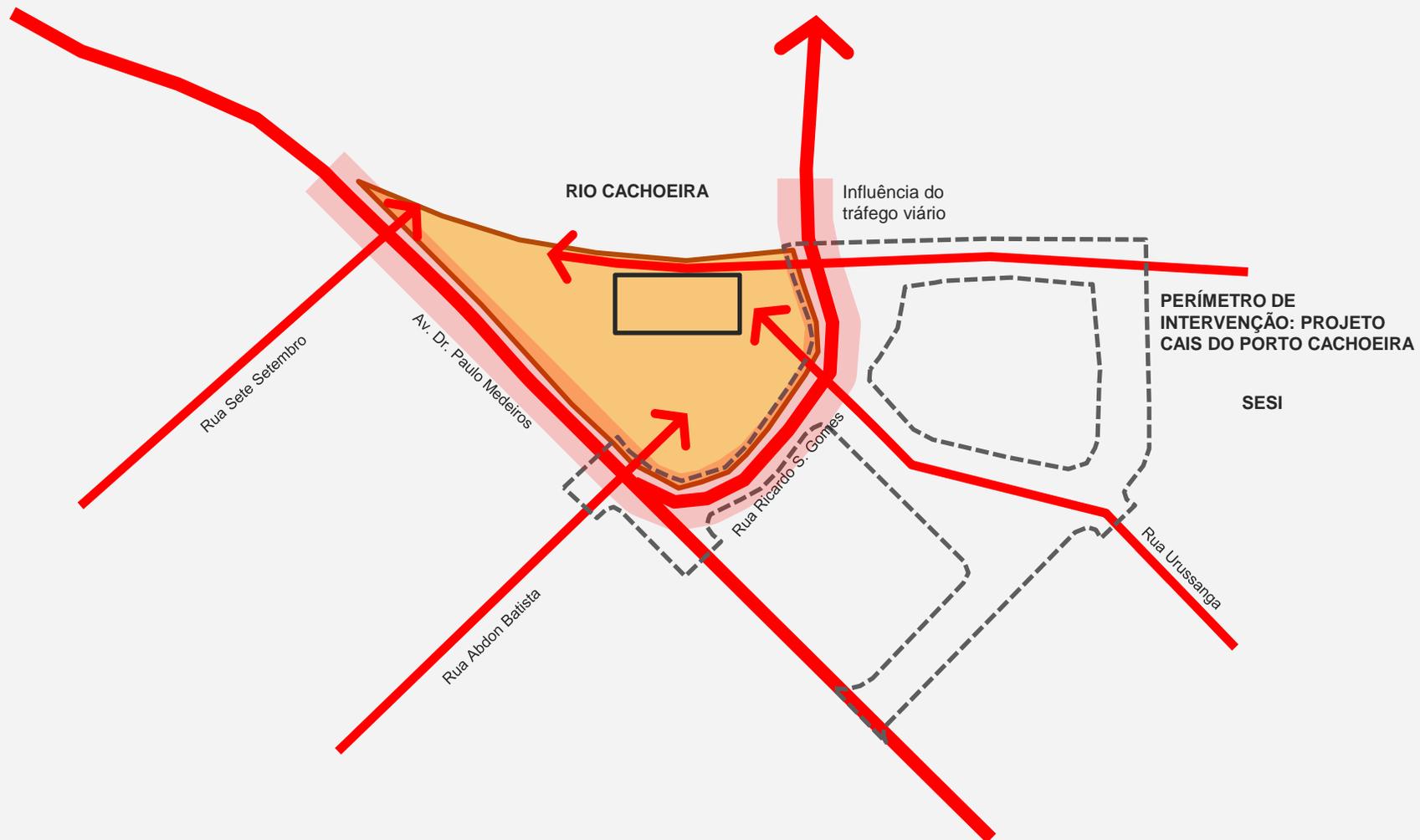
JULIANA SOARES GRIJO

SOCIEDADE INDIVIDUAL
DE ADVOCACIA

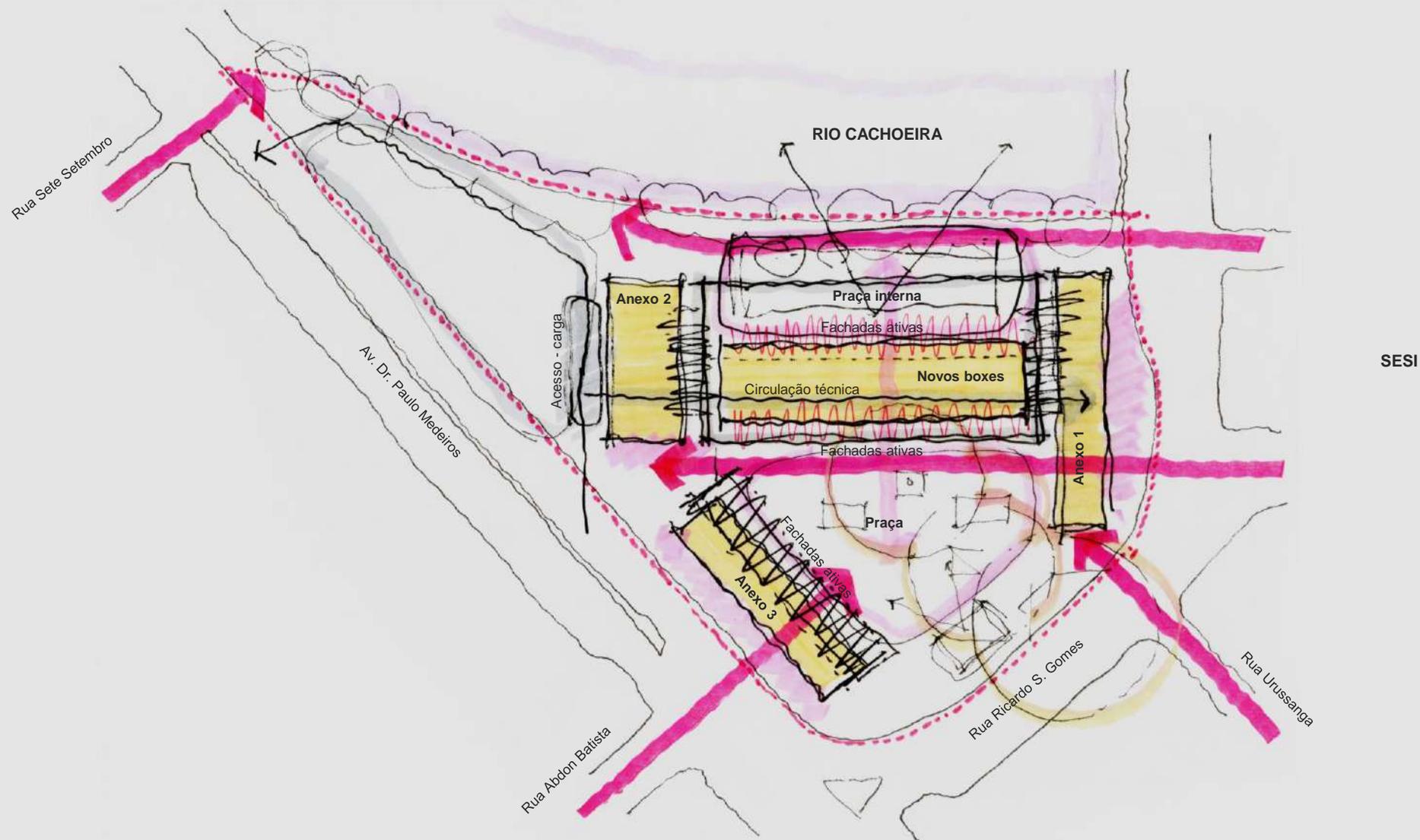
INSERÇÃO URBANA







INSERÇÃO URBANA



RELAÇÃO ENTRE MERCADO E PRAÇA



Praça interna:
abertura do Mercado
para o Parque Linear

Nova bateria de
boxes e mezanino:
organização de fluxos
e abertura de visuais

Praça existente.
Área de estar e
potencialização
para eventos

Nova varanda: multiplicação
de fachadas para a praça
existente





Fonte: Restaurante e Bar Arbory / Jackson Clements Burrows | ArchDaily Brasil

REFERÊNCIAS

- Conexão com o Rio

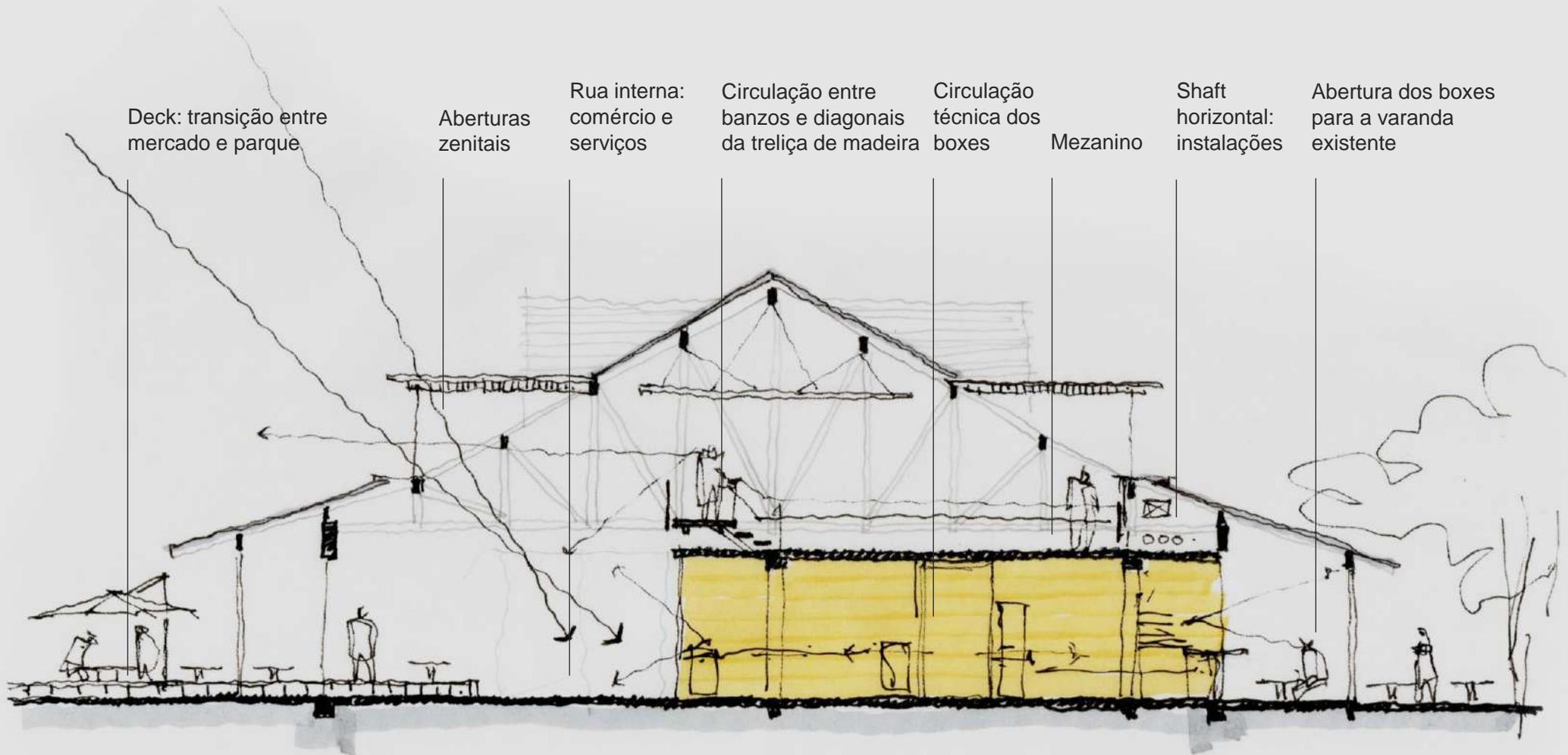


Fonte: Manifesto Market / Chybik+Kristof Architects & Urban Designers | ArchDaily Brasil

REFERÊNCIAS

- Conexão com a praça

MELHORIAS NO EDIFÍCIO EXISTENTE





Fonte: Balti Jaama Turg | Market in Tallinn | Astri Grupp



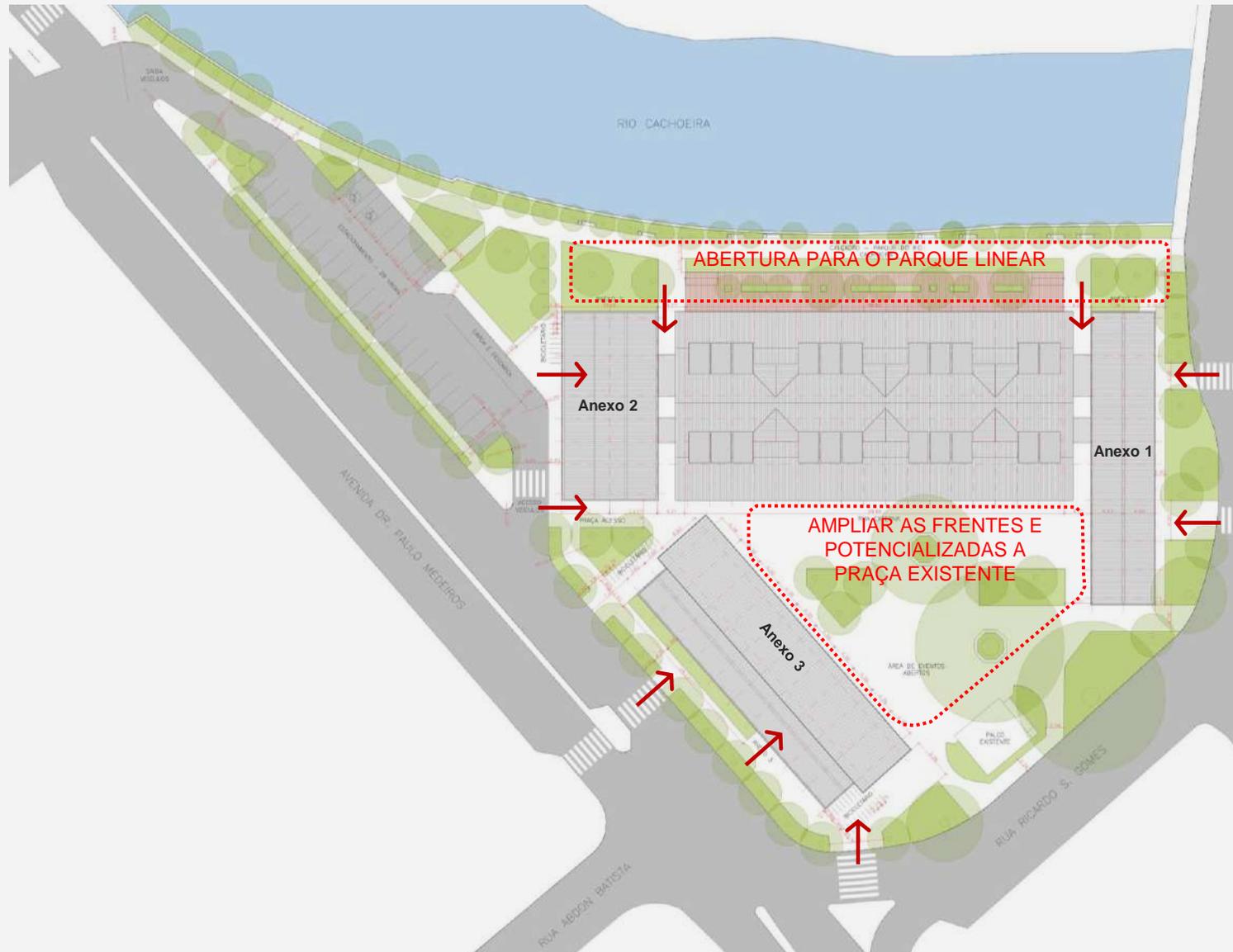
Fonte: Gallery of Sinergia Cowork Palermo / Emilio Magnone + Marcos Guiponi - 10 (archdaily.com)



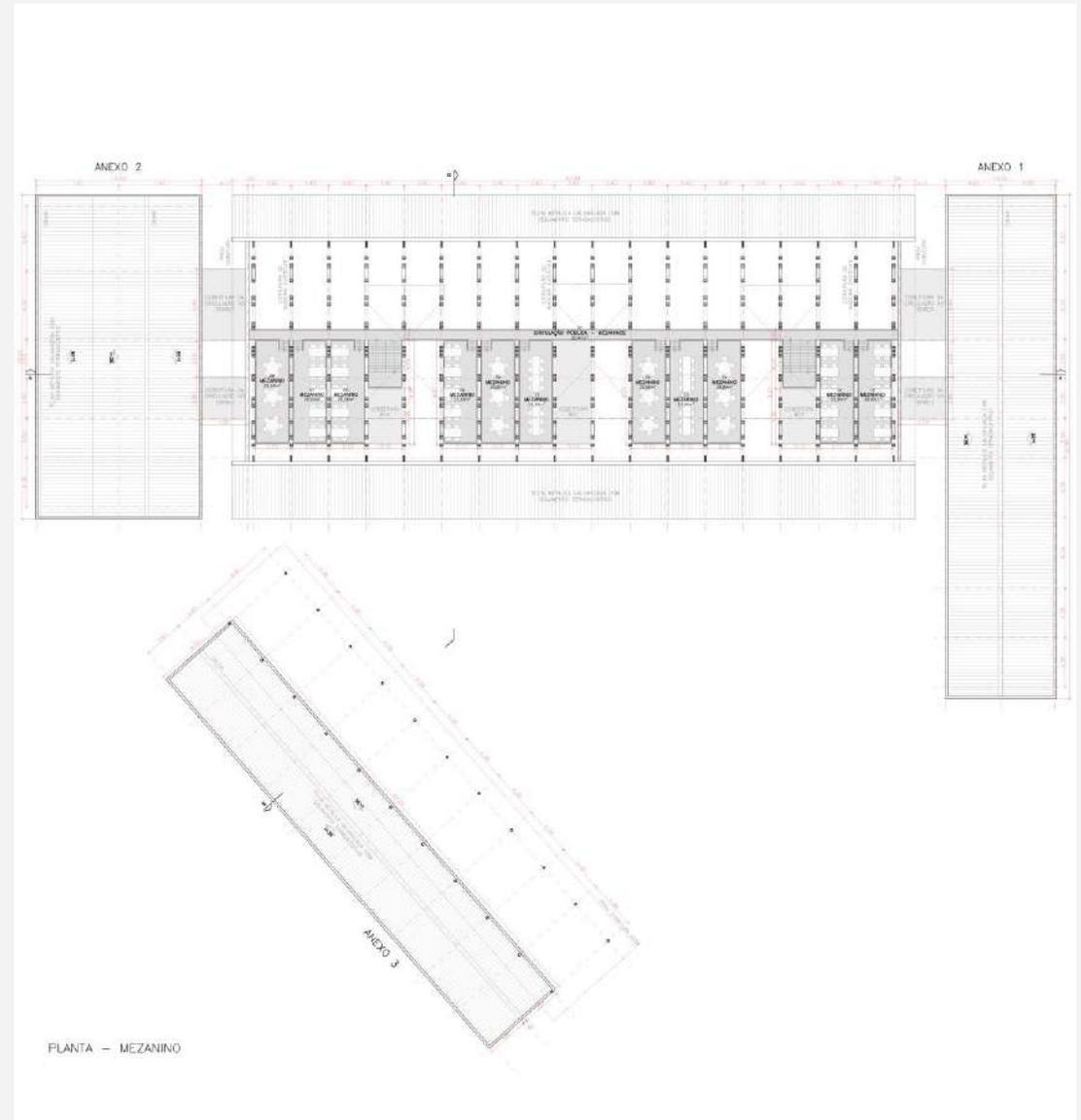
Fonte: El Mercado San Pedro Nolasco renace - ERRE Arquitectura

REFERÊNCIAS

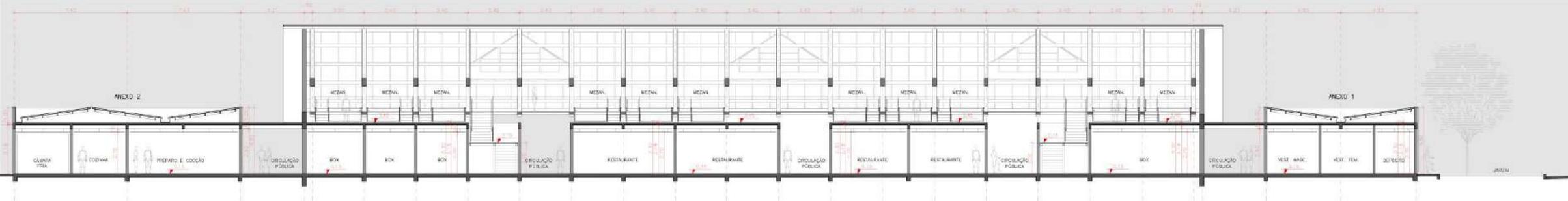
- Utilização do Mezanino



PLANTAS – TÉRREO E MEZANINO



CORTE LONGITUDINAL



PROGRAMA DE NECESSIDADES BÁSICO

USOS PROPOSTOS	ÁREA (m ²)
COMÉRCIO/SERVIÇOS	
Boxes	659,91
Restaurantes	328,53
Bar/cafés	102,63
Praça interna alimentação – Térreo	477,59
Praça interna alimentação – 1º Pavimento	317,46
SUBTOTAL COMÉRCIO/SEVIÇOS	1.886,12
LAZER/CONVÍVIO	
Praça Alimentação - Térreo	321,75
Área para Eventos/Praça Externa	614,52
SUBTOTAL LAZER/CONVÍVIO	936,27
ADMINISTRATIVO/APOIO	
Salas administrativas/técnica	47,12
Depósitos	46,56
Depósito Limpeza	13,78
Câmara Fria	17,11
Sanitários	145,41
Vestiários	73,66
SUBTOTAL ADMINISTRATIVO/APOIO	343,64
CIRCULAÇÃO	
Circulação - Térreo	638,84
Circulação - Mezanino	85,47
SUBTOTAL CIRCULAÇÃO	724,31
TOTAL	3.890,34
Vagas estacionamento necessárias	29 vagas
Vagas carga e descarga	3 vagas
Vagas – bicicletas	41 vagas



48%



24%



9%



19%

Abertura do Mercado para o Rio Cachoeira



Praça entre Anexo 3 e Mercado





Acesso e praça junto ao Anexo 1



Acesso e praça junto ao Anexo 1



Vista do palco existente para a praça



Acesso junto ao Anexo 3



Praça entre o Anexo 3 e o Mercado



Deck e varanda do Anexo 3



Continuidade entre praça e Anexo 3

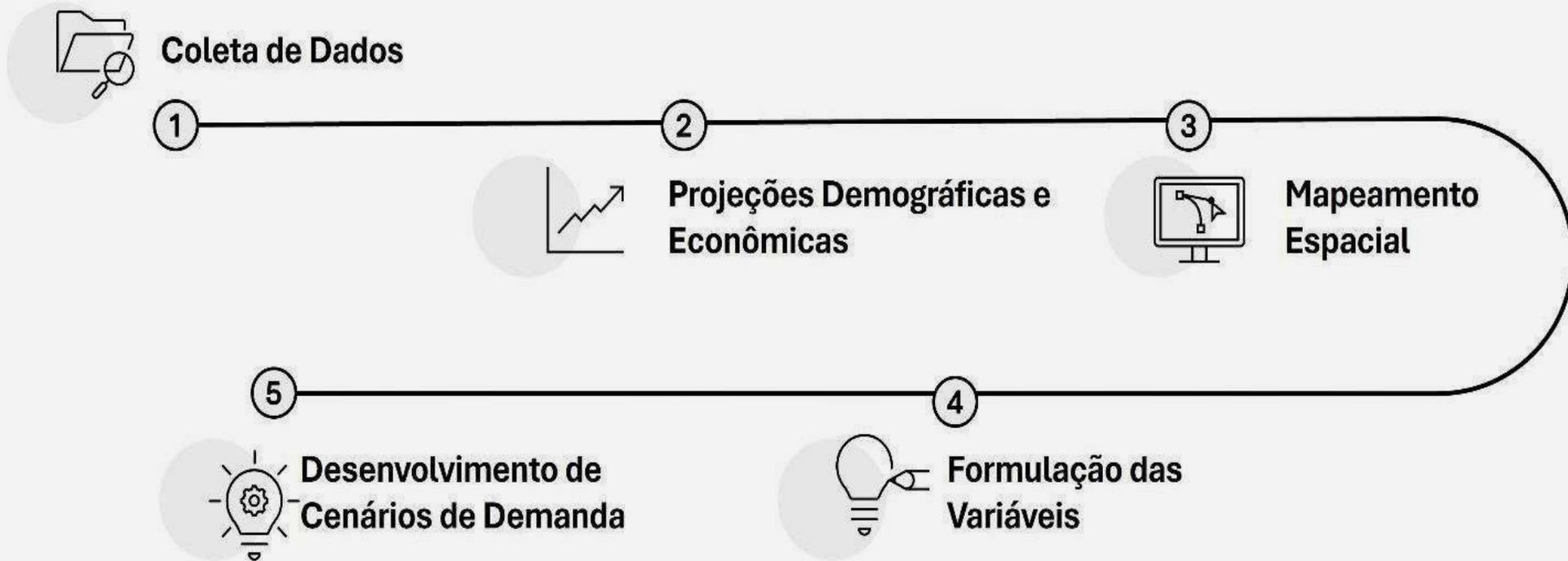


CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO

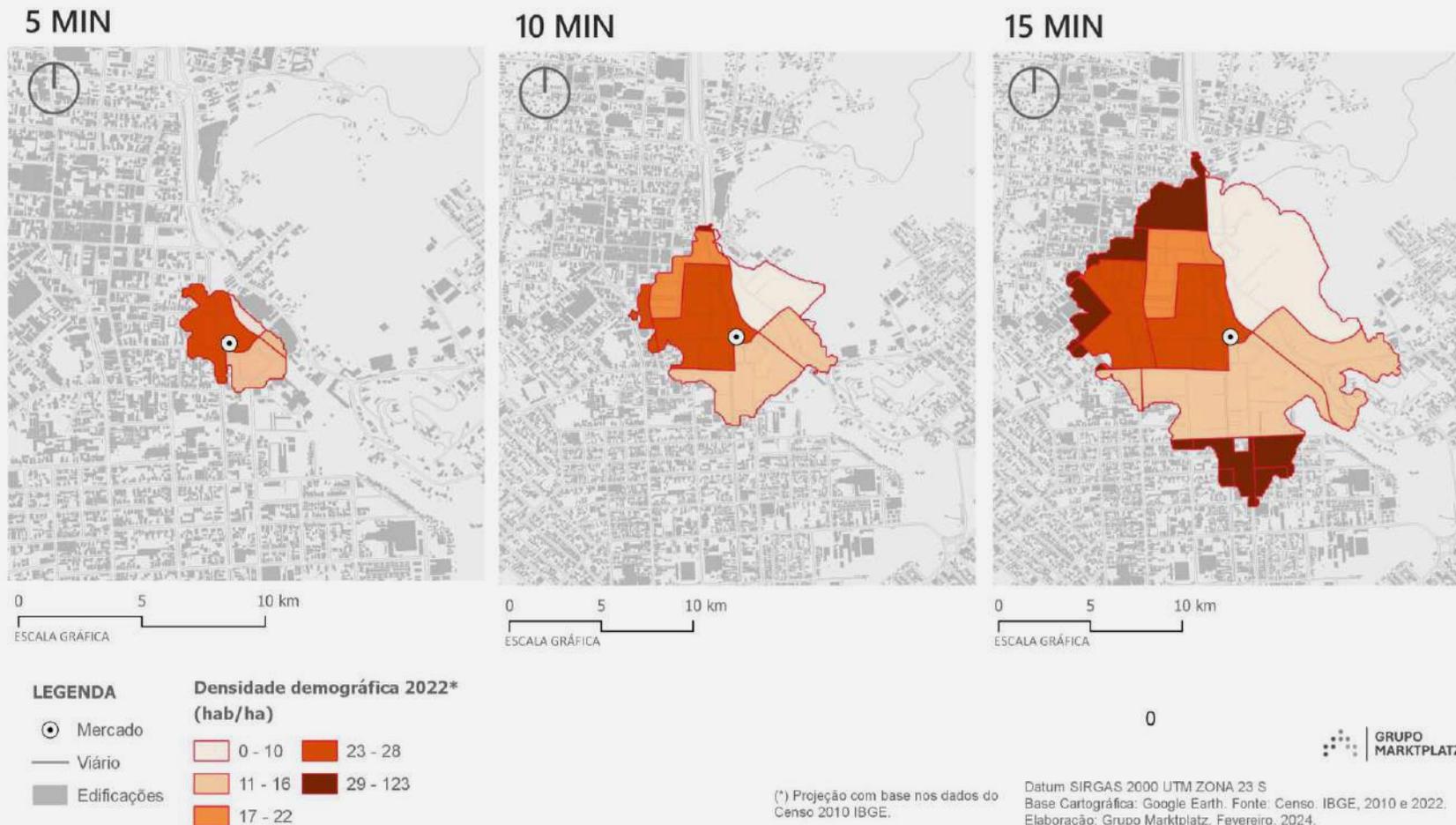
Mês	Obras devem ser iniciadas até o 12º mês																	Conclusão
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Projeto	25%	50%	75%	100%														
Aprovação do Licenciamento				33%	66%	100%												
Mobilização e instalação do canteiro de obras						25%	75%	100%										
Demolições e retiradas de entulhos							75%	100%										
Reformas Gerais de Infraestrutura							10%	25%	35%	50%	60%	75%	85%	100%				
Novas Implantações							0%	15%	25%	35%	45%	55%	65%	75%	85%	95%	100%	
Acabamentos															25%	50%	75%	100%
Limpeza																		100%

Ordem de Início

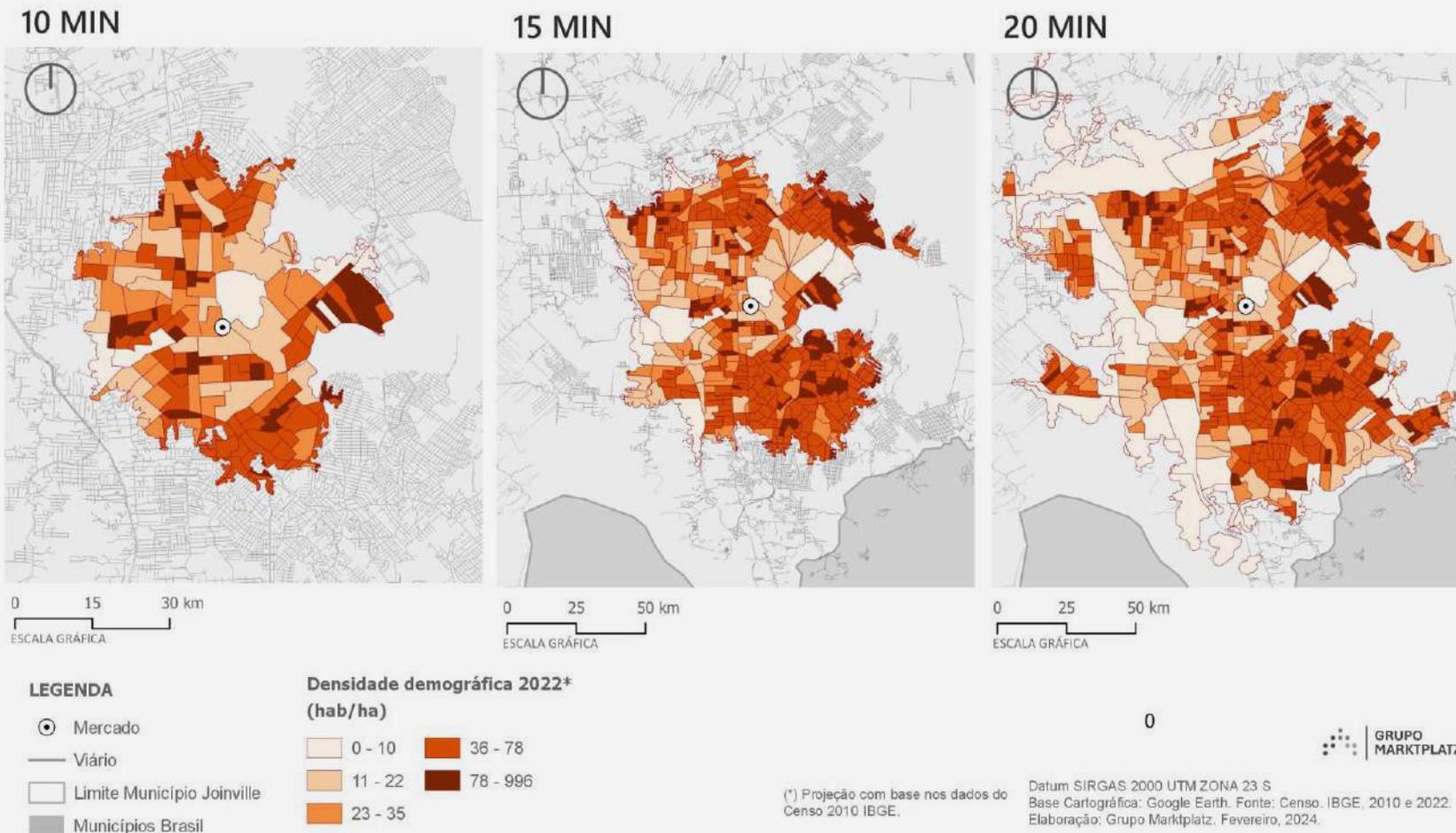
Modelo contratual	Concessão comum
Objeto	Concessão, com outorga onerosa, para a reforma, operação, manutenção e exploração do Mercado Municipal Germano Kurt Freissler
Modalidade	Concorrência
Modo de disputa	Fechado e aberto
Critério de seleção	Maior valor de outorga inicial
Requisitos para a concessão	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
Modalidade	Concorrência
Atuais boxistas	Condições mantidas 2 anos após o término da reforma



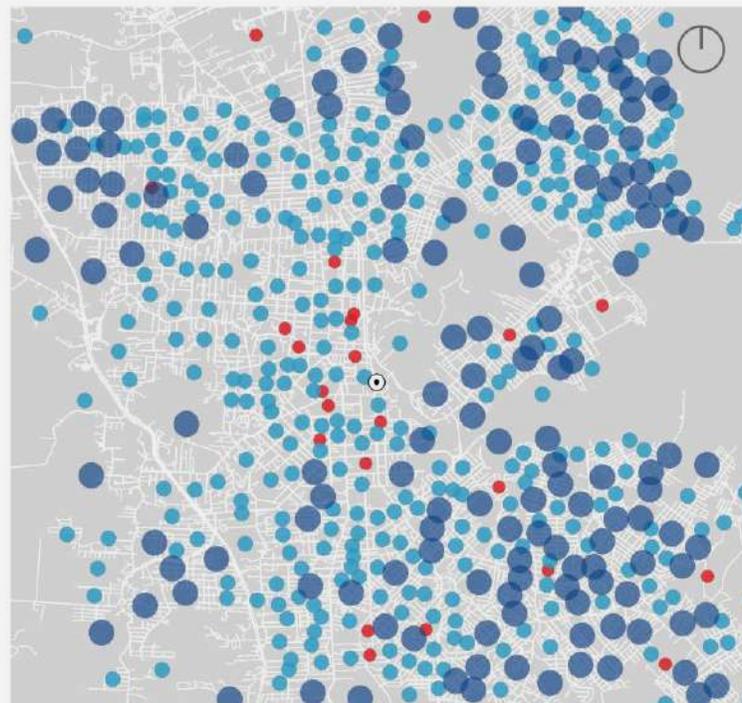
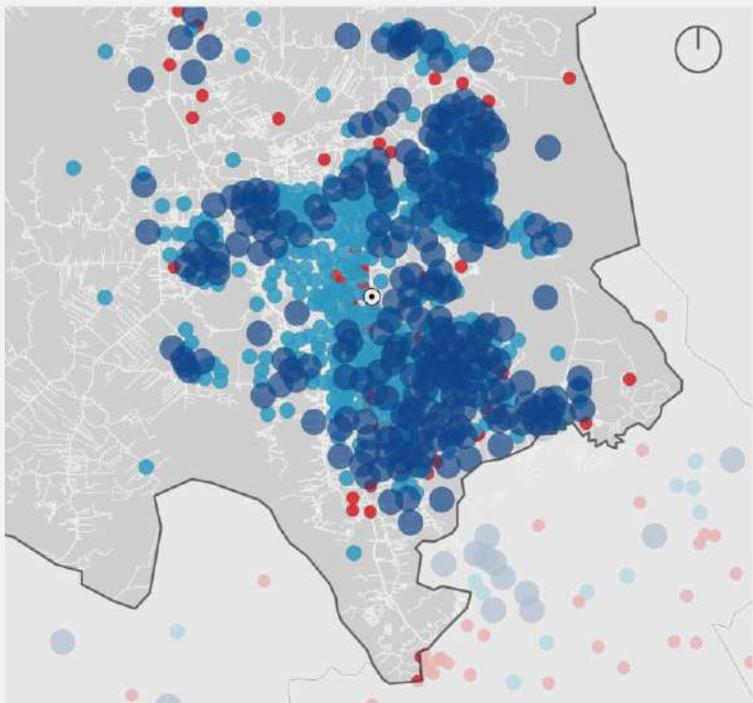
ISÓCRONAS DE DISTÂNCIAS A PÉ DENSIDADE DEMOGRÁFICA DAS DISTÂNCIAS DE 5, 10 E 15 MINUTOS DO MERCADO



ISÓCRONAS DE DISTÂNCIAS DE CARRO DENSIDADE DEMOGRÁFICA DAS DISTÂNCIAS DE 10, 15 E 20 MINUTOS DO MERCADO



CRESCIMENTO POPULACIONAL ENTRE 2010-2022



LEGENDA

Aumento de Moradores entre 2010-2022*

- 0 - 50
- 50 - 150
- 150 - 521
- Mercado Municipal
- Viário
- Município Joinville

0 35 70 km
ESCALA GRÁFICA

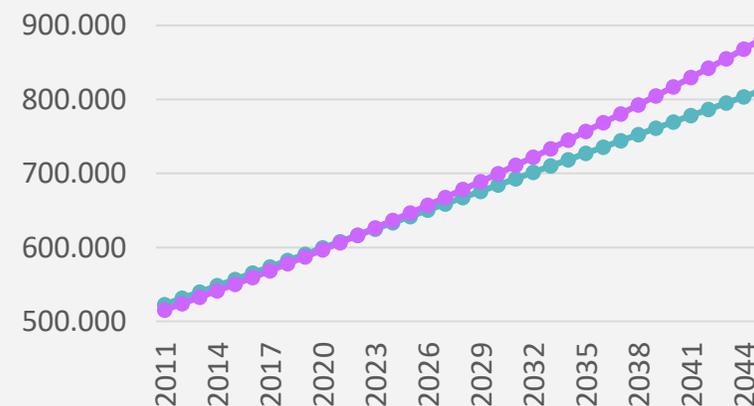
0 10 20 km
ESCALA GRÁFICA

(*) Moradores em domicílios particulares permanentes ou população residente em domicílios particulares permanentes.
Projeção para 2022 com base nos dados do Censo 2010 IBGE.

GRUPO MARKTPLATZ

Datum SIRGAS 2000 UTM ZONA 23 S
Base Cartográfica: IBGE, 2010.
Elaboração: Grupo Marktplatz, Fevereiro, 2024.

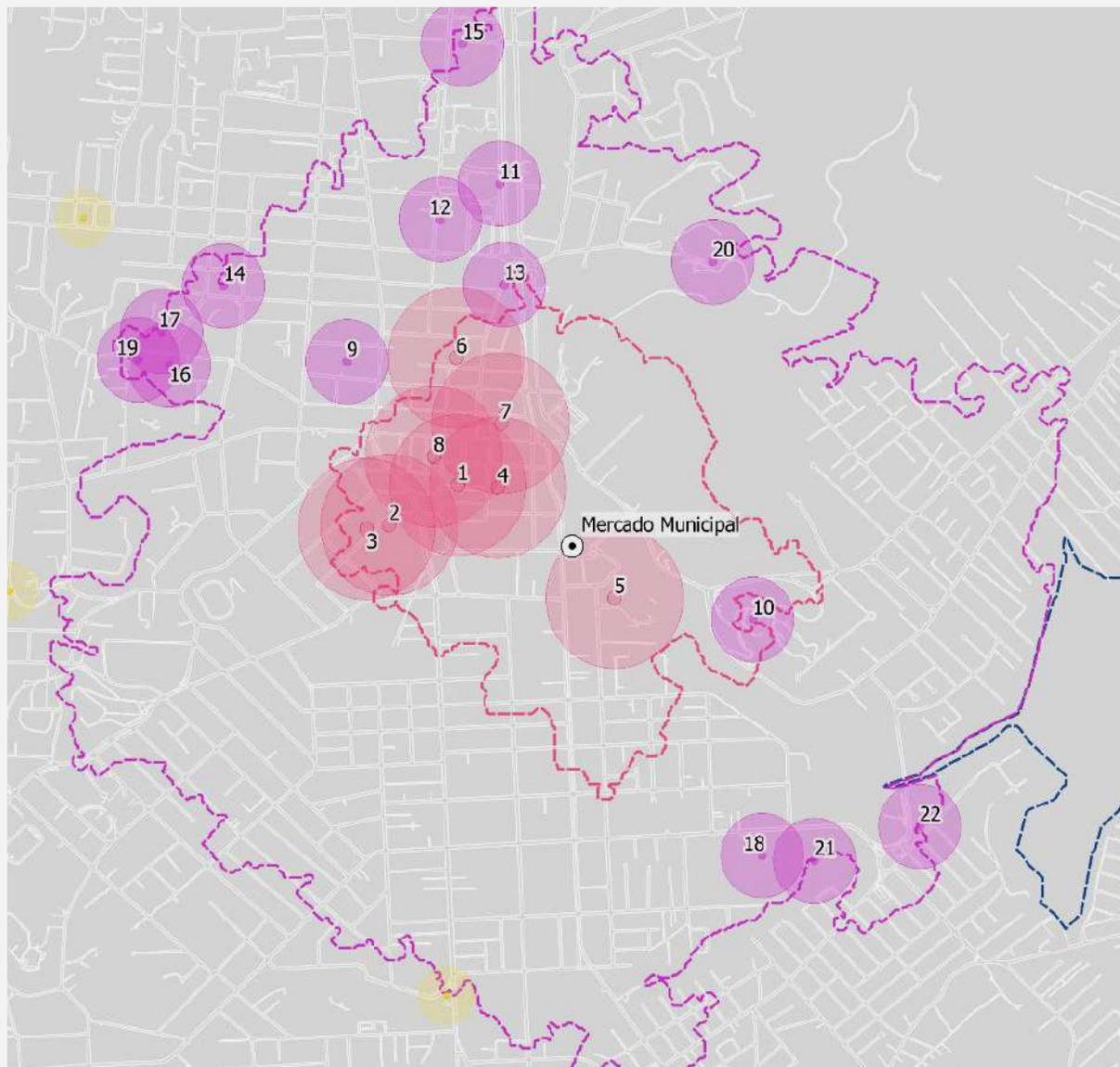
Ano	População
2000	429.000
2010	515.288
2022	616.317



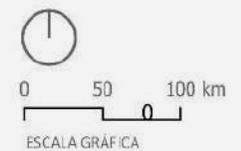
—●— Método Aritmético

—●— Método da curva logística

Equipamentos culturais e de interesse turístico no entorno

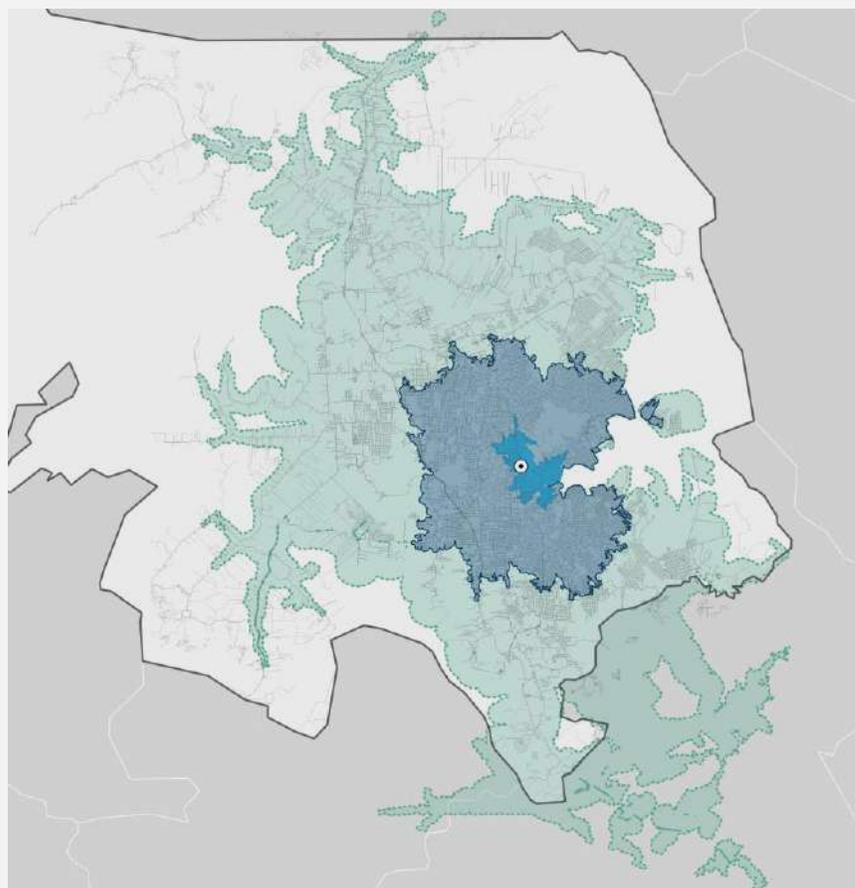


- | | |
|----------------------------------|--------------------------------------|
| 1 - Rua das Palmeiras | 12 - Centro da dança |
| 2 - Museu Nacional dos Bombeiros | 13 - Museu Arqueológico de Joinville |
| 3 - Teatro da Liga | 14 - Instituto Juarez Machado |
| 4 - Museu Nacional da Imigração | 15 - SESC Joinville |
| 5 - FIESC/Moinho | 16 - Cidadela Cultural |
| 6 - Palacete Niemeyer | 17 - Museu de Arte Joinville |
| 7 - Ginásio Abel Schulz | 18 - Arena Joinville |
| 8 - Praça Nereu Ramos | 19 - Parque das Águas |
| 9 - Chaminé Antiga Fábrica Arp | 20 - Parque Zocobotânico |
| 10 - Museu Casa Fritz Alt | 21 - Parque da Cidade Setor BUCAREIN |
| 11 - Centreventos Cau Hanses | 22 - Parque da Cidade Setor SAMBAQUI |

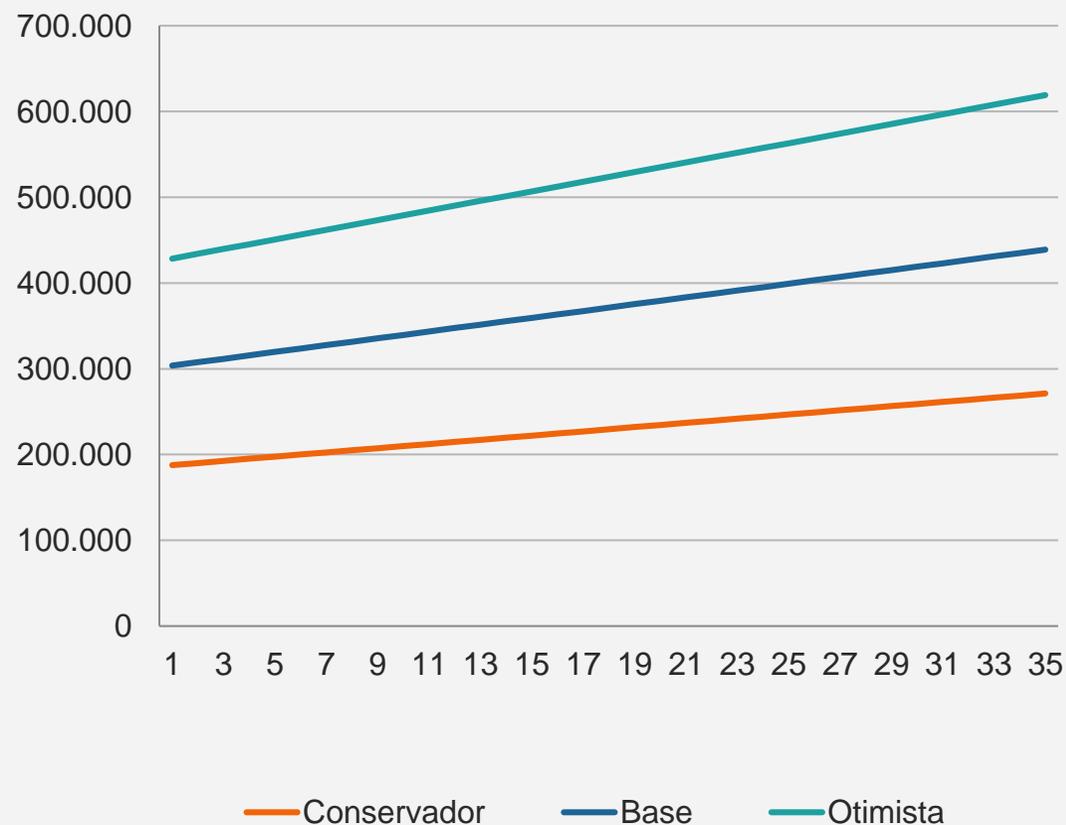


Motores:

- População no raio caminhável.
- População que frequentaria via transporte individual.
- Turistas.



Demanda anual projetada Cenários



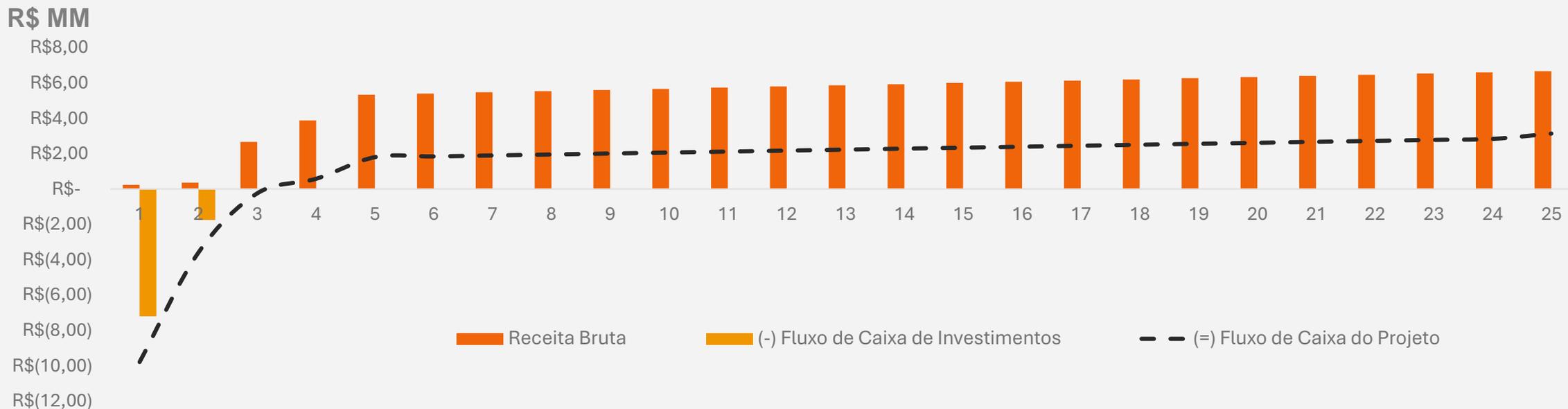
FATORES DE OFERTA	DESCRIÇÃO
Consumo	Qualidade e diversidade das opções gastronômicas nos boxes
Permanência	Áreas de lazer e consumo, e comodidades como banheiros e espaços destinados a crianças, animais de estimação e idosos
Mobilidade	Disponibilidade de vagas de estacionamento ou facilidade de acesso 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

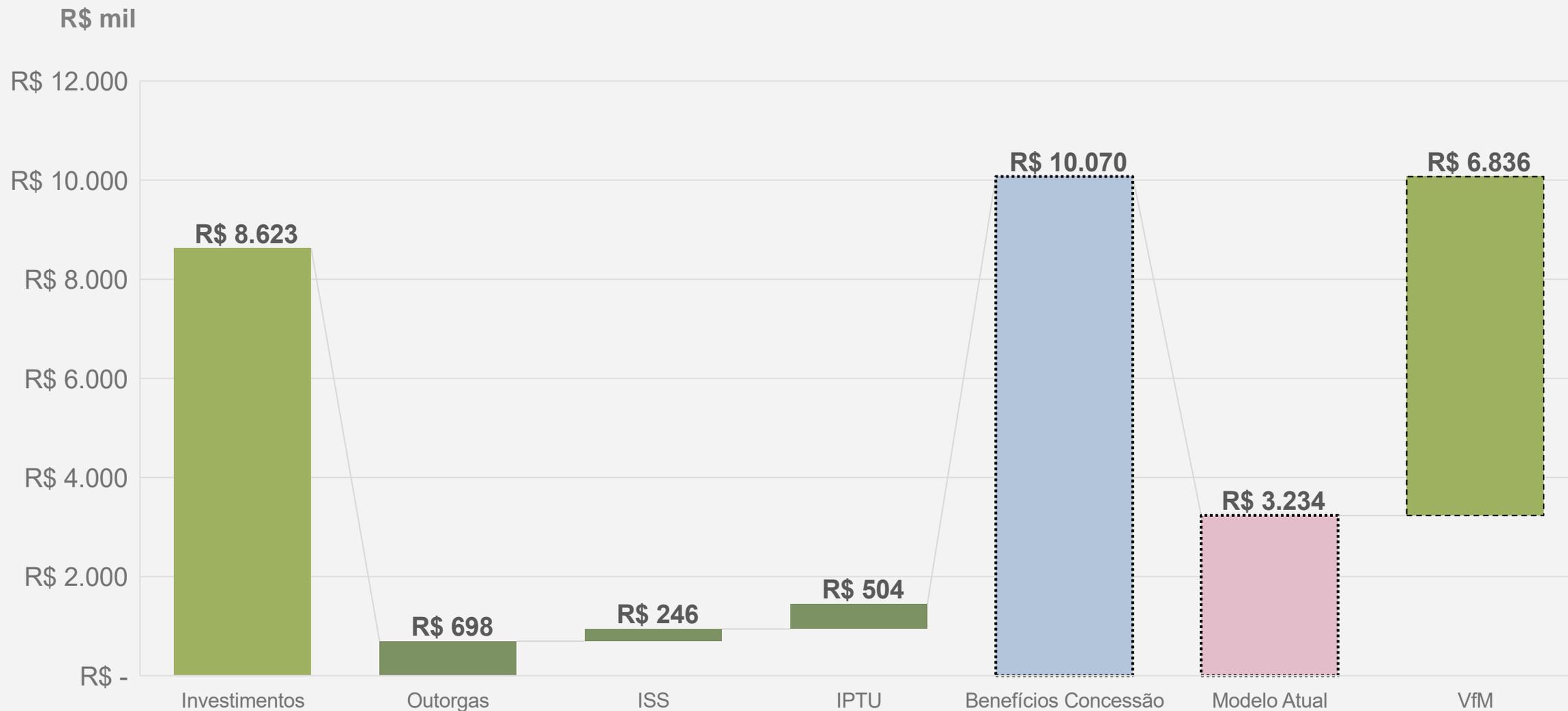
- i. **Comércio de produtos locais e artesanais**
- ii. **Alimentação e Restaurantes**
- iii. **Eventos e Atividades Culturais**
- iv. **Aulas e Oficinas**
- v. **Serviços Locais**

Indicadores	Valores
PRAZO	25 anos
CAPEX (OBRA)	R\$ 8,62 MM
Receita Anual	R\$ 6,67 MM/ano
TIR real	10,90 %

Indicadores	Valores
Payback	11 anos
Valor do Contrato	R\$ 39.950.312,90
Outorga FIXA MÍNIMA	R\$ 200.294,61
Outorga Variável - Base	1,00 %



VANTAJOSIDADE OU VALUE FOR MONEY



AGRADECIMENTOS

OBRIGADO !

Guilherme Denes
guilhermedenes@gmail.com