



*Diagnóstico Situacional*

## A.1 - Cidade de Niterói - História e Dias Atuais

**Niterói** é referência em termos de qualidade de vida no estado do Rio de Janeiro e no Brasil. Nenhuma outra cidade no país consegue unir tão bem infraestrutura urbana, qualidade de serviços públicos e atrativos de lazer, culturais e turísticos.



**Imagem 01** – Vista de Niterói a partir da Baía de Guanabara

### Fatos de Niterói

<b>Fundação</b>	22 de Novembro de 1573
<b>Gentílico</b>	Niteroiense
<b>Unidade Federativa</b>	Rio de Janeiro
<b>Municípios Limitrofes</b>	Rio de Janeiro, São Gonçalo e Maricá
<b>Área (km<sup>2</sup>)</b>	129,3 km <sup>2</sup>
<b>População</b>	499.479 habitantes
<b>Densidade</b>	3.862 hab / km <sup>2</sup>
<b>IDH</b>	0,837 (muito alto) 1º do Estado do Rio 7º do Brasil
<b>PIB</b>	R\$ 24.522.575 mil 4º do Estado do Rio 29º do Brasil
<b>PIB per capita</b>	R\$ 49.493,56 17º do Estado do Rio 153º do Brasil

### Bandeira de Niterói



### Brasão



### Fundador da Cidade



**Imagem 02** – Cacique “Martim Afonso” Araribóia, da tribo Temiminós

Os Indicadores sóciodemográficos de **Niterói** indicam uma cidade dinâmica, com grande qualidade de vida e riquezas.

## A.1 - Cidade de Niterói - História e Dias Atuais

De aldeia indígena à capital do estado do Rio de Janeiro, passando por um período como colônia clandestina francesa, Niterói foi a primeira cidade fundada por um índio no Brasil, índio este que foi catequizado e batizado em homenagem ao primeiro “governador geral das partes das índias”.

### Os Primeiros Niteroienses

Antes da chegada dos colonizadores europeus, há registros de diversas tribos indígenas ocupando o que é hoje o território da cidade de Niterói. Os indígenas que formaram estas tribos são considerados índios tupinambás. Na região que compreende o litoral brasileiro entre a região dos Lagos no Rio de Janeiro e Bertioga em São Paulo, ficaram conhecidos também como Tamoios, que na língua tupi antiga significa “Avós”, em referência ao fato de serem as primeiras tribos que se tem notícia de ocupar o litoral brasileiro.

São as principais tribos que habitavam a região em que hoje se encontra a cidade de Niterói: Morgujá-uasú, Akaray, Keriy e Kurumuré.

**Morgujá-uasú:** tribo cujo nome fazia referência ao cacique e grande líder da tribo. Morgujá-uasú significa maracujá grande, nome pelo qual este cacique era conhecido, sendo reconhecido por sua grande liderança na região. Habitavam a região onde hoje se encontra o centro da cidade, às margens de um rio onde hoje é o bairro do Fonseca.

**Akaray:** tribo que dá nome a um dos bairros mais importantes da cidade, porém com outra grafia (Icaraí), vivia as margens do “Rio de Cará”, de onde provém o nome Akaray. O Cará era um peixe fino, pequeno e de fácil captura pelos índios.

**Keriy:** tribo que habitava o que é hoje a região do bairro São Francisco, Keriy significa “Rio das Ostras”. No local havia um curso d’água com presença abundante de ostras.

**Kurumuré:** tribo que se situava em região mais afastada da cidade, próxima à divisa com São Gonçalo, onde hoje é o bairro do Barreto. Na língua tupi Kurumuré quer dizer Tainha, peixe abundante na região na época.



Imagem 03 – Gravura de John White – Família Tupinambá

### A França Antártica

A primeira ocupação por europeus ao território onde hoje se encontra a cidade de Niterói não foi realizada por portugueses como se poderia esperar. Os portugueses, que estavam concentrados no litoral de São Paulo, se mantinham afastados do Rio de Janeiro por conta das hostilidades dos índios tupinambás, que dominavam a região litorânea onde se encontra Niterói.

Foi no ano de 1555 que um navegador francês, Nicolas Durand de Villegaignon, desembarcou na Baía de Guanabara, iniciando uma ocupação que viriam a chamar de França Antártica, estendendo o domínio francês na cidade do Rio de Janeiro, Ilha do Governador e Niterói. Para esta ocupação ser bem sucedida, foi fundamental a aliança formada entre os franceses e os tupinambás, o que afastava os portugueses da região.

A França Antártica, no entanto, não prosperou, e em 1560 os portugueses se organizaram para tomar o território quando o governador francês deixou a região por um breve período. Mem de Sá, à época governador geral do Brasil, se aliou aos índios Temiminós, originários da Ilha do Governador e liderados pelo cacique Araribóia, que haviam sido expulsos da região pelos próprios franceses anos antes e se refugiado na região onde hoje é o estado do Espírito Santo, e juntos iniciaram uma ofensiva contra os franceses.

A disputa, no entanto, não foi breve. Passaram-se mais de 7 anos entre o início da guerra e seu final, com os portugueses conseguindo o objetivo de retomar as terras e expulsar os franceses do território brasileiro.



Imagem 04 – Mapa da França Antártica – Niterói à direita

### A Recompensa

Terminada a Guerra e expulsos os franceses, os portugueses trataram de ocupar o território para evitar novas invasões. Tomaram a cidade do Rio de Janeiro e ocuparam a Ilha do Governador. Niterói, que tinha posicionamento estratégico na defesa da Baía de Guanabara, precisava ser ocupada.

Foi então que Mem de Sá teve a ideia de ceder a área ao cacique Araribóia. Seu nome, que pode significar “cobra feroz” ou “cobra da tempestade”. Antes disso, cabe mencionar que para lutar ao lado dos portugueses Araribóia precisou efetuar a catequese e a conversão ao catolicismo, passando a ter como seu nome de batismo Martim Afonso de Sousa, em homenagem ao primeiro governador geral do Brasil.

Araribóia e sua tribo se instalaram então em Bandas d’Além (Niterói). Em 22 de Novembro de 1573 foi dada a posse solene das terras, que passaria a se chamar **São Lourenço dos Índios**.



## A.1 - Cidade de Niterói - História e Dias Atuais

### São Lourenço dos Índios

São Lourenço dos Índios passou a ser o grande exemplo para os portugueses de convivência com o índios. Uma Vila fundada e de propriedade de índios, que por sua vez protegiam os interesses dos portugueses. A presença de jesuítas na região era massiva, tanto para se certificar da catequização dos índios quanto para criminalizar o que eles chamavam de paganismo.

Araribóia “Martim Afonso de Souza” viveu até 1589, quando faleceu vitimado por uma epidemia, possivelmente de varíola. Diversos relatos curiosos da convivência de Araribóia com os portugueses são registrados, pois o mesmo se equilibrava entre ser um cacique de tribo e um fidalgo português.



#### Imagem 05 – Retrato Martim Afonso de Souza Araribóia

Após o falecimento de Araribóia, os portugueses iniciaram a colonização mais ostensiva de Niterói, ocupando as regiões de Icaraí e Piratininga com sesmarias.

A região teve um progresso notável nos dois séculos seguintes, com a ocupação por diversas fazendas que produziam alimentos e outros insumos para a cidade do Rio de Janeiro. Do ponto de vista militar também teve considerável importância na defesa da baía de Guanabara.

Em pelo menos dois momentos durante este período os franceses tentaram ataques para retomar a região, tendo que a população de São Lourenço dos Índios prestar socorro militar ao Rio de Janeiro e demais regiões atacadas.

### Vila Real da Praia Grande

A mudança da sede do Império Português para o Brasil, mais especificamente para a cidade do Rio de Janeiro, mudou a história do país de forma decisiva. Em 27 de Novembro de 1807 dom João VI e toda a corte saíram de Portugal em uma esquadra com 16 embarcações rumo ao Brasil, em função da invasão de Napoleão a Portugal.

Chegaram ao Rio de Janeiro em 08 de Março de 1808, o que impactou também a história de Niterói, que pela proximidade com o Rio de Janeiro passou por grandes mudanças e avanços nestes anos.

Em 10 de Maio de 1819 o local ganhou o título de “Vila Real da Praia Grande”, ganhando vida administrativa independente da capital provisória do Império Português. Em 1822 veio a proclamação da independência do Brasil. Com o tempo, foi decidido que a cidade do Rio de Janeiro seria a capital do Império e uma unidade autônoma do território brasileiro.

Era necessário então encontrar uma nova capital para a Província. O Ano de 1835 foi marcado por intensos debates sobre qual seria esta capital, com posicionamentos a favor de diversas cidades entre elas Cabo Frio e São João do Itaboraí. Vila Real de Praia Grande, por sua melhor estrutura e proximidade com a capital do império, foi a escolhida ao final do processo.



#### Imagem 06 – Plano de Edificação de Vila da Praia Grande

Ainda em 1835 ocorreu uma importante mudança: por meio de uma carta de lei (nº6 / 1835) o nome da cidade passaria a se chamar **Nictheroy**. A inspiração para tal nome é pouco clara, seu significado é atribuído como “água escondida ou “baía ou porto sinuoso”, ambos fazendo alguma referência a baía de Guanabara.

“

Eu El-Rei Faço saber aos que este Alvará com força de Lei virem: Que Sendo-me presente em Consulta da Mesa do meu Desembargo do Paço a necessidade que há de se criar uma Vila no Sítio e Povoação de São Domingos da Praia Grande do Trº desta Cidade

Alvará de Criação de Vila Real de Praia Grande – Assinado por Dom João VI

”

“

Artigo Primeiro: A Vila Real da Praia grande, Capital da Província do Rio de Janeiro, é elevada à categoria de Cidade com a denominação de Nictheroy.

Carta de Lei nº6 / 1835 – Assinada por Joaquim José Rodrigues Torres

”



## A.1 - Cidade de Niterói - História e Dias Atuais

Se a transferência da corte portuguesa para o Brasil e a Proclamação da Independência foram oportunidades que promoveram o desenvolvimento de Niterói, a proclamação da República inicialmente trouxe estragos e preocupações para o povo niteroiense.

### Bombardeios sob Niterói

Em 15 de Novembro de 1889 houve a proclamação da República no Brasil, elevando o Marechal Deodoro da Fonseca ao poder. Em 1891 em dificuldades nas negociações políticas, Deodoro ordenou o fechamento do Congresso, naquilo que é conhecido como o “Golpe de Três de Novembro”.

Apesar disso, se manteve sem condições de governar. Neste contexto, ocorreram duas revoltas, ambas conhecidas como “Revoltas da Armada” em que a cidade de Niterói teve um papel central, por ser o local onde ficava a maior parte da frota da Marinha Brasileira.

Ainda em Novembro de 1891 o General Custódio de Melo saiu com as fragatas e demais Navios da Marinha de Niterói e se posicionou em frente a cidade do Rio de Janeiro, ameaçando bombardeá-la. Pouco depois houve a renúncia de Deodoro.

Assumiu então o Marechal Floriano Peixoto, vice-presidente. A constituição na época previa a realização de eleições se o cargo de presidente ficasse vacante em até 2 anos, no entanto tal fato foi ignorado por Floriano Peixoto que assumiu sem intenção de convocar eleições.

Alguns almirantes da Marinha, entre eles Custódio de Melo, se insubordinaram em Niterói, protagonizando uma sangrenta batalha na Ponta da Armação, em Niterói. Os governistas sufocaram a revolta sem muitas dificuldades.

A cidade, no entanto, foi bombardeada em vários locais. A população fugiu para o interior, e como retaliação por ter apoiado o levante a **capital do Rio de Janeiro foi transferida do Rio de Janeiro para Petrópolis**, e até 1903 a cidade de viu abandonada pelo resto da República.

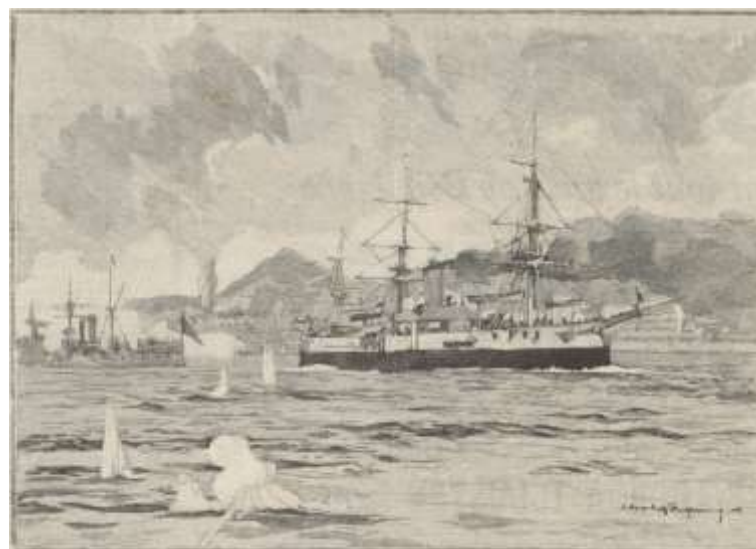


Imagem 07 – Bombardeios ao Rio na Revolta da Armada

### A Volta da Capital

A volta da capital para Niterói passou a ser então um motivo de honra para a cidade de Niterói. De fato fazia muito mais sentido a mesma ser em Niterói pela estrutura já existente e pela localização estratégica.

Em 1903 tal desejo se tornou realidade, e em 20 de Julho o então presidente do Estado Quintino Bocaiuva reestabelece Niterói como capital.

Os Anos seguintes foram de grande crescimento da cidade. Em 1904 foi designado primeiro Prefeito de Niterói, Paulo Alves. A cidade também começou a demonstrar grande vocação para os negócios portuários, com a Inauguração do Estaleiro Rodrigues Alves e da nova Estação das Barcas (destruída em 1959 na Revolta da Cantareira).

Nas primeiras décadas do século XX a cidade contou com o espírito empreendedor de Feliciano Sodré e Amaral Peixoto, que foram prefeitos entre 1930 e 1940. Neste contexto foi realizado o aterramento da Enseada de São Lourenço e a modernização do Porto de Niterói, cuja a história será melhor analisada. Obras viárias, túneis, iluminação pública e transporte público tiveram um grande crescimento durante estes anos.

### A Fusão do Rio e da Guanabara

A Ponte Rio-Niterói, uma das grandes obras da Engenharia brasileira que facilitou a ligação entre o Rio de Janeiro e Niterói foi um grande marco para a integração da região. No entanto, em 1975, com a capital federal já instalada em Brasília, perdera o sentido a existência de dois estados administrativos na região. Foi promovida então a fusão do estado do Rio de Janeiro e da Guanabara, sendo a capital definida como o Rio de Janeiro. Niterói então perderia o status da capital de estado, e, mais importante que isso, toda a presença de órgãos e da burocracia estatal que movimentavam a cidade.

O trauma por essa perda foi grande para toda a cidade. Estima-se que a cidade passou por mais de 10 anos de declínio econômico, passando a ser considerada uma cidade-dormitório.

No final da década de 1980 a cidade começa a reagir, abandonando o trauma pela perda do status de capital e passando a ser uma cidade dinâmica, criativa e com um apelo importante para a questão cultural, com a construção e reforma de museus, teatros, igrejas e outros pontos turísticos. Hoje se destaca também pela qualidade de vida dos munícipes.



Imagem 08 – Teatro Municipal João Caetano, reforma em 1995

## A.1 - Cidade de Niterói - História e Dias Atuais

### A Cidade do Comércio e Serviços

Serviços	97,1 %
Indústria	2,9 %
Agricultura	0,001 %

Tabela 01 – Participação dos Setores na Economia

O setor Terciário, de Comércio e Serviços, domina amplamente a economia niteroiense. Focado em um mercado interno com alto poder aquisitivo, dá sustentação para toda a economia da cidade.

Dentro deste setor, os que mais contribuem são: Administração Municipal, Atividades Imobiliárias, Serviços Prestados a Empresas, Intermediação Financeira e Comércio em Geral.

Dentro do Comércio, a cidade possui uma ampla gama que vai desde o comércio de rua até o comércio de altíssimo padrão.

A indústria, apesar de uma participação ainda pequena na economia, vem ganhando importância nos últimos anos, especialmente a indústria naval, com a presença de importantes estaleiros, além de uma indústria pesqueira em franco desenvolvimento.



Imagem 09 – Porto de Niterói e Indústria Naval

### A Maior Classe A/B do país

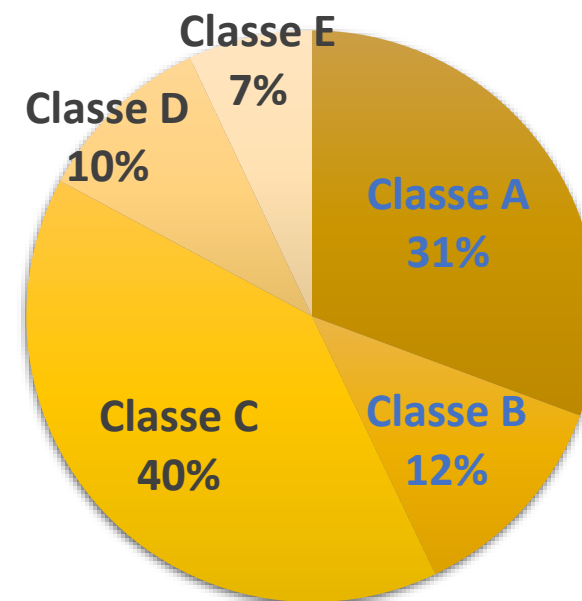


Gráfico 01 – Classes Sociais em Niterói

Pesquisa realizada pelo CPS/FGV trouxe Niterói como a cidade com a maior porcentagem de classe A e B no Brasil. Mais de 42% da população está nessa faixa de renda, o que forma um grande e poderoso mercado interno na cidade, com poder aquisitivo para “consumir” a cidade

Estado	Município	% AB	Ranking	Ranking
			Nacional	Estadual
<b>Mais</b>				
Rio de Janeiro	Niterói	42.90%	1	1
Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	28.85%	16	2
Rio de Janeiro	Rio das Ostras	22.06%	55	3
Rio de Janeiro	Macaé	20.42%	77	4
Rio de Janeiro	Maricá	18.71%	113	5
Rio de Janeiro	Resende	18.14%	134	6
Rio de Janeiro	Volta Redonda	17.60%	154	7
Rio de Janeiro	Miguel Pereira	16.26%	209	8
Rio de Janeiro	Iguaba Grande	16.00%	219	9
Rio de Janeiro	Petrópolis	15.80%	240	10

Tabela 02 – Ranking Classes A/B – Estado do Rio

### Potencial Turístico

A Cidade de Niterói, tanto por suas belezas naturais quanto pelo patrimônio histórico-cultural que possui, além de abrigar diversos ícones da arquitetura, possui um potencial ímpar para exploração do turismo. Neste contexto, cabe destacar também que a cidade de Niterói é a cidade com mais obras do arquiteto Oscar Niemeyer, atrás apenas de Brasília.

A cidade de Niterói já é a terceira do estado do Rio de Janeiro que mais recebe turistas, atrás apenas do Rio de Janeiro e do balneário de Búzios. Pela proximidade com a cidade do Rio de Janeiro e pela centralidade e facilidade de acesso a partir de outras cidades do estado, possui um potencial para multiplicar este número de visitantes.

Do ponto de vista de belezas naturais, a cidade possui mais de 20 praias com diferentes extensões e características, frequentadas por turistas e moradores, se destacando entre elas as praias de Itacoatiara, Cambinhas, Sossego e Piratininga. Ainda nas belezas naturais, possui parques de diferentes tamanhos também, como o Parque da Cidade e o Parque Estadual da Serra da Tiririca, oportunidades especiais para os amantes da natureza.

Além disso, possui diversas construções históricas como a Fortaleza de Santa Cruz da Barra, o Forte de São Luiz, o Teatro João Caetano e o Solar do Jambuí, além do MAC e as atrações do caminho Niemeyer como opções culturais.

São oportunidades para todos os gostos e estilos, que tornam Niterói uma das cidades mais interessantes para o turismo interestadual, nacional ou internacional no Brasil.



Imagem 10 – Fortaleza de Santa Cruz da Barra



## A.1 - Cidade de Niterói - História e Dias Atuais

### Niterói para quem gosta de PRAIA

#### A. BAÍA DE GUANABARA

<p><b>1. ICARAÍ</b></p>		<p>1.200m de Extensão</p> <p>Praia do bairro mais famoso da cidade</p> <p>Possui calçadão para esportes</p>
<p><b>2. SÃO FRANCISCO</b></p>		<p>750m de Extensão</p> <p>Praia em um bairro residencial</p> <p>Margeada por bares e restaurantes</p>
<p><b>3. CHARITAS</b></p>		<p>1.000m de Extensão</p> <p>Estação das Barcas no local</p> <p>Frequentada por praticantes de esportes radicais</p>
<p><b>4. ADÃO E EVA</b></p>		<p>400m de Extensão</p> <p>Duas praias gêmeas</p> <p>Presença de diversos Quiosques para refeições</p>





Outras Praias: Gragoatá, Vermelha, das Flexas, Boa Viagem, Areia Grossa, Várzea e Jujuruba



## A.1 - Cidade de Niterói - História e Dias Atuais

### Niterói para quem gosta de PRAIA

#### B. OCÊANICAS

<p><b>1. ITACOATIRA</b></p>		<p>700m de Extensão</p> <p>Próxima a fronteira com Maricá</p> <p>Ondas Fortes</p> <p>Águas Claras</p>
<p><b>2. PIRATININGA</b></p>		<p>2.700m de Extensão</p> <p>Ondas Pequenas</p> <p>Águas Claras</p>
<p><b>3. SOSSEGO</b></p>		<p>250m de Extensão</p> <p>Ondas Pequenas</p> <p>Águas Claras</p> <p>Difícil Acesso por terra</p>
<p><b>4. CAMBOINHAS</b></p>		<p>2.500m de Extensão</p> <p>Águas Claras</p> <p>Presença de diversos Quiosques para refeições</p>

Outras Praias: Itaipú



## A.1 - Cidade de Niterói - História e Dias Atuais

### Niterói para quem gosta de MUSEUS





## A.2 - Região Portuária de Niterói - História e Dias Atuais

Ocupação iniciada com a abertura dos portos às nações amigas em 1808, passando pela Revolta da Armada, a construção do Porto de Niterói no início do século XX foi uma grande obra que incluiu o aterramento de mais de 548.000 m<sup>2</sup> na enseada de São Lourenço

### Antes do Porto

O Porto de Niterói foi inaugurado apenas em 1927, no entanto a atividade portuária na cidade remonta da abertura dos portos do Brasil às nações amigas com a vinda da família real portuguesa ao Brasil.

Com a chegada família real, o desenvolvimento dos portos no Brasil passou por uma rápida expansão, e a localização estratégica de Niterói na Baía de Guanabara foi muito importante neste contexto.

Nesta época, começou a ser construída uma estrutura portuária na região da Ponta da Areia, com pequenos estaleiros se estabelecendo no local. Em 1846 Irineu Evangelista de Souza, o Visconde de Mauá, comprou um pequeno estaleiro na região e estabeleceu a Companhia de Estabelecimento de Ponta da Areia, que veio a fabricar diversos navios, especialmente os de cabotagem, e ter importante papel no desenvolvimento da navegação no país.

A região, no final do século XIX, ainda abrigava boa parte da Frota da Marinha do Brasil, tendo sido o palco de uma das batalhas mais sangrentas no início do período da república no Brasil, a Revolta da Armada.

Em 1911 começou a ser idealizada a construção de um porto propriamente dito, na região entre a Ponta da Areia e o Porto do Méier, conhecida como Enseada de São Lourenço. A região, ocupada em grande parte por manguezais, sofria com um progressivo assoreamento, causando diversos problemas sanitários.

A busca de uma solução para a região poderia resolver dois problemas: a necessidade de construir um Porto com infraestrutura e a solução do problema sanitário da região. Destas demandas surgiu a iniciativa ousada de construir o Porto de Niterói.



Imagem 11 – Gravura da região da Ponta d'Areia

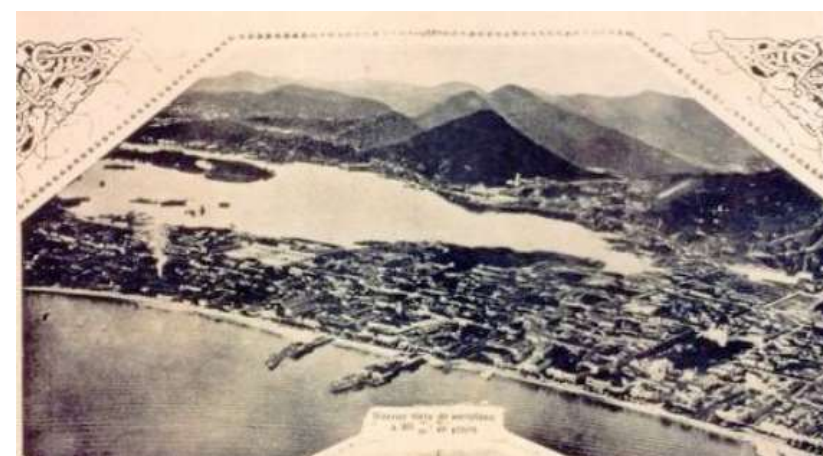


Imagem 12 – Região do São Lourenço pré-aterramento



Imagem 13 – Perspectiva da Comissão Construtora

### A Comissão Construtora do Porto de Niterói

A construção do Porto de Niterói começou a tomar vida com o estabelecimento da Comissão Construtora do Porto de Niterói e Saneamento da Enseada de São Lourenço. A Comissão foi oficializada por decreto em 1913 quando o Prefeito de Niterói era Feliciano Sodré.

As Obras, no entanto, viriam a começar entre 1917 e 1918, durando mais de dez anos. Neste período, Feliciano Sodré passou a ser governador do Estado do Rio de Janeiro, dando importante impulso para a obra quando assumiu.

A obra de urbanização foi planejada no contexto do que foi chamada a Renascença Fluminense. O traçado urbano da área aterrada, radial-concêntrico (em forma de leque, semicírculo), tem ruas que convergem para uma praça central, chamada Praça da Renascença. O traçado se mantém razoavelmente conservado até hoje, com pequenas modificações em função da alça de acesso da Ponte Rio-Niterói.

Na região do aterramento foram pensados diversos prédios públicos para dar suporte a operação do porto, sendo a construção do Mercado Municipal um deles. Nem todos chegaram a ser construídos.

O Porto foi inaugurado em duas fases, uma em 1927 e outra em 1930.

### De 1930 até hoje

Desde sua inauguração o Porto de Niterói passou por períodos de prosperidade e decadência. Nos seus anos iniciais até o início da década de 1960 foram de razoável crescimento, com diversas empresas se instalando no local.

Durante a década de 1960 o Porto passou por um importante período de crise, em função do declínio da economia cafeeira no litoral fluminense. Na década de 1980 passou por nova crise em função da estagnação do setor naval no Brasil, chegando a ter sua falência decretada em 1981.

O Porto passou a crescer novamente na década de 2000, encontrando uma nova vocação na atividade offshore e no reparo naval.



## A.3 – Mercado Municipal - História

### O Primeiro mercado e uma nova ideia

O primeiro Mercado Municipal de Niterói foi construído por volta de 1820 na região onde hoje fica a Praça Arariboia. Na época, chamado de Largo Martim Afonso ou Largo do Mercado, os comerciantes foram expulsos e a edificação demolida para a construção da primeira Estação de Barcas no local. Cabe lembrar que esta estação de Barcas não é a mesma que a atual, visto que em 1959 ocorreu a Revolta das Barcas, que destruiu esta Estação e deu lugar a uma nova.

Os comerciantes desalojados se transferiram para o Mercado de Peixes que ficava localizado na rua da Praia (atual Visconde de Rio Branco), mas se mantiveram por algumas décadas em situação precária.

Com a Construção do Porto e o aterramento da Enseada de São Lourenço começou a ser pensada a construção de um novo mercado municipal para a cidade. O Mercado era uma das obras pensadas para ser inaugurada junto ao Porto, em 1930, entretanto sua construção foi iniciada apenas em 1934.

### Nasce o Mercado Municipal

Com o andamento das Obras do Porto foram desenvolvidos os primeiros estudos para construção do Mercado Municipal. As obras demoraram a serem iniciadas por um impasse entre o governo estadual e a prefeitura de Niterói sobre quem financiaria a obra.

Em Julho de 1934 a Prefeitura Municipal, na gestão Gustavo Lira, assumiu a responsabilidade pela construção da obra, que teve seu edital de concorrência publicado nos jornais do Rio de Janeiro em Julho de 1934. A obra viria a ser iniciada no final de 1934 pela empresa E. Kemintz & Cia, sendo o principal responsável pela obra da administração municipal o Eng. Adalberto Alvares de Castro.

A obra levou 4 anos para ser concluída, com diversas mudanças no projeto e dificuldades de financiamento da mesma por parte do poder público. O projeto inicialmente elaborado por um engenheiro do governo do estado – Eng. Antonio Alves Meira Junior – foi modificado quando Brandão Junior assumiu a Prefeitura pela primeira vez, em 1935. O Prefeito à época acreditava que o projeto deveria ter mais destaque, e para isso contratou o arquiteto alemão **Ricardo Wriedt**, um dos expoentes do Art Decó no Brasil, que adaptou a obra já em andamento para o estilo.

Estas e outras dificuldades acabaram por atrasar a obra, inicialmente estimada em 24 meses, que acabou durando quase 48 meses.



Imagem 14 – Edital Publicado no Correio da Manhã

### Ricardo Wriedt, o arquiteto

O arquiteto Ricardo Wriedt foi um dos grandes expoentes do movimento Art Decó no Brasil. Durante sua longa carreira projetou alguns dos prédios mais icônicos da época majoritariamente no Rio de Janeiro, mas também projetou prédios que são reconhecidos até hoje em outras cidades como Belo Horizonte, Porto Alegre e Vitória.

Uma das grandes vertentes de seu trabalho foram os projetos de edifícios Art Decó para cinemas, muitos deles existentes até hoje e lembrados pelas suas arquiteturas.



Imagem 15 – Cine Odeon Cinelândia, Rio de Janeiro



Imagem 16 – Teatro Gloria Vitória-ES



Imagem 17 – Edifício Novo Mundo Glória, Rio de Janeiro



# A.3 – Mercado Municipal - História



Relato Publicado no jornal Diário Carioca em 11 de Agosto 1938, engenheiro responsável pela obra dá detalhes sobre os 4 anos de obras, dificuldades e desafios de execução da obra.

“

Na Primeira administração Brandão Junior resolveu a Directoria de Obras Modificar a architectura das fachadas, tendo sido incubido de o fazer o architecto Ricardo Wriedt

“

Em Março de 1937, na administração Miguelote Viana, fui oficialmente a São Paulo afim de fazer observações sobre acabamentos, revestimentos de pisos e paredes de boxes, no mercado local, que é uma jóia da architectura, cuja obra havia trabalhado em 1926

”

Imagem 18 – Jornal Diário Carioca



## A.3 – Mercado Municipal - História

Periódico A Noite, Suplemento, Secção de Rotogravura, Edição 478

“

Coube ao presidente da república, durante sua radiosa estada na capital fluminense, inaugurar o mercado municipal, instalação modelar com que o prefeito Brandão Junior dotou a cidade.

O chefe do governo federal foi acolhido ali por uma grande multidão, que o vitoriou entusiasticamente, juntamente com o interventor Amaral Peixoto, prefeito Brandão Junior, altas autoridades.

Tendo cortado a fita, o S. Ex. percorreu todas as dependências do mercado, notando com esmerada atenção seus pormenores de instalação.

”





## A.3 – Mercado Municipal - História

Da inauguração gloriosa à sua decadência em apenas 40 anos, o Mercado Municipal marcou época para os moradores de Niterói e comerciantes da região, e ao ser desativado deixou um vácuo até hoje não suprido por qualquer estabelecimento na cidade.

### Inauguração, Ápice e Declínio

O Mercado Municipal de Niterói foi rapidamente ocupado por diversos tipos de comerciantes. Eram inicialmente 110 boxes em variados tamanhos, que sediavam empórios, armazéns, lojas, vendas, com nomes como Casa Cantagalo, Casa Guanabara, Villarinho Ltda, Leão dos Salgados, Casa da Paz Legumes Ltda, entre outras.

Teve seu ápice no final da década de 50, quando o Mercado Municipal do Rio de Janeiro foi demolido para dar lugar à via Perimetral. Neste momento, diversos comerciantes do local se transferiram para Niterói, e o Mercado Municipal chegou a ter mais de 150 lojas.

No entanto, foi neste mesmo período que se plantou as sementes para aquele que seria o declínio do mercado. Com a demolição do antigo Mercado Municipal, foi construída a CADEG, central de abastecimento da Guanabara, no bairro de Benfica. Ficou pronta em 1962 e pela grande dimensão começou a atrair mais lojistas e a concentrar todo o fluxo de chegada dos alimentos.

Em 1972 o declínio contou com outro fator: a construção e inauguração da CEASA São Gonçalo. O estado, que à época administrava o Mercado Municipal, obrigou boa parte dos comerciantes a transferir suas atividades para o local.

Em 1975 haviam apenas 2 lojistas no mercado, que lá ficaram por força de decisões judiciais por mais algum tempo.

Surgiu então a ideia de tornar o mercado um entreposto para comércio de hortifrutigranjeiros no atacado, que não prosperou.

Pouco depois foi tornado a Sede do Depósito Público Estadual, local onde eram estocados itens apreendidos para leilão, que ocorreram no local até a década de 1990. A reabertura do imóvel como Mercado ou sua utilização para outro fim semelhante foi cogitada em pelo menos 6 ocasiões desde a década de 90.



O Sr. Nabor Ferreira (Casa Guanabara) diz à nossa reportagem que a sua organização vem ajudando os pequenos lavradores, financiando os seus safras. Procuramos — afirmou — fazer aquilo que nos é possível, muito embora — lamentavelmente — não se faça tanto quanto desejávamos.

Imagem 20 – Foto Jornal Diário Carioca



Imagem 21 – Foto Jornal Diário Carioca



Imagem 22 – Foto Jornal O Fluminense



## A.4 - Caracterização da Região de Intervenção do Projeto - Dias Atuais



**Região Portuária de Niterói**



## A.4 - Caracterização da Região de Intervenção do Projeto - Dias Atuais

### Ocupação Predominante na Região Portuária

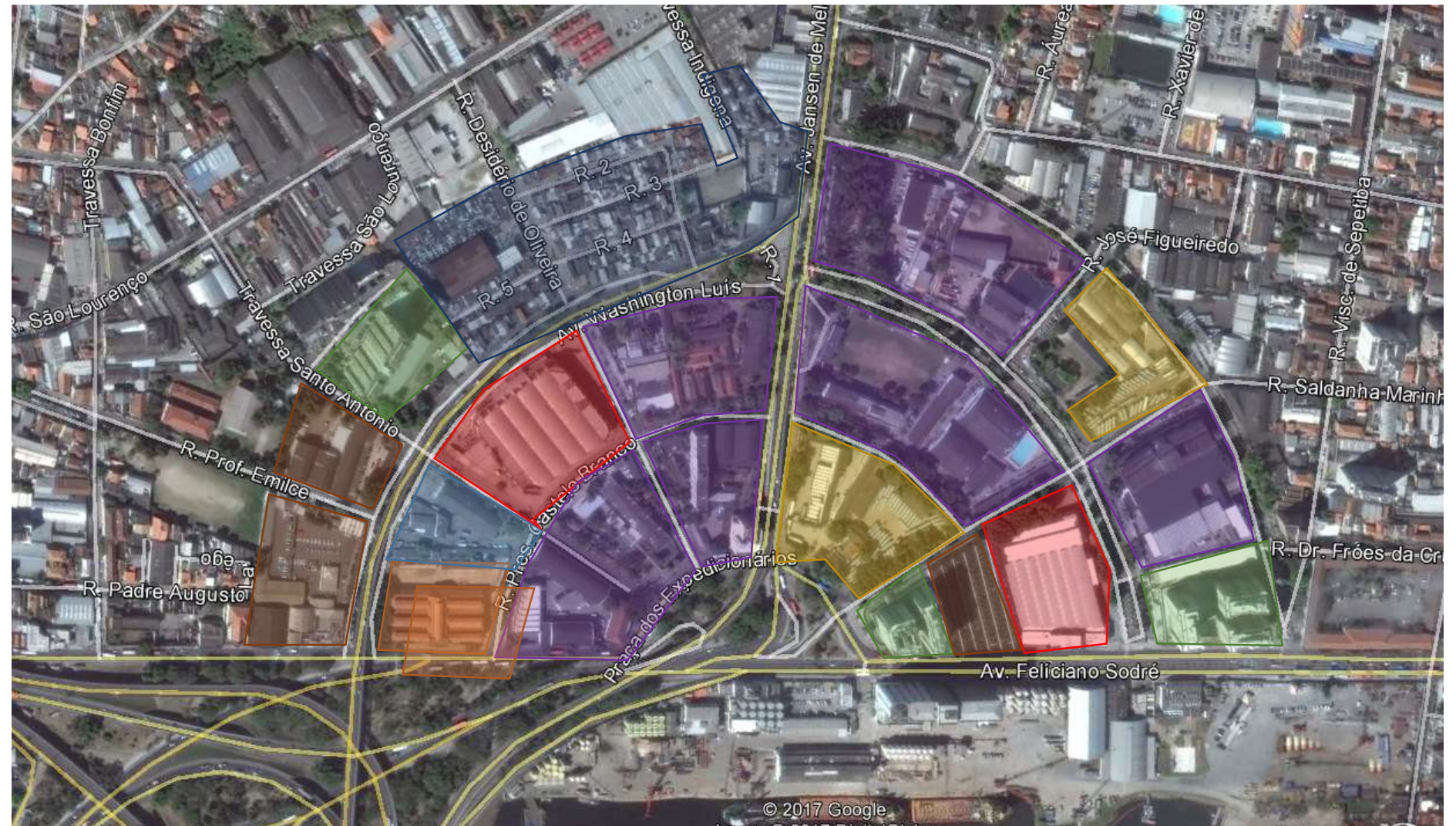
A Ocupação predominante na região portuária de Niterói é de galpões e outras instalações de empresas e órgãos estatais, com relação ou não com a atividade portuária.

Também se registram atividades de Varejo (supermercado), Comércio (Concessionária de Automóveis), além de estacionamento de automóveis e garagens de ônibus e caminhões.

A presença de edificações residenciais ocorre em menor quantidade, característica esta de toda a região central de Niterói. Existem três condomínios de prédios, sendo dois na avenida Feliciano Sodré e outro na Travessa Santo Antônio.

Também podem ser identificados imóveis residenciais de baixa renda acima da avenida Washington Luiz, cortados pela Rua Desiderio de Oliveira.

A região como um todo passou por um período de degradação. Nos últimos anos algumas obras, especialmente no complexo viário, buscaram revitalizar a região oferecendo-a inclusive como uma alternativa para moradia, por sua proximidade com o centro e com a própria Ponte Rio-Niterói.





- |   |   |   |
|---|---|---|
|  Mercado Municipal                                     |  Garagens de Ônibus              |  Residencial Baixa Renda |
|  Antigo Galpão CEASA<br>Ocupação Irregular 17 famílias |  Varejo                          |  Edificações Privadas    |
|  Empreendimentos Residenciais                          |  Áreas Institucionais / Estatais |   |

Imagem 24 – Imagem Aérea Google Earth



## A.4 - Caracterização da Região de Intervenção do Projeto - Dias Atuais



**Imagem 25** – Ocupação Antigo CEASA



**Imagem 28** – Rio Decor Niterói



**Imagem 31** – Batalhão Polícia Militar



**Imagem 26** – Supermercado Extra



**Imagem 29** – Empreendimento Residencial



**Imagem 32** – Concessionária Abolição



**Imagem 27** – Área Militar



**Imagem 30** – Área Residencial Baixa Renda



**Imagem 33** – Mercado Municipal



## A.5 - Aspectos Ambientais

### Legislação Aplicável

O empreendimento do Mercado Municipal, como qualquer empreendimento que preveja a construção ou reforma com acréscimo de área construída, precisará passar pelas instâncias de licenciamento ambiental cabíveis. São as leis que regulam o licenciamento ambiental na cidade de Niterói e no Estado do Rio de Janeiro:

- Lei Complementar nº 140/11
- Livro de Resoluções CONAMA
- Resolução CONEMA nº 42/12
- Decreto Estadual nº 44820 de 2014.
- Resolução INEA nº 52/12
- Resolução INEA nº 53/12
- Lei Municipal nº 1.282/94

### Procedimento de Licenciamento

O Licenciamento Ambiental no Estado é atribuição do INEA/RJ, Instituto Estadual do Ambiente. Em algumas cidades com mais estrutura o INEA estabelece um convênio com a secretaria municipal do Meio Ambiente para efetuar este licenciamento, delegando a responsabilidade ao município.

Em Niterói o Licenciamento é efetuado pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente, Recursos Hídricos e Sustentabilidade (SMARHS)

A Licença Ambiental Emitida pela SMARHS é um ato administrativo pelo qual o órgão ambiental estabelece as condições, restrições e medidas de controle ambiental que deverão ser obedecidas pelo empreendedor, pessoa física ou jurídica, para localizar, instalar, ampliar e operar empreendimentos, atividades que utilizem os recursos naturais, consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras e ainda aqueles que, sob qualquer forma, possam causar degradação ambiental.

### Licenças Necessárias

**I – Licença Prévia (LP):** concedida na fase preliminar do planejamento do empreendimento ou atividade, aprovando sua concepção e localização, atestando a viabilidade ambiental e estabelecendo os requisitos básicos e condicionantes a serem atendidos nas próximas fases de sua implementação;

**II – Licença de Instalação (LI):** autoriza a instalação do empreendimento ou atividade, de acordo com as especificações constantes dos planos e programas aprovados, incluindo medidas de controle ambiental e demais condicionantes, da qual constituem motivo determinante;

**III – Licença de Operação (LO):** autoriza a operação da atividade ou empreendimento, após a verificação do efetivo cumprimento das licenças anteriores, com as medidas de controle ambiental e condicionantes determinados para a operação.

**IV – Licença de Demolição**

### Classificação do Empreendimento

O Mercado Municipal de Niterói se classifica, a princípio da seguinte forma:

LICENÇA AMBIENTAL PARA EMPREENDIMENTO NOVO

**GRUPO:** OBRAS E CONSTRUÇÕES

**SUBGRUPO:** OBRAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL

**ATIVIDADE :** 33.11.50 IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS

**ÁREA:** ACIMA DE 20.000 até 100.000 m<sup>2</sup>

**VOLUME DE CORTE E ATERRO:** Não haverá

**COLETA E TRATAMENTO DE ESGOTO:** Rede Pública

**TERRAPLENAGEM:** Não haverá

**ENQUADRAMENTO:** IMPACTO BAIXO – CLASSE 3B

### Situação Atual

Para o Licenciamento Ambiental será necessário que se providencie e/ou realize algumas investigações:

#### 1) Presença de Vegetação



**Imagem 34 – Vista Aérea do Mercado**

Levantamento Físico no local identificou a presença de aproximadamente 22 exemplares arbóreos no local, entre exemplares localizados nas calçadas e dentro do próprio terreno (na área do abrigo para Mulheres e galpão do antigo CEASA). Para a obtenção das licenças será necessária a emissão da **Autorização para Supressão da Vegetação**, um outro ato administrativo também conduzido pela SMARHS. Pela baixa quantidade de exemplares arbóreos o processo não deve ter maiores dificuldades

#### 2) Presença de Cursos ou Corpos D'água

Investigação preliminar não aponta para a existência de cursos ou corpos d'água no terreno alvo do desenvolvimento.

#### 3) Elaboração do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC)

O plano deverá indicar:

- Volume do Material;
- Classificação do material;
- Destino final do material;
- Cronograma de execução da obra;
- Listagem de equipamentos utilizados;
- Medidas de preservação ambiental;
- Medidas de prevenção de acidentes;
- Método de execução da obra.



## A.6 - Por que um Mercado Municipal? Demonstração do Interesse Público

### 1) Aspecto Histórico

A recuperação da edificação histórica do Mercado Municipal constituirá um importante marco para Niterói. A Cidade poderá se orgulhar do fato de valorizar sua história.

No caso, uma história de um período muito rico da cidade, conhecido como a Renascença Fluminense, onde a cidade passou por grandes e importantes reformas urbanas, sendo a construção do Porto e posteriormente do Mercado Municipal grandes símbolos deste período.

O Mercado Municipal também relembrará o período do Art Decó, movimento cultural e arquitetônico que marcou época no Brasil, especialmente no estado do Rio de Janeiro, com diversas obras importantes para as cidades. Especificamente em Niterói, são poucos os exemplos de arquitetura Art Decó que sobreviveram. Cita-se como exemplo a edificação do antigo Hotel Balneário Casino Icaraí, que teve uma das edificações Art Decó demolidas e outra desvirtuada, hoje abrigando a Reitoria da UFF. Dos exemplos que restaram, se destacam quatro prédios em Icaraí, sendo um deles tombado pelo INEPAC (Cinema Icaraí) e outros três prédios residenciais que tiveram suas características bastante modificadas com o tempo.

A revitalização do Mercado Municipal, apesar de não ser um bem preservado por qualquer entidade de preservação do patrimônio cultural (municipal, estadual e nacional) será uma oportunidade única de recuperar uma edificação que ainda conserva suas características da época da construção.

### 2) Tendência Mundial

A construção dos chamados “Food Halls” é uma tendência mundial, especialmente na Europa e nos Estados Unidos. Os Food Halls são espaços dedicados ao consumo e compra de produtos alimentícios, mas não apenas isso, são espaços para uma nova experiência gastronômica por parte dos frequentadores, unindo a cultura local e novas experiências. Os Food Halls atendem então não só uma necessidade de consumo de alimentos da população local, mas também é uma opção de lazer.

A consultoria Cushman & Wakefield estima que o número de Food Halls nos Estados Unidos em 2010 era de 28, chegando a 105 no final de 2016 e com projeção de chegar a mais de 200 até o final de 2019. Um crescimento exponencial que denota uma nova tendência de consumo e compra de produtos do gênero.

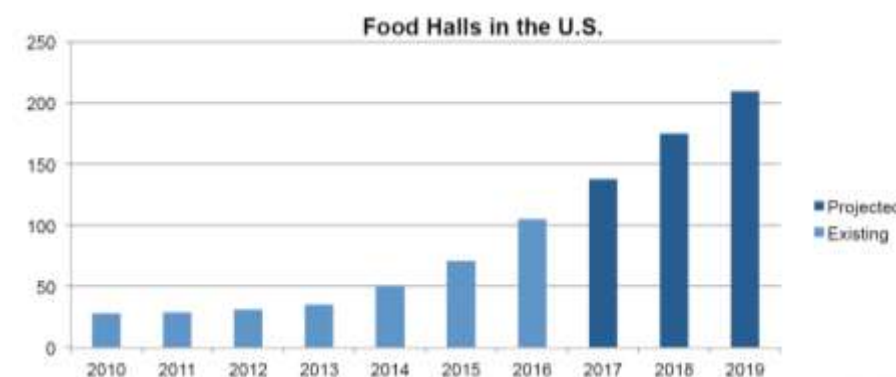


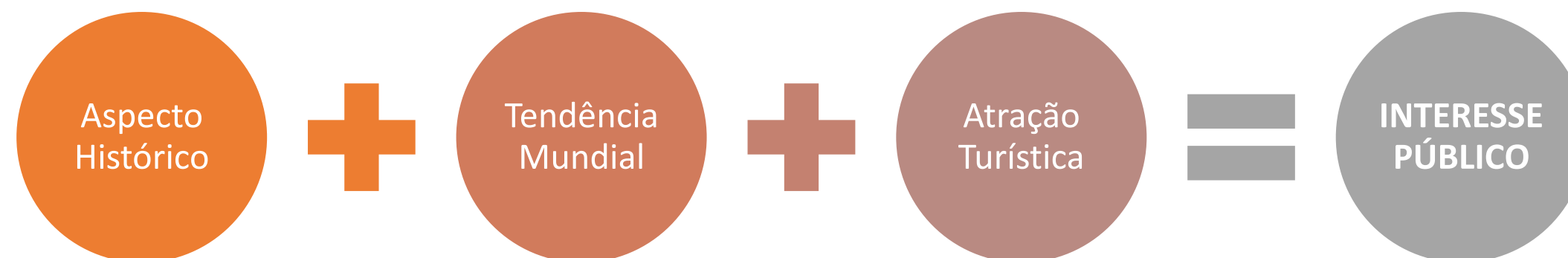
Gráfico 02 – Food Halls nos Estados Unidos

### 3) Atração Turística

A união da recuperação de um edifício histórico com a implantação de um “Food Hall” tem o potencial de tornar o espaço uma atração turística da cidade de Niterói.

Soma-se a isso a falta de empreendimentos similares em todo o estado do Rio de Janeiro, o que traz uma perspectiva única de tornar o Mercado Municipal de Niterói um programa para o fim de semana de famílias que residam nas cidades próximas. Tal fato tem um potencial multiplicador, pois uma vez em Niterói as famílias provavelmente aproveitarão a viagem para conhecer outras atrações e regiões da cidade.

Além disso, especialmente para a cidade do Rio de Janeiro, é um destino de fácil e rápido acesso. Visitar o Mercado Municipal de Niterói pode ser mais simples e agradável para uma família que more na Zona Norte da Cidade ou mesmo na Zona Sul do que visitar algum empreendimento ou shopping na Barra da Tijuca. O mesmo vale para outros municípios da região metropolitana do Rio de Janeiro.



- Dá finalidade e uso à um imóvel subutilizado
- Resgata aspectos da História de Niterói
- Atende as necessidades de consumo de produtos de alimentação dos munícipes
- Atende a necessidade de consumo de lazer dos munícipes
- Gera Retornos Diretos com o Turismo no Mercado
- Gera Retornos Indiretos com o Turismo em outras atrações da Cidade
- Coloca Niterói na vanguarda do desenvolvimento deste tipo de empreendimento no Brasil



*B – Análise da Demanda*



## B.1 – Atendimento à Demanda de Niterói

A população de Niterói hoje não tem um local em que possa ter a experiência de lazer, gastronômica e turística que um Mercado Municipal pode proporcionar. No entanto, a cidade tem uma rica cultura gastronômica que pode e deve ser aproveitada no local.

### Peixes e Pescados em geral

Niterói sempre foi um dos principais mercados pesqueiros do país, produzindo e comercializando peixes de diferentes tipos.

Prova disso é o Mercado São Pedro, mercado especializado na comercialização de peixes que atrai pessoas de todo o estado do Rio de Janeiro. O mercado, que possui 40 boxes, chega a receber mais de 3.000 visitantes por semana, comercializando diariamente entre 12 e 15 toneladas.

O Mercado Municipal poderá ter espaços e atividades complementares ao Mercado São Pedro, como um bom restaurante especializado no tema.



Imagem 35 – Mercado São Pedro

### Frutas, Verduras e outros

Niterói não conta com um espaço dedicado a comercialização de frutas e verduras de qualidade e de maneira mais direta entre o produtor e o consumidor. Logicamente que existem diversos bons mercados na cidade, no entanto um espaço dedicado para este fim poderá ser um grande diferencial e atender uma demanda reprimida na cidade.



Imagem 36 – Frutas no Mercado de São Paulo

### Outros tipo de Comércio de Alimentos

Ainda há espaço em Niterói para o comércio de diversos tipos de alimentos que podem ser atendidos pelo Mercado Municipal:

- Especiarias
- Queijos e Laticínios
- Laticínios Diversos
- Mercearia
- Açougue
- Avícolas

### Gastronomia

A Gastronomia também será um foco importante de demanda que o Mercado Municipal de Niterói atenderá. A Cidade já é conhecida pela qualidade de seus restaurantes, trazendo pessoas de todas as regiões do estado. Restaurantes de frutos do mar, restaurantes de comida portuguesa (Gruta de Santo Antônio foi considerado o melhor restaurante português do estado), comida Italiana, Bistrôs, Pubs, Bares e outros.

Também será importante ter espaço no Mercado Municipal para restaurantes de outras regiões do estado e do Brasil. Elaborar um mix de restaurantes que consiga unir a culinária local com experiência criativas de fora será um diferencial.

### Cerveja Artesanal

Niterói tem se destacado pela produção e comercialização de cervejas artesanais. Ter um espaço dedicado para a divulgação e comercialização destas cervejas será um diferencial do empreendimento.

Um espaço que possa unir diferentes marcas, de diferentes portes, que possibilite que os apreciadores de cerveja encontrem opções, degustem e escolham suas compras.

### Lazer e Eventos

Também é importante que o Mercado Municipal se consolide como uma opção de lazer aos finais de semana para Niterói. A Cidade, que possui diversas belezas naturais e atividades culturais, carece de algumas opções de lazer mais urbanas.

O Mercado Municipal apenas por seu projeto e opções de compra já será uma opção de lazer para a população, mas também deverá ter espaços para realização de eventos, exposições, mostras e outros que possam atrair e enriquecer ainda mais a cidade em termos de lazer e culturais.

## B.2 – Potencial Turístico no Mercado Fluminense

A cidade de Niterói possui uma característica importante de agregar pessoas e costumes de todas as cidades do estado do Rio de Janeiro. O Mercado Municipal poderá ser uma via de duas mãos para uma integração ainda maior da cidade com as outras cidades fluminenses.

### História e Geografia

A Cidade de Niterói sempre atraiu muitas pessoas de outras cidades do estado, seja para uma migração permanente ou para visitas periódicas. Conta para isto o fato da cidade ter sido capital do estado durante muitos anos, sediando diversos órgãos do estado e atraindo diversos funcionários junto com isto.

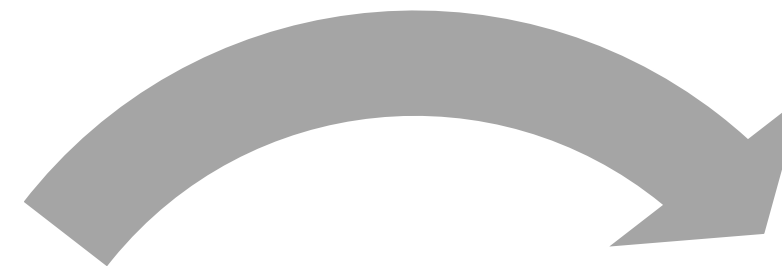
Até hoje existem regiões da cidade, pequenos bairros, vilas, que são habitadas por comunidades de migrantes de outras cidades do estado.

A localização geográfica também ajuda Niterói nesta tarefa de trazer pessoas de todas as regiões do estado, pois está perto da cidade mais populosa, no litoral e no centro do estado, próxima de diversas cidades na região mais ao norte do estado e/ou no interior do estado.



Imagem 37 – Mapa do Estado do Rio

Espaços para Lojas e Exposições de produtos de outras regiões do Estado



Niterói

Restante do Estado



Visitantes para o Mercado e para Outras Atrações Turísticas



## B.3 – Concorrência Direta e Indireta Existente

É difícil identificar uma concorrência direta para o futuro empreendimento do Mercado Municipal de Niterói. Não há empreendimento que vá proporcionar um mesmo mix de espaços comerciais e opções gastronômicas e de Lazer

### Indireta - Shoppings

A cidade possui uma carência de shoppings centers, sendo suprida atualmente por 3 empreendimentos que podem ser classificados:



**Imagem 38 – Plaza Shopping**

É um Shopping de grande porte, considerado um dos shoppings de melhor desempenho do país, com um alto valor de locação e uma baixíssima vacância



**Imagem 39 – Bay Market**

Shopping de Pequeno/Médio Porte, possui localização estratégica no centro da cidade. Seu desempenho, no entanto, fica abaixo do padrão esperado para a região.



**Imagem 40 – Niterói Shopping**

Shopping de Pequeno Porte, atualmente possui lojas de menor renome e um desempenho/vacância mais altas que a média do mercado

Além destes, há alguns outros empreendimentos que podem ser melhor classificados como Galerias.

Existem ainda pelo menos 2 outros projetos de Shoppings Centers na Cidade, um na região Central (Marquês de Paranaguá) e outro em Icaraí (R. Santa Rosa)

ABL Instalado (m <sup>2</sup> )		
Shoppings	ABL total	ABL p/ Hab
3	76.167	6,56

### Indireta – Comércio de Rua

Niterói possui um comércio de rua forte e com bastante volume. Está concentrado prioritariamente na região central da cidade. Entretanto o foco prioritário não é de produtos que competiriam com o Mercado Municipal, ligados a alimentação e gastronomia

### Indireta – Restaurantes

Niterói possui uma grande cultura e oferta gastronômica. No entanto, tal fato pode ser visto como complementar ao mercado municipal, existindo a possibilidade de se estabelecer parcerias entre os restaurantes da cidade reconhecidos e o mercado.



**Imagem 41 – Restaurante Olimpo em Charitas**



**Imagem 42 – Comércio no Centro**



## B.4 – Referências de Projeto no Brasil e no Mundo

### Mercado Municipal

#### São Paulo, Brasil

Inaugurado em 1933, sua construção é considerada um dos marcos da arquitetura da cidade. O prédio sempre sediou um mercado de alimentos, no entanto em 2004 sofreu grande reforma com a restauração de sua fachada e criação de um Mezanino Gourmet.

O Mercado é hoje uma das principais atrações turísticas da cidade.



Imagem 43 – Mercado Municipal de São Paulo



### Mercado Público

#### Porto Alegre, Brasil

Inaugurado em 1869, e um dos principais pontos turísticos e pontos de encontro da população de Porto Alegre. Em 1990 foi feita uma importante restauração no prédio, que possibilitou que ele voltasse a ter grande movimento.



Imagem 44 – Mercado Público Porto Alegre



## OUTROS MERCADOS NO BRASIL:

MERCADO MODELO (SALVADOR), MERCADO DE VER O PESO (BELÉM), MERCADO CENTRAL (BELO HORIZONTE), MERCADO PÚBLICO (FLORIANÓPOLIS), MERCADO MUNICIPAL (CURITIBA), MERCADO DE SÃO JOSÉ (RECIFE), MERCADO CENTRAL (FORTALEZA)



## B.4 – Referências de Projeto no Brasil e no Mundo

### Mercado da Ribeira

#### Lisboa, Portugal

Localizado em frente ao cais do Sodré, na região Central de Lisboa, o Mercado da Ribeira, também chamado de Time Out Market, é um dos grandes pontos turísticos da cidade.

O mercado foi inteiramente renovado em 2014



Imagem 45 – Mercado da Ribeira



### Mercado de Campo de Ourique

#### Lisboa, Portugal

Localizado no bairro de Ourique, um bairro residencial nobre de Lisboa, o mercado de possui uma característica mais artesanal, mas também com uma área de bons restaurantes.

O mercado também foi renovado em 2013



Imagem 46 – Mercado de Ourique





## B.4 – Referências de Projeto no Brasil e no Mundo

### Mercado de São Miguel

#### Madrid, Espanha

O mercado foi aberto inicialmente em 1916 como um mercado de pescados. É o único mercado do tipo, que eram chamados de Mercados de Ferro, que sobreviveu até os dias atuais.

Em 2006 um grupo de investidores comprou o imóvel, que na época estava degradado e com pouca atividade, realizando uma reforma e reabrindo o mercado, que hoje tem grande sucesso.



Imagem 47 – Mercado São Miguel



### Mercat Santa Catarina

#### Barcelona, Espanha

Inaugurado inicialmente 1895, sendo o primeiro mercado da cidade. Em 2005 foi feito um projeto de revitalização do espaço, onde foi escolhido um projeto que propunha uma cobertura inteiramente diferente da original, que se encontrava prejudicada, e inovadora..



Imagem 48 – Mercat Santa Catarina





## B.4 – Referências de Projeto no Brasil e no Mundo

### Covent Garden

#### Londres, Espanha

Se localiza em um imponente construção clássica do século XIX, onde funcionou durante séculos um mercado de frutas e verduras. No final dos anos 2000 foi fechado e reaberto como um grande centro de entretenimento, lazer e gastronômico, com diversos setores e áreas para todos os gostos.



Imagem 49 – Covent Garden



### Markthalle 9, Kreuzberg

#### Berlim, Alemanha

Se localiza em um imponente construção clássica do século XIX, onde funcionou durante séculos um mercado de frutas e verduras. No final dos anos 2000 foi fechado e reaberto como um grande centro de entretenimento, lazer e gastronômico, com diversos setores e áreas para todos os gostos.



Imagem 50 – Markthalle 9







*Dimensionamento da Oferta e  
Projetos de Engenharia*



## C.1 - Objetivos

“A conservação dos monumentos é sempre favorecida por sua destinação a uma função útil à sociedade”

Artigo 5º Carta de Veneza

### O Mercado público como espaço que apresenta a cidade

A localização estratégica do Mercado Feliciano Sodré nos contextos municipal e regional, o posiciona como importante equipamento potencializador do processo de renovação do centro da cidade. O projeto parte da revitalização do edifício histórico e seu entorno imediato, com a construção de uma praça, um Centro Cultural de Lazer e Entretenimento e um edifício garagem, com o objetivo de preservação da memória e modernização das estruturas existentes, garantindo o pleno atendimento aos novos usos contemporâneos. Enquanto uso polivalente, a característica tradicional de mercado de comércio de produtos regionais fluminenses se somará a criação de espaços gastronômicos, de lazer, cultura e entretenimento, fomentando tanto o comércio de caráter regional, bem como a atração de novos gêneros de negócios, atendendo uma gama variada de público.

A criação deste novo polo turístico, procura estabelecer uma relação franca com a cidade, e é uma oportunidade única de direcionar e disseminar estas atividades também para esta área de Niterói.

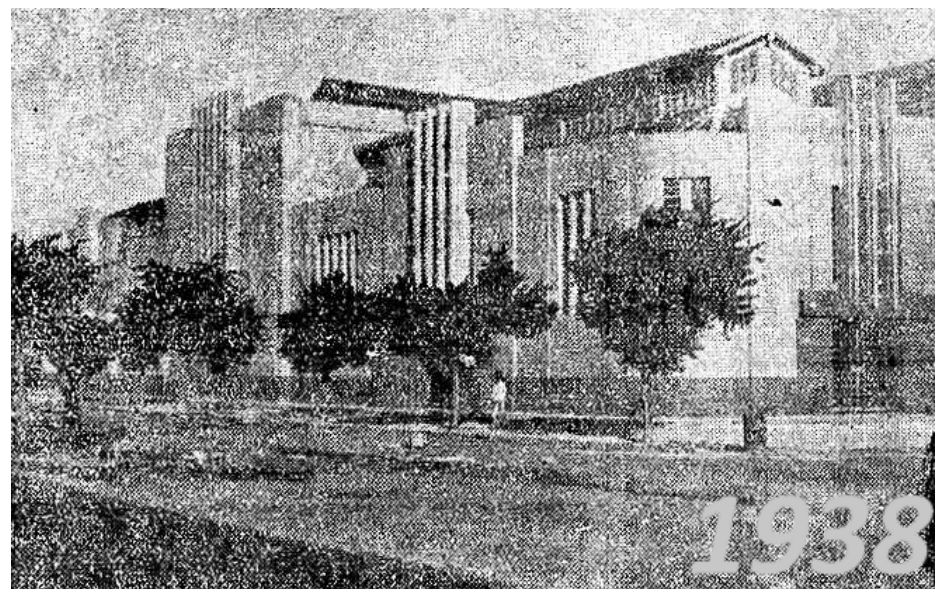


Imagem 35 – Foto Publicada no jornal o Carioca



Imagem 36 – Perspectiva da Fachada



## C.1 - Conceitos do Projeto

A intervenção em preexistências, no caso o Mercado Municipal Feliciano Sodré, é a concepção que ultrapassa a mera recuperação estilística, estrutural e os fatores técnicos e construtivos da materialidade da obra.

Se afastarmos-nos da pressuposição de que há diferenças inconciliáveis entre o passado e o presente, poderemos transformar esta aparente dicotomia em simultaneidade e alcançar o ponto desejável onde a arquitetura não estará subordinada à temporalidade; pelo contrário, saberá buscar na complementaridade entre o velho e o novo sua unidade e expressividade.

Nesse projeto buscamos reconhecer os aspectos potenciais da arquitetura preexistente que invocam participar e dialogar na criação contemporânea.

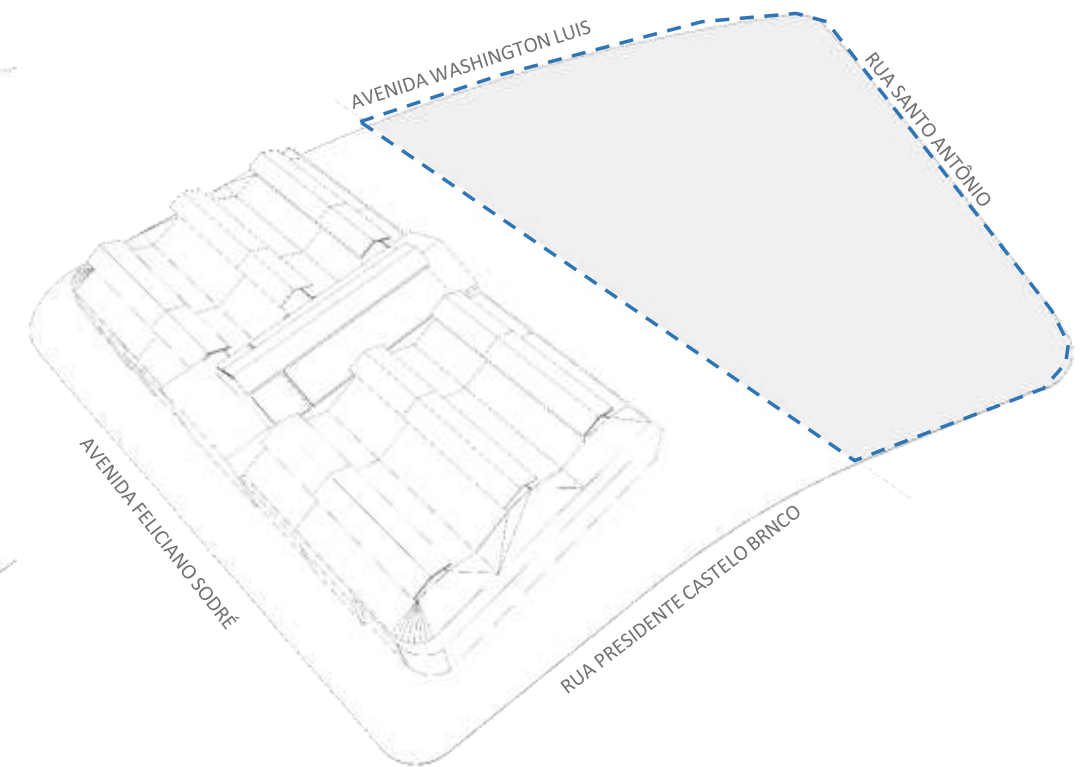
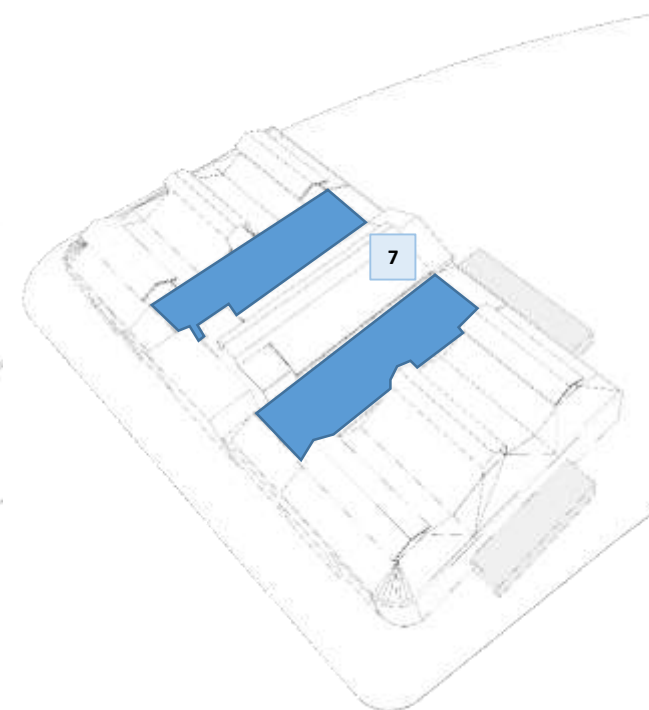
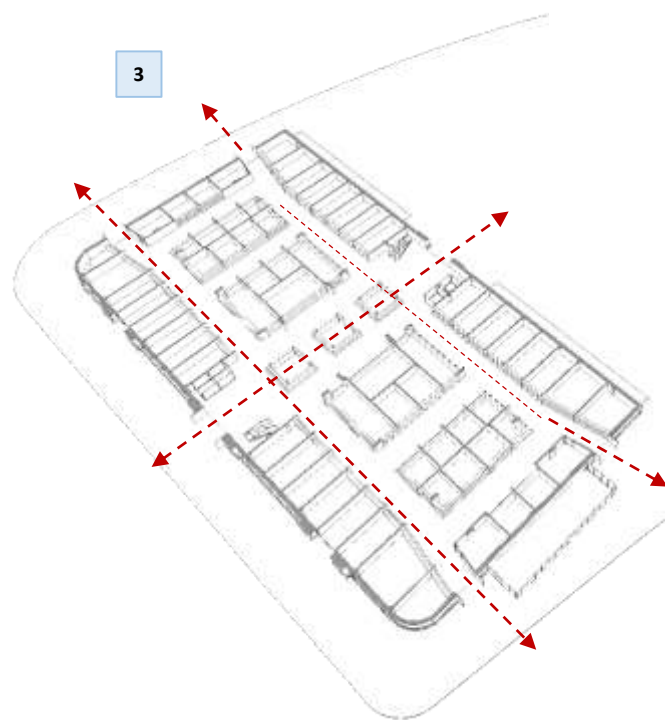
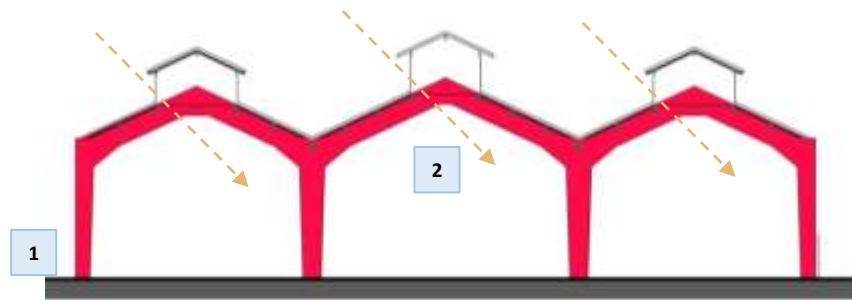
O olhar crítico sobre o preexistente possibilitou a transformação da antiga estrutura em um novo projeto que atende as necessidades do programa atual. O programa tem como premissa a construção de um mezanino, infraestrutura, elevadores, escadas, sanitários, áreas técnicas e administrativas, uma intervenção “eminente técnica” que busca trazer com a disposição dos espaços um ambiente harmônico e agradável.

A estrutura existente é concebida por pórticos de concreto **1** com claraboias, distribuídos em forma de cruz, trazendo exuberância de luz natural **2** e enriquecendo os ambientes. Esses eixos preexistentes guiaram a nova ocupação do espaço. A intenção foi ressaltar os dois principais substituindo a estrutura de madeira e telha de barro por uma de estrutura metálica e vidro.

No nível do térreo **3** o intuito foi ocupar com boxes os espaços embaixo do mezanino e na projeção do vazio alguns quiosques. Já no mezanino abriu-se uma grande praça de alimentação **4** que se conecta com as passarelas que cruzam o vazio e levam para o outro lado do mercado, o do beer garden **5** rompendo a verticalidade e estabelecendo a horizontalidade como sequência de percepção.

Na fachada, criou-se elementos metálicos formando molduras **6** para os acessos, contrapondo o estilo Art déco. Acima do olhar do pedestre, recuado do plano da fachada, criou-se no nível das claraboias um grande terraço **7** com panorama para a ponte Rio Niterói, do porto e da cidade.

A atitude é dada pelos novos materiais vidro e aço que compõem do velho no novo, e o novo no velho formando um único, sem ludibriar ou confundir os tempos. Uma intervenção de simplicidade aparente seguida pelas exigências da arquitetura contemporânea.



TÉRREO

MEZANINO

TERRAÇO

INCORPORAÇÃO DA ÁREA



## C.1 - Conceitos do Projeto

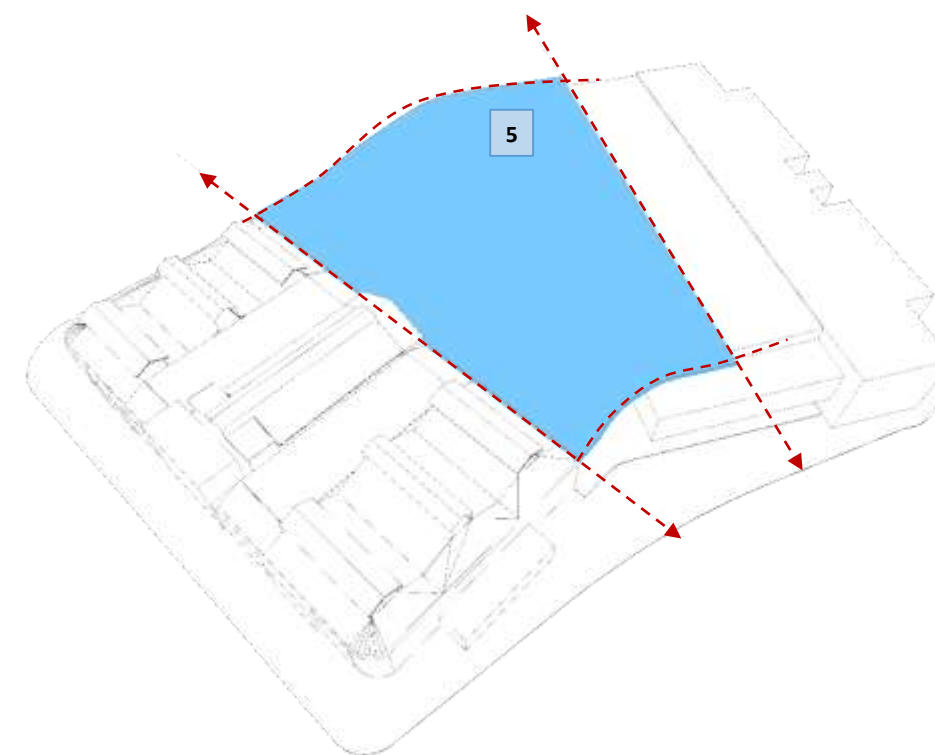
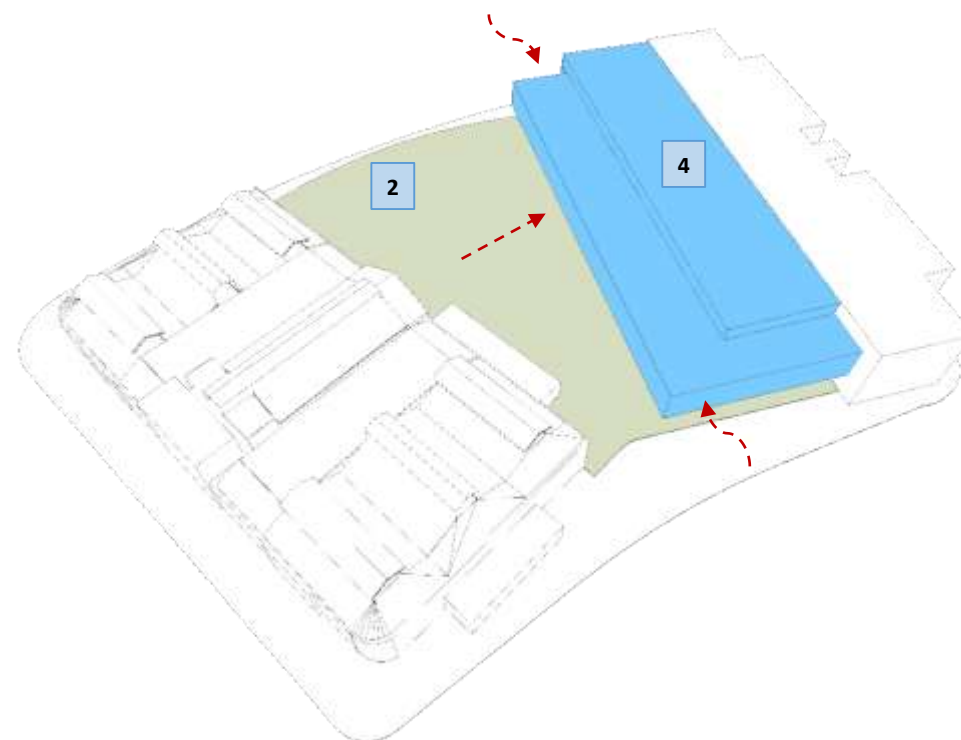
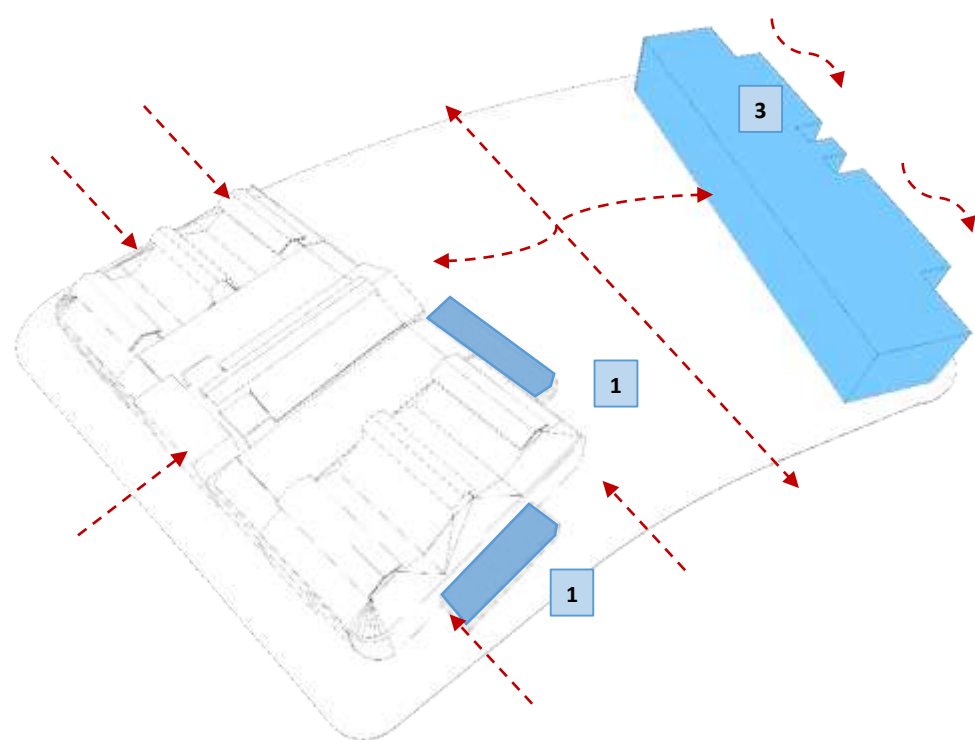
Para a área técnica e administrativa são criados dois anexos **1** perpendiculares ao edifício, também de estrutura metálica e fechamento de chapa perfurada. O anexo técnico está localizado na rua Presidente Castelo Branco, facilitando a logística do mercado. A parte administrativa fica de frente para a praça, no nível do mezanino.

A principal solução de continuidade do conjunto é representada pelo eixo transversal que se estende pelo piso e cobertura em direção ao novo edifício. Dois Edifícios, dois momentos históricos que conversam em uma grande praça **2** onde se pretende uma área de convívio e estar, espaço público conectando diferentes programas. O desenho de piso é uma projeção da estrutura da cobertura, e entra no mercado convidando todo o público a conhecer o restante do conjunto.

O edifício garagem **3** é implantado com frente para a rua Santo Antônio. A opção construtiva foi motivada para atingir o máximo aproveitamento do espaço disponível. O raciocínio que ordena espacial e construtivamente o projeto do edifício/equipamento é a relação com os níveis do Centro Cultural, criar artificios para a insolação e ventilação natural, a facilidade de entrada e saída dos veículos e o cuidado para não se tornar uma barreira no lote e na cidade.

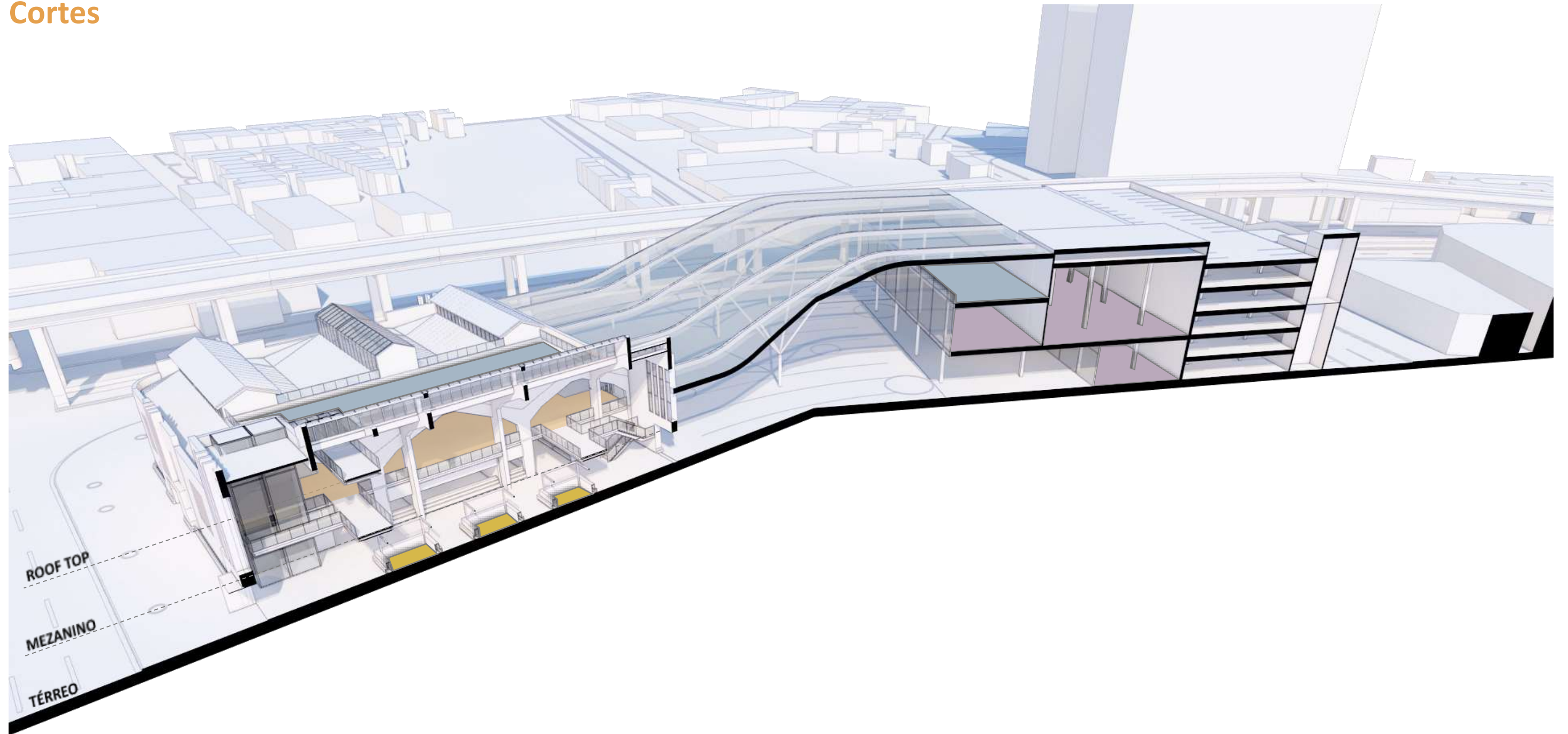
O Centro Cultural de Lazer e Entretenimento **4** está situado ao lado oposto ao mercado, conformando essa praça e “olhando para o antigo”. A intenção é o edifício ser o mais permeável possível para o miolo da quadra. A solução foi uma pele translúcida e homogênea permitindo observar, de dentro o movimento da praça, e de fora o funcionamento da edificação. No último pavimento é criado um grande terraço com vista para a praça.

A Cobertura **5** da praça por ser de estrutura metálica, traz tenacidade técnica e leveza. A forma adota o entorno e os edifícios que a compõem, seguindo o gabarito do Mercado Feliciano Sodré, e se adapta levemente a altura do novo edifício, conformando a praça. A cobertura, que se apoia sobre delgados pilares em um único eixo paralelo ao mercado, possibilita a apropriação da praça em diversos horários e usos.





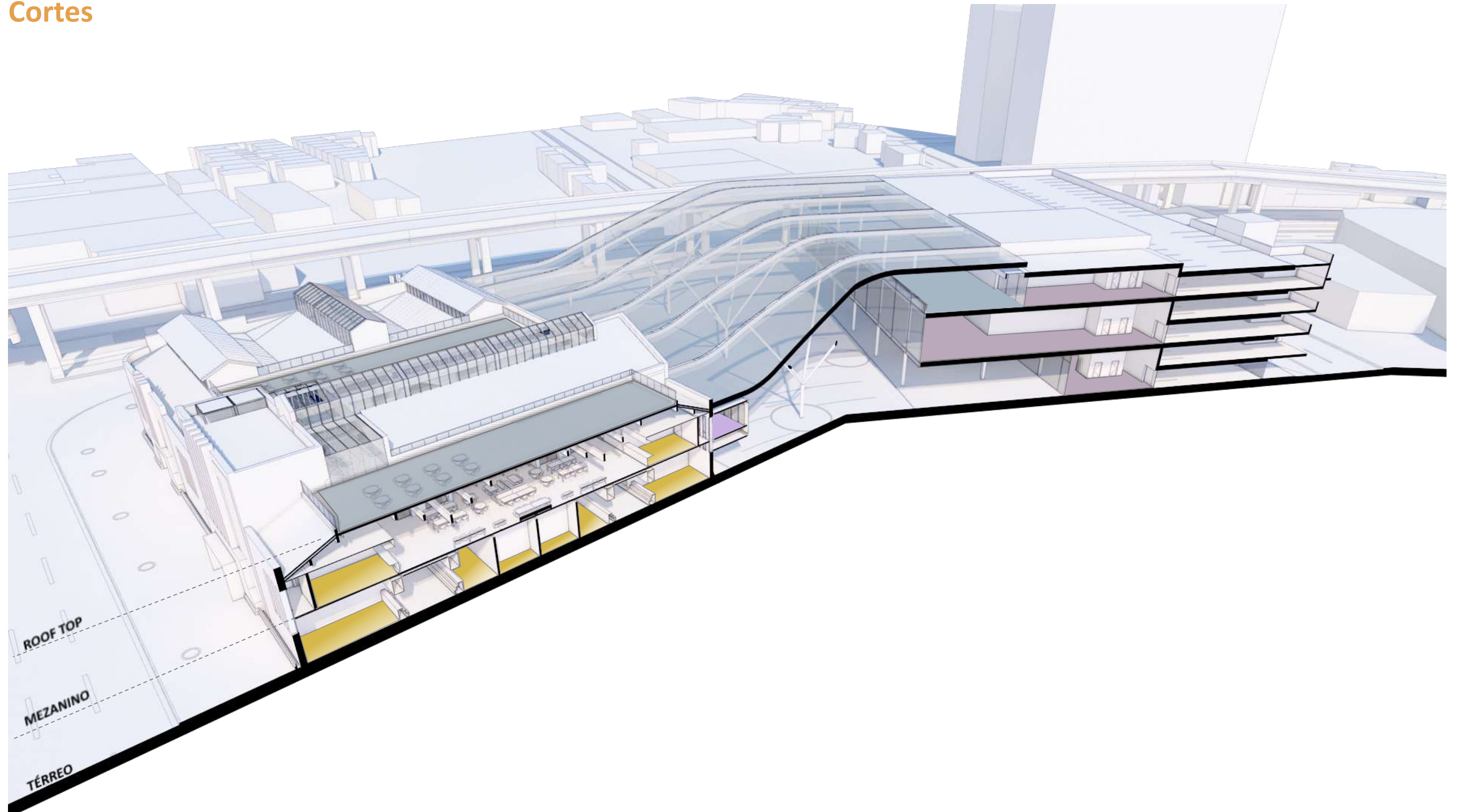
# Cortes



ROOF TOP    MERCADO    BEER GARDEN    CENTRO DE CULTURA E LAZER



# Cortes



ROOF TOP

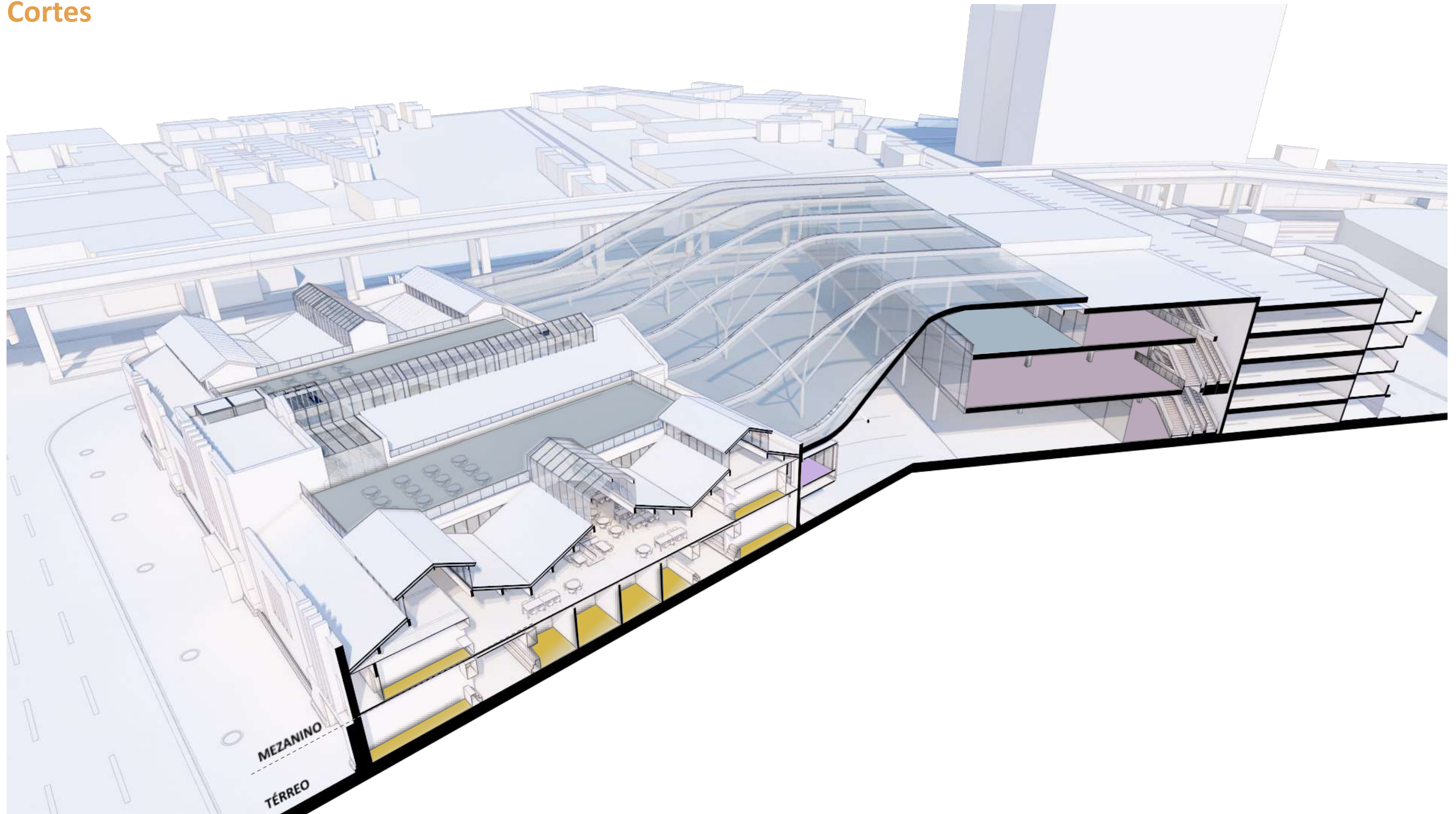
MERCADO

ADMINISTRAÇÃO

CENTRO DE CULTURA E LAZER



# Cortes



ROOF TOP

MERCADO

ADMINISTRAÇÃO

CENTRO DE CULTURA E LAZER



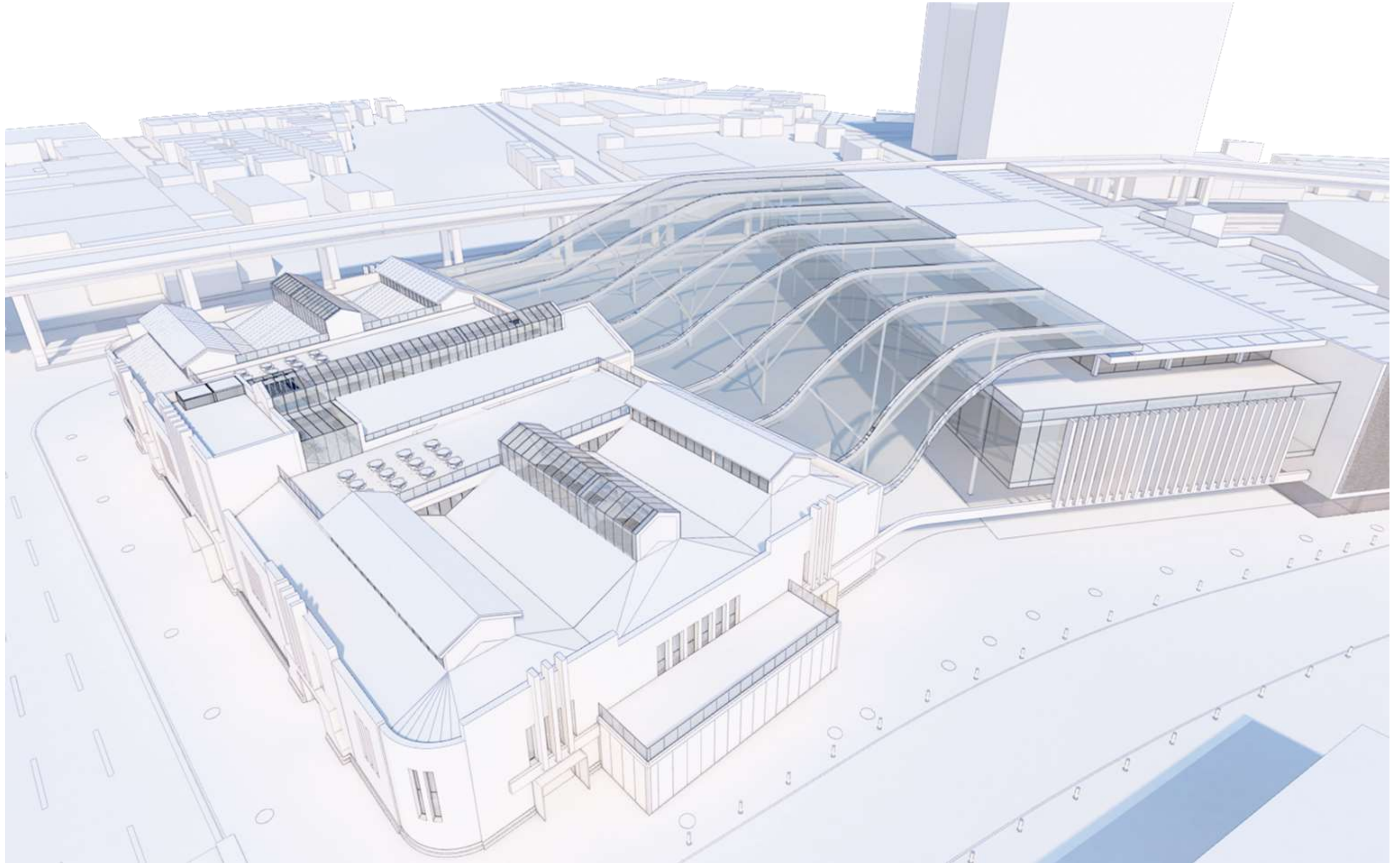






Imagem 37 – Perspectiva Geral do Empreendimento





Imagem 38 – Perspectiva Geral do Empreendimento





**Imagem 39** – Perspectiva Geral do Empreendimento



# Faseamento

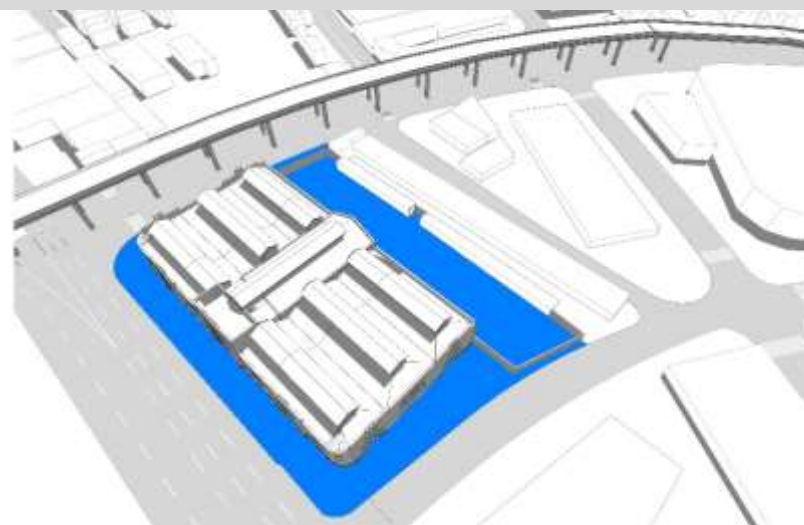
O plano de ocupação propõem duas fases de implantação. A primeira fase remodela a estrutura existente do mercado, viabilizando no menor tempo possível a oferta do equipamento à população. Nessa etapa são concluídas todas as intervenções no edifício do Mercado Feliciano Sodré, desde a demolição de elementos que serão trocados até toda construção complementar, novos elementos, reforço estrutural, fechamentos e anexos. Além disso é acrescida ao terreno a área livre atrás do edifício.

Nessa área estarão dispostas sessenta vagas de carro que servirão ao público que utiliza o mercado.

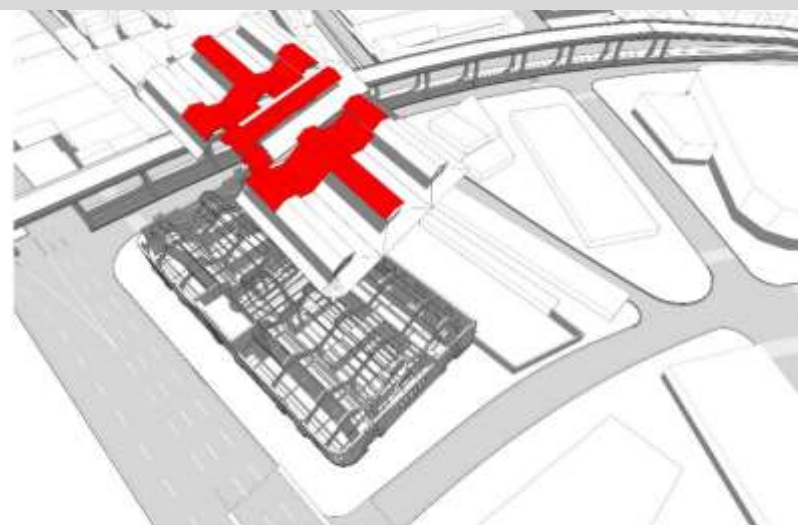
Na segunda fase, todo quarteirão rodeado pela Avenida Feliciano Sodré, Avenida Washington Luís, rua Santo Antônio e rua presidente Castelo Branco é incorporado ao empreendimento.

Após sua apropriação os edifícios existentes são demolidos, e inicia-se a construção da praça, cobertura, centro de cultura lazer e entretenimento e o edifício garagem.

## FASE 1



Situação Atual

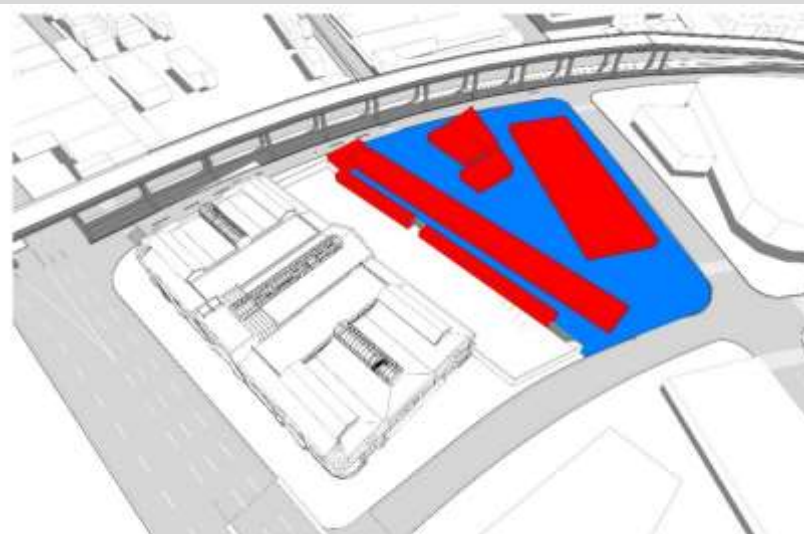


Demolição de trechos da Cobertura para instalação dos Roof Tops e substituição de trechos dos lanternins.

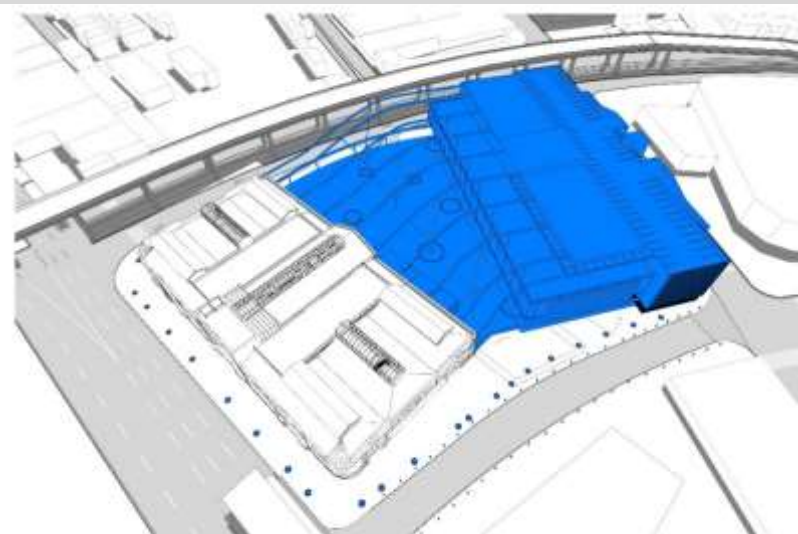


Finalização das alterações nas coberturas (Roof Tops/Lanternins), renovação das fachadas, infraestruturas, instalações, construção das lojas, dos mezaninos, anexos e estacionamento descoberto.

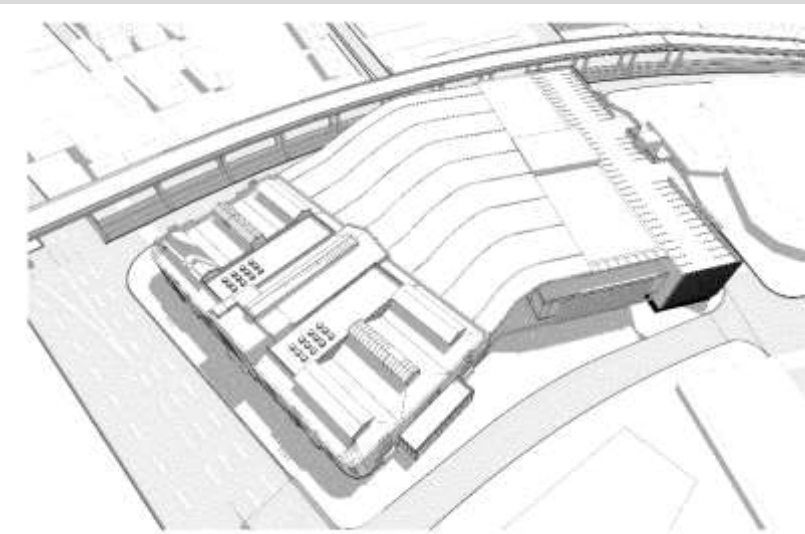
## FASE 2



Ocupação da área remanescente e demolição das edificações existentes.



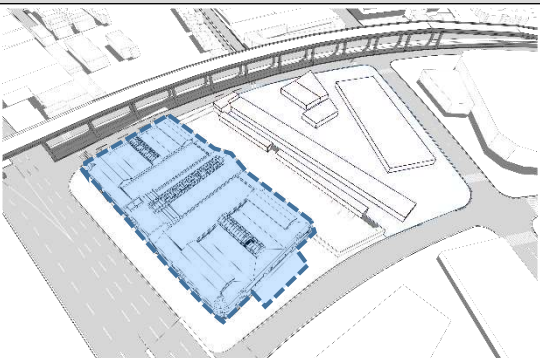
Construção da praça, respectiva cobertura, Centro de Cultura Lazer e Entretenimento e Edifício Garagem e demais melhorias na infraestrutura urbana do entorno.



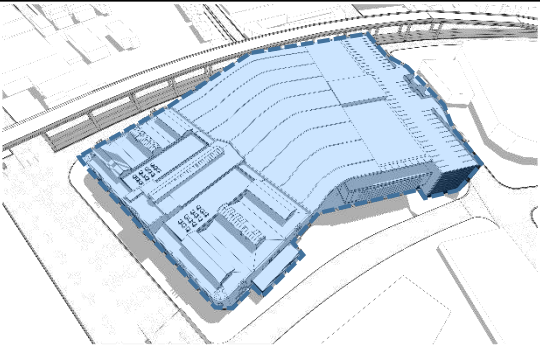
Projeto Concluído



## Programa e Áreas Gerais

		PAVIMENTOS	TIPO	ÁREA (m <sup>2</sup> )
	<b>MERCADO</b>	TÉRREO	ABL	1.688,40
			MALL	1.300,00
			AREAS TÉCNICAS	100,00
		1º PAVIMENTO (MEZANINO)	ABL	607,00
			BEER GARDEN	1.335,00
			MALL	908,00
	<b>ESTACIONAMENTO</b>	2º PAVIMENTO	ADM	111,00
		TÉRREO	ROOF TOP	687,00
				68 VAGAS DESCOBERTAS

<b>ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA 1ª FASE</b>	<b>6.736,40</b>
--------------------------------------	-----------------

	<b>PRAÇA</b>	PRAÇA		4.701,00
	<b>CENTRO DE CULTURA, LAZER E ENTRETENIMENTO</b>	TÉRREO		950,70
		1º PAVIMENTO		2.754,00
		2º PAVIMENTO		586,00
		ROOF TOP		1.152,00
	<b>EDIFÍCIO GARAGEM</b>	5 PAVIMENTOS	305 VAGAS COBERTAS	8.500,00
		1 PAVIMENTO DESCOBERTO	61 VAGAS DESCOBERTAS	-

<b>ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA 2ª FASE</b>	<b>18.643,70</b>
--------------------------------------	------------------

<b>ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA</b>	<b>25.380,10</b>
------------------------------	------------------



## Entorno

A transformação do mercado Feliciano Sodré foi pensada associada a um projeto de melhorias no entorno, melhorando as condições de acesso e permanência e consequentemente atraindo novos visitantes.

Foi prevista a implantação da mesma pavimentação em pedra dos passeios e praça, no trecho da Rua Presidente Castelo Branco entre a Avenida Feliciano Sodré e Rua Santo Antônio, elevada ao mesmo nível das calçadas existentes, reduzindo a velocidade dos veículos em frente ao mercado e organizando a coexistência de um fluxo controlado de automóveis com o de pedestres. Foi indicado também o plantio de novas espécies de árvores que amenizem a aridez do local criando áreas de sombras, instalação de bancos e realocação dos postes de iluminação criando uma iluminação cênica que valoriza o espaço no horário noturno.

Esse conjunto de ações visa promover uma interação clara entre os espaços do mercado, da praça, e dos passeios públicos adjacentes, diluindo qualquer noção de barreira entre o novo equipamento e a cidade.



**Imagem 40** – Perspectiva Geral do Empreendimento



**Imagem 41** – Perspectiva Revitalização Mercado



**Imagem 42** – Perspectiva Nova Edificação



## Mercado

O projeto de recuperação e requalificação do Mercado Feliciano Sodré, não se limita somente ao edifício em si, mas à área de entorno. Sua requalificação pretende também a melhoria do desenvolvimento da região através da regeneração do tecido urbano e da economia por meio da renovação física e programática do edifício e de seu entorno imediato.

O mercado reflete a identidade e a tradição dos costumes da região, variedade de barracas de frutas, verduras, bebidas, produtos regionais e bares. Espaço da coletividade, ponto de encontro e atividades culturais, o Mercado, além de ser um ponto de referência, possui uma característica que o torna especial que é estar localizado na entrada da cidade, logo na chegada da ponte Rio Niterói.

O edifício hoje é constituído apenas pelas paredes externas, estruturas de concreto e o telhado, condição que possibilitou uma ampla pluralidade de apropriações do espaço. Os aspectos potenciais da arquitetura preexistente que invocaram a dialogar na nova ocupação foram a simetria, o eixo central criado pelos acessos principais, as alturas oscilantes e a iluminação zenital que marca o espaço.

Na fachada, criou-se elementos metálicos formando molduras que marcam os acessos e contrapõem o estilo Art déco. Nos pórticos e nos elementos verticais que marcam cada acesso opta-se por destacar com um tom diferente, gerando maior profundidade e ênfase desses elementos.

A localização dos ambientes deu-se a partir da posição dos acessos existentes, a intenção foi manter os mesmos e a partir disso reorganizar o espaço. A altura da nave principal marcava o mercado, então priorizou-se mantê-la, situando os mezaninos em suas laterais. No térreo reorganizaram-se os boxes seguindo uma modulação e um padrão de frente, trazendo um critério de ocupação e ordem para o ambiente.



Imagem 43 – Perspectiva Fachada



Imagem 44 – Vista Interna



## Mercado

No nível do mezanino a intenção foi criar dois espaços, um com restaurantes e uma grande praça de alimentação, e outro com cervejarias locais, formando um beer Garden. Esses dois programas se completam, uma vez que trazem o público local para as refeições, e o público que vai fazer turismo e passear. Esses espaços são conectados por passarelas metálicas que cortam o vazio, e criam diferentes perspectivas do mercado.

Considerando a localização privilegiada do mercado, dois grandes terraços foram criados acima do nível da cobertura, e acessados pela circulação vertical. Esse novo espaço que o mercado ganha, tem a vista para a Baía da Guanabara, Ponte Rio Niterói e o porto. A área completa o programa do mercado com um uso mais informal, possibilitando eventos independentes, e diferentes apropriações do espaço.

Faz parte da modernização, completar as áreas técnicas e administrativas. Dessa maneira optou-se por manter, o edifício existente, área nobre do empreendimento com o uso todo público e para as áreas de apoio foram criados dois anexos. A localização da área técnica, considerando que ocorrerá toda carga e descarga de mercadorias, necessitava estar situada próxima a alguma rua, assim optou-se pela frente da rua presidente Castello Branco, rua que será nivelada ao nível da calçada e terá trânsito controlado. Por sua vez a administração está posicionada atrás dos restaurantes da praça de alimentação, com vista para a praça externa.

Com a criação do mezanino, a iluminação ficaria mais escassa, assim optamos por substituir, nos dois eixos centrais, a estrutura de madeira e telha de barro por uma metálica reticular com vidros laminados apoiados sobre os pórticos de concreto, mantendo a forma do projeto original, banhando o ambiente de luz natural.



Imagem 45 – Vista Interna



Imagem 46 – Vista Interna





## Recuperação Fachadas

O projeto Mantem a edificação em art-déco intacta, marcando as intervenções com cores e materialidade contemporânea. Nos acessos junto a rua Feliciano Sodré e nos Laterais nas respectivas Av. Washington Luis e rua Presidente Castelo Branco, previram-se pórticos metálicos que se destacam dos pórticos existentes que envolvem as portas. Os pórticos existentes por sua vez, receberam uma pintura numa tonalidade mais clara, acompanhada pelas pilastras superiores da fachada. O volume geral do patrimônio art-decô receberá tratamento recuperando sua tonalidade original.



**Imagem 47** – Perspectiva Revitalização Mercado



**Imagem 48** – Perspectiva Revitalização Mercado



## Recuperação Fachadas

Especificamente na fachada junto a rua Presidente Castelo Branco, além dos pórticos de aço que marcam os acessos ao mercado, foi incorporado um anexo para as áreas técnicas. Este volume situado entre os dois acessos laterais, consiste em uma caixa de estrutura metálica revestida com o mesmo acabamento dos novos pórticos metálicos. Outro elemento que parte das fachadas laterais, resgatando a espacialidade existente, cruza a nova praça e conecta com a fachada do futuro centro de cultura, lazer e entretenimento, é o ornamento sobre os acessos laterais. Estes recebem acabamento metálico com tonalidade branca.



Imagem 49 – Perspectiva Revitalização Mercado

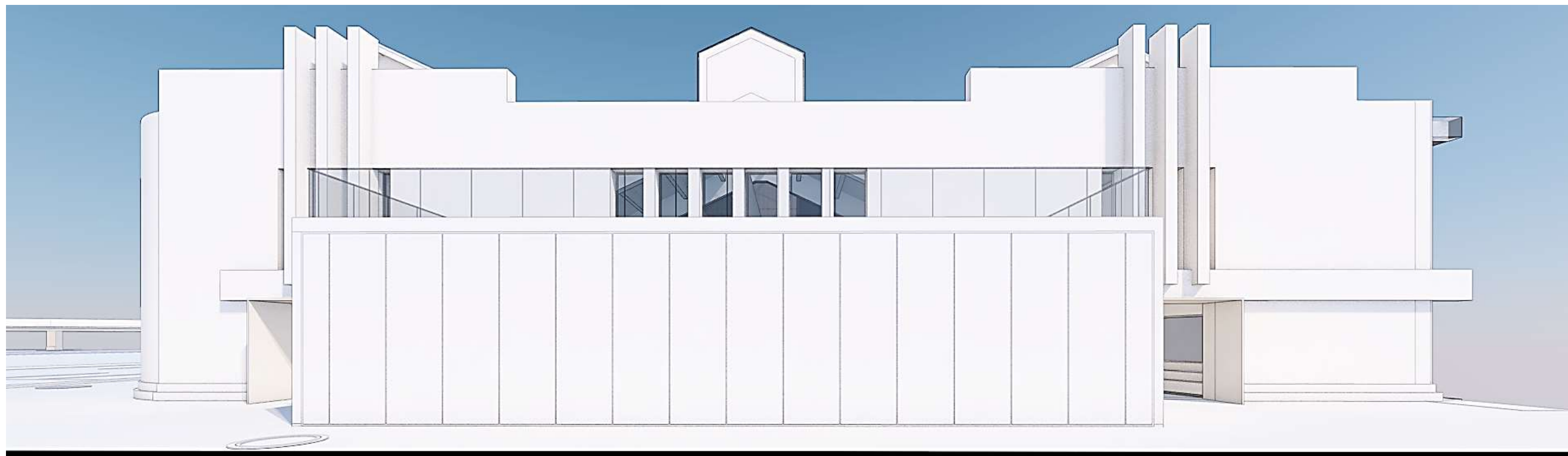


Imagem 50 – Perspectiva Revitalização Mercado



## Recuperação Fachadas

A atual fachada posterior do mercado, ganha protagonismo no futuro conjunto ao se voltar para a praça. Assim como na fachada lateral junto a rua Presidente Castelo Branco temos o anexo da área técnica, nesta voltada para a praça, situa-se o anexo da administração destacada no acabamento e volume do edifício existente.



Imagem 51 – Vista da Praça



Imagem 52 – Perspectiva Revitalização Mercado



## Recuperação Fachadas

Junto a Av. Washington Luís, além dos pórticos de aço que marcam os acessos ao mercado, assim como na fachada da rua Presidente Castelo Branco, temos a viga metálica que parte das portas do mercado existente de encontro ao futuro Centro de Cultura Lazer e Entretenimento. Esse elemento além de conectar os dois edifícios, estabelece um limite sutil entre a nova praça e os passeios públicos.



**Imagem 53** – Perspectiva Revitalização Mercado



**Imagem 54** – Perspectiva Revitalização Mercado



# Cortes



MERCADO



# Cortes



MERCADO

ADMINISTRAÇÃO



# Cortes

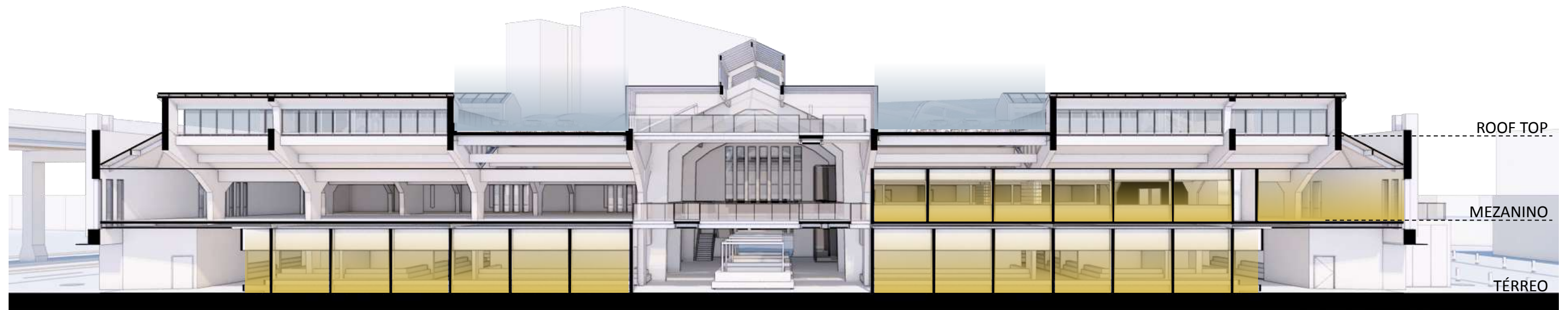


MERCADO

ÁREAS TÉCNICAS



# Cortes



MERCADO ROOF TOP



## Fachada Avenida Feliciano Sodré



**Imagem 55** – Perspectiva Revitalização Mercado



## Fachada Avenida Feliciano Sodré



Imagem 56 – Perspectiva Revitalização Mercado



## Fachada Avenida Washington Luís



**Imagem 56** – Perspectiva Revitalização Mercado



## Fachada Rua Presidente Castelo Branco



Imagem 57 – Perspectiva Revitalização Mercado



## Fachada Rua Presidente Castelo Branco



Imagem 58 – Perspectiva Entrada Mercado





Imagem 59 – Vista Interna do Mercado



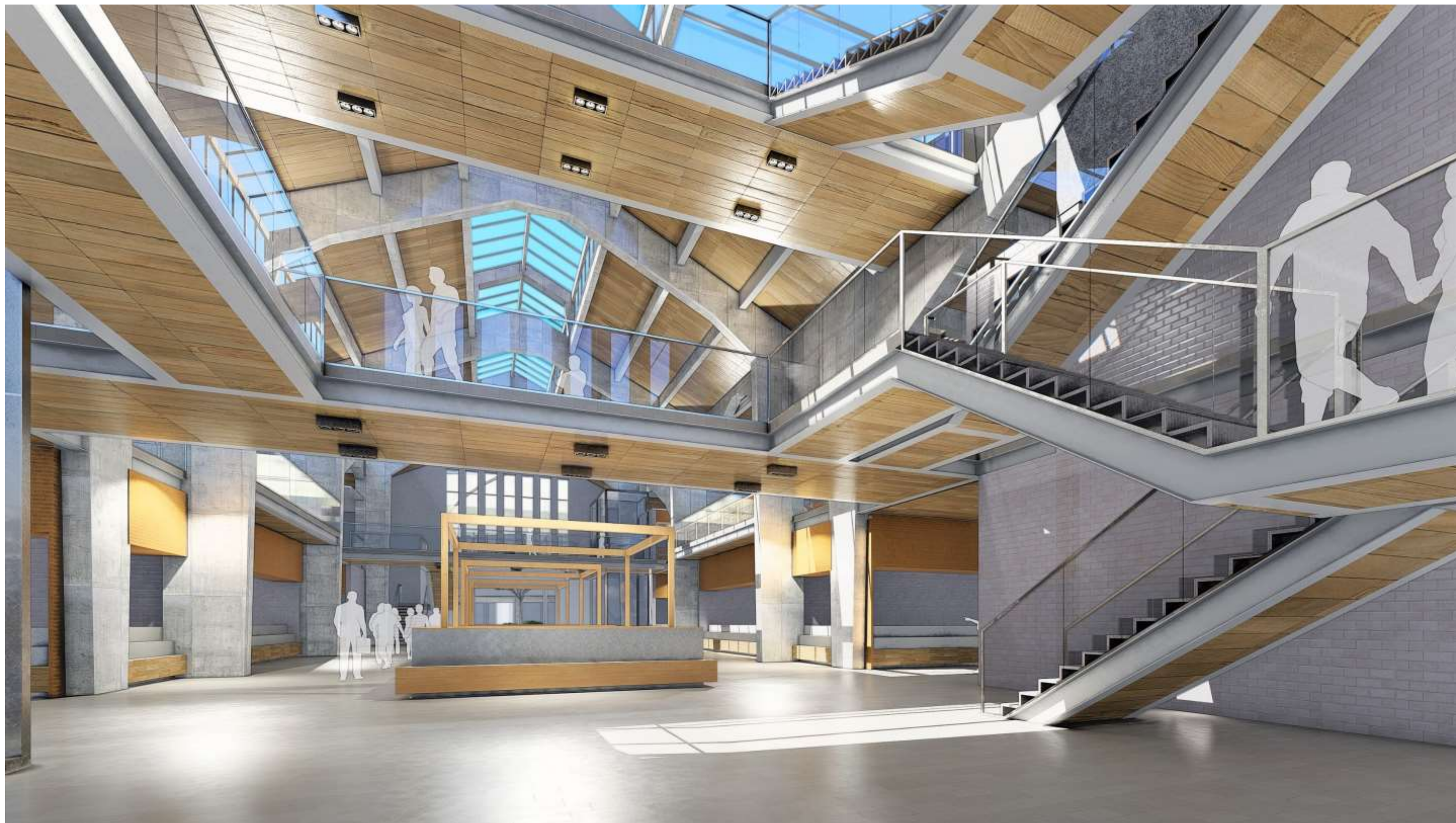
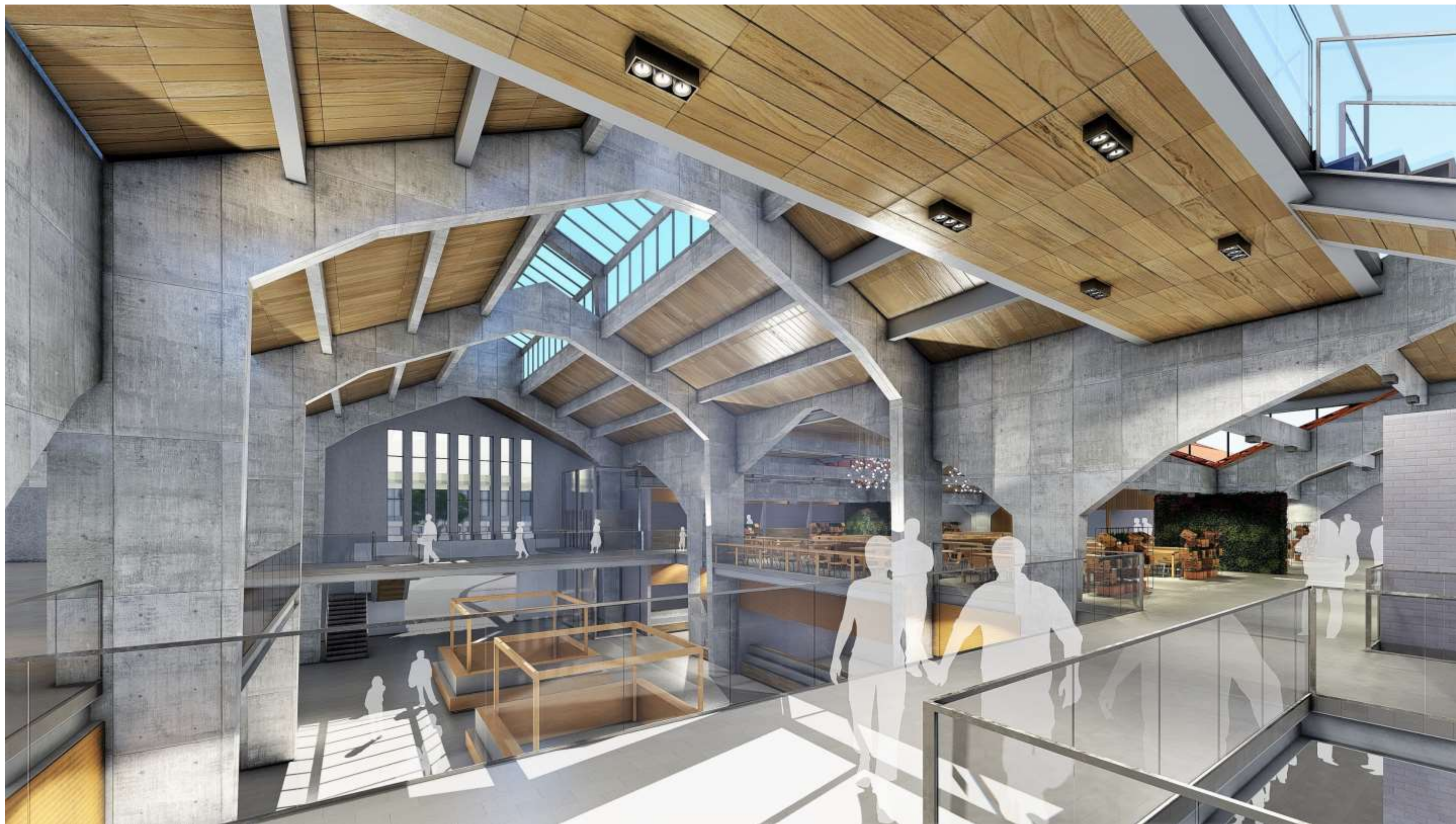


Imagem 60 – Vista Interna do Mercado





**Imagem 61** – Vista Interna do Mercado





Imagem 62 – Vista Interna do Mercado





Imagem 63 – Vista Interna do Mercado





Imagem 64 – Vista Interna do Mercado





Imagem 65 – Vista Interna do Mercado



## Praça e Centro de Cultura, Lazer e Entretenimento

### Praça

A praça a serviço da sociedade e de seu desenvolvimento, aberto ao público, difunde e expõe atividades, endereço para encontros, para festividades. A multiplicidade desse largo possibilita usos itinerantes definidos por seus usuários, desde feiras de flores, gastronômicas, até atividades de recreação com a população.

Toda integração do conjunto é representada pelo eixo transversal do Mercado que se estende pelo piso e cobertura em direção ao novo edifício. A fruição do projeto convida quem anda pela avenida Feliciano Sodré a conhecer todo esse grande conjunto de lazer, cultura e entretenimento.

O desenho da praça reflete a modulação da estrutura da cobertura, os eixos do centro cultural e do mercado, conectando esses espaços.

### Cobertura

Esse elemento possibilita uma realização espacial que ultrapassa a função e indica um sentido ilimitado a paisagem, o desejo de não confinamento dos espaços, possibilitando o livre fluxo urbano. A coberta permite o uso da praça em todos os horários, independente do clima.

A mesma é composta de estrutura metálica, envolta por uma membrana translúcida que filtra a luz e cria um colchão de ar, protegendo termicamente o público que utiliza a praça. Sua estrutura segue a modulação dos novos empreendimentos, centro de cultura, lazer e entretenimento e o estacionamento. Com Pilares árvore o plano da cobertura pode oscilar, assim ela parte do gabarito do mercado existente e levemente se adapta a altura do novo edifício.



Imagem 66 – Vista da Praça



Imagem 67 – Vista da Praça



## Praça e Centro de Cultura, Lazer e Entretenimento

### Centro de Cultura, Lazer e Entretenimento

O centro de Cultura, Lazer e Entretenimento, é um lugar ideal para o exercício da construção de novas expressões, a sensibilidade, à liberdade, à imaginação, o lúdico. Transformar o edifício em um lugar público de intercâmbio social e cultural, reforçar e fomentar a recreação, fundindo programa e projeto, indissociáveis. O conceito de centro cultural passa a ser centro de conveniência, onde as pessoas possam encontrar bens de consumo e serviços que as propiciem ficar o maior tempo possível nesses lugares, desenvolvendo um número cada vez mais diversificado de atividades.

O estilo Art Déco, estilo do mercado Feliciano Sodré, busca a simplicidade do estilo e a adaptação dos princípios do cubismo. Essa linguagem arquitetônica é uma tentativa da racionalização dos volumes e dos elementos de ornamentação, é marcado pelo rigor geométrico e a predominância de linhas verticais. Essa expressão arquitetônica, possibilitou a perpetuação dos princípios da composição, da proporção e da simetria acadêmica, ao mesmo tempo que possibilitou maior liberdade projectual. O estilo possibilitou a transição para a arquitetura moderna.

Dessa maneira o edifício do centro cultural procura seguir os pontos da nova arquitetura em seu projeto, com os pilotis, sistema de pilares permitindo o trânsito por debaixo do mesmo, planta livre com estrutura independente possibilitando maior diversidade dos espaços. A fachada livre permite a separação entre estrutura e vedação, o terraço jardim transforma as coberturas em terraços habitáveis. A pele de vidro em toda a extensão do edifício cria vistas panorâmicas do exterior.

Assim a proposta segue esses cinco pontos para a implantação, respondendo as demandas da vida cotidiana, sem recorrer a argumentos e estratégias alienígenas aos aspectos do fazer arquitetônico. Situado ao lado oposto ao mercado, conformando essa praça e “olhando para o antigo”, a intenção é o edifício ser o mais permeável possível para o miolo da quadra, com a pele translúcida e homogênea observam de dentro o movimento da praça, e de fora o funcionamento da edificação.

O edifício se desenvolve em três pavimentos, alinhado ao edifício garagem.

No térreo o fechamento é recuado e cede o espaço para a o largo. No primeiro e segundo pavimento (roof top) o panorama é da praça e do mercado.



Imagem 68 – Nova Edificação



Imagem 69 – Nova Edificação



## Fachada Rua Presidente Castelo Branco



Imagem 70 – Nova Edificação



## Fachada Avenida Washington Luís



Imagem 71 – Nova Edificação



## Fachada Avenida Washington Luís



Imagem 72 – Nova Edificação



## Fachada Avenida Washington Luís



Imagem 73 – Vista da Praça



## Fachada Avenida Washington Luís



Imagem 73 – Vista da Praça





Imagem 74 – Vista da Praça





Imagem 75 – Vista da Praça



## Edifício Garagem

Para que se pudesse atender ao número mínimo de vagas do empreendimento, optamos por um edifício garagem, ocupando menor projeção do terreno. A localização foi escolhida no limite oposto ao mercado, permitindo a expansão e integração de usos semelhantes, e separando os fluxos conflitantes de automóveis, serviços e público.

O raciocínio que ordena espacial e construtivamente o projeto do edifício/equipamento é a relação com os níveis do centro cultural, e os artifícios que são criados para a insolação e ventilação natural, a facilidade de entrada e saída dos veículos, e o cuidado para não se tornar uma barreira no lote e na cidade, e atingir o máximo aproveitamento no menor espaço;

Toda a circulação vertical concentra-se na fachada para a rua, criando rampas abertas. Os dois conjuntos de rampa se complementam um com o fluxo da subida e outro com a descida. As vagas foram distribuídas perpendiculares as rampas com uma rua central. O edifício se desenvolve em 6 pavimentos, sendo o último descoberto.



Imagem 76 – Vista Deck Park



Imagem 77 – Vista Deck Park



## Fachada Rua Santo Antônio x Rua Presidente Castelo Branco



Imagem 78 – Vista Deck Park



## Fachada Rua Santo Antônio



Imagem 79 – Vista Deck Park



## Fachada Rua Santo Antônio x Avenida Washington Luís



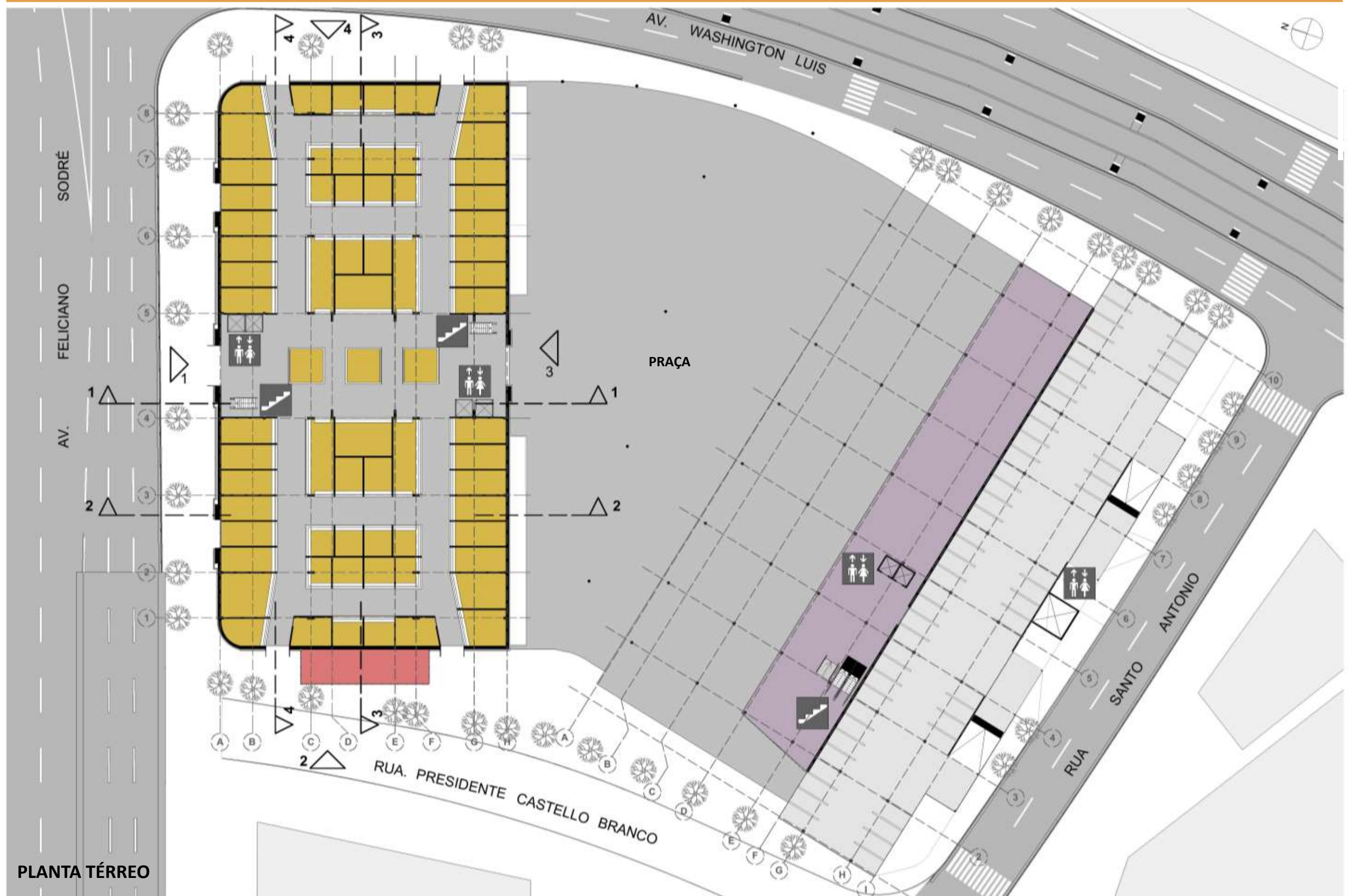
Imagem 80 – Vista Deck Park





*Anexos*





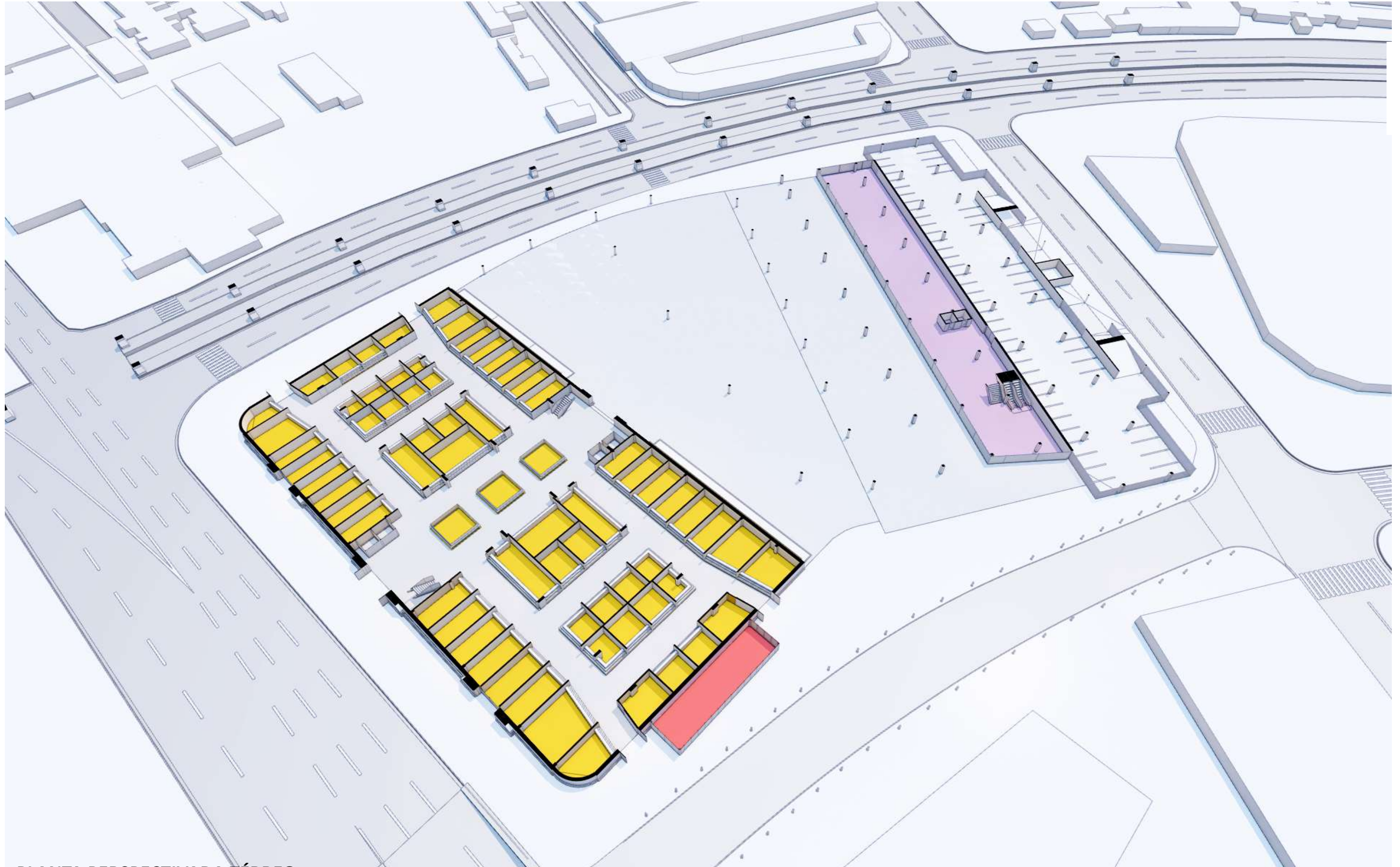
MERCADO

ÁREAS TÉCNICAS

CENTRO DE CULTURA, LAZER E ENTRETENIMENTO

ESTACIONAMENTO





PLANTA PERSPECTIVADA TÉRREO

MERCADO

ÁREAS TÉCNICAS

CENTRO DE CULTURA, LAZER E ENTRETENIMENTO

ESTACIONAMENTO





PLANTA 1º PAVIMENTO

MERCADO

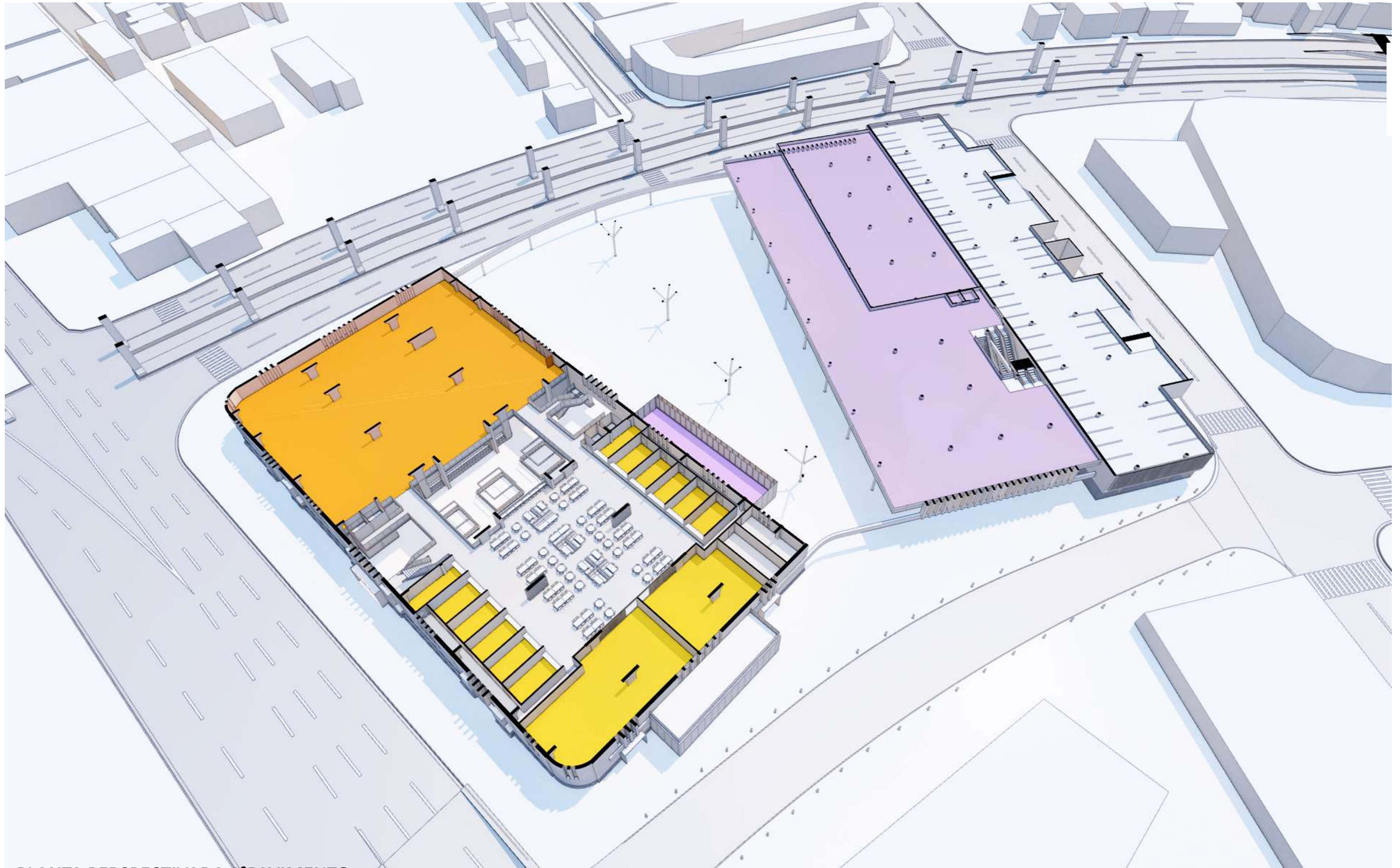
BEER GARDEN

ADMINISTRAÇÃO

CENTRO DE CULTURA, LAZER E ENTRETENIMENTO

ESTACIONAMENTO





PLANTA PERSPECTIVADA 1º PAVIMENTO

MERCADO

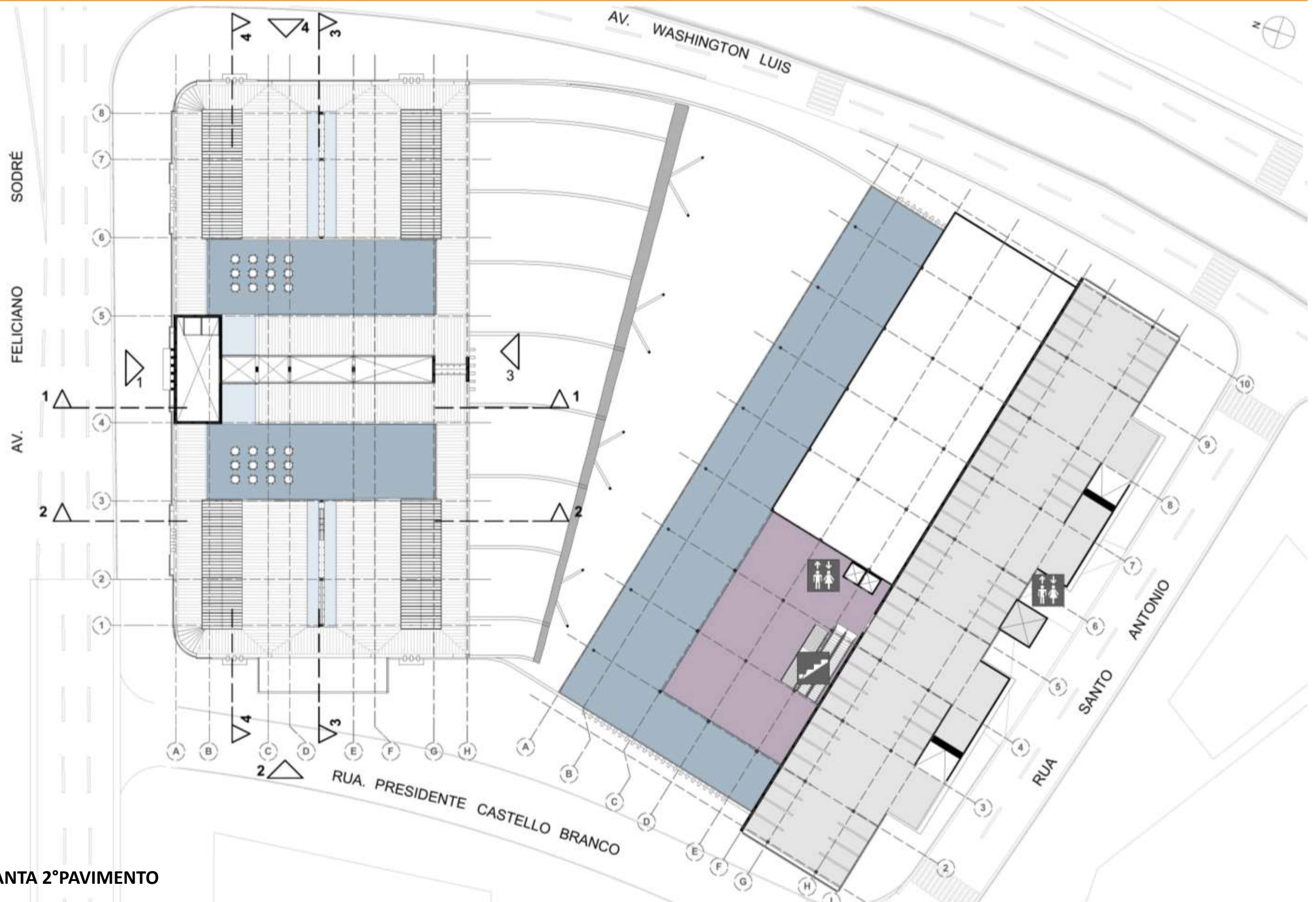
BEER GARDEN

ADMINISTRAÇÃO

CENTRO DE CULTURA, LAZER E ENTRETENIMENTO

ESTACIONAMENTO





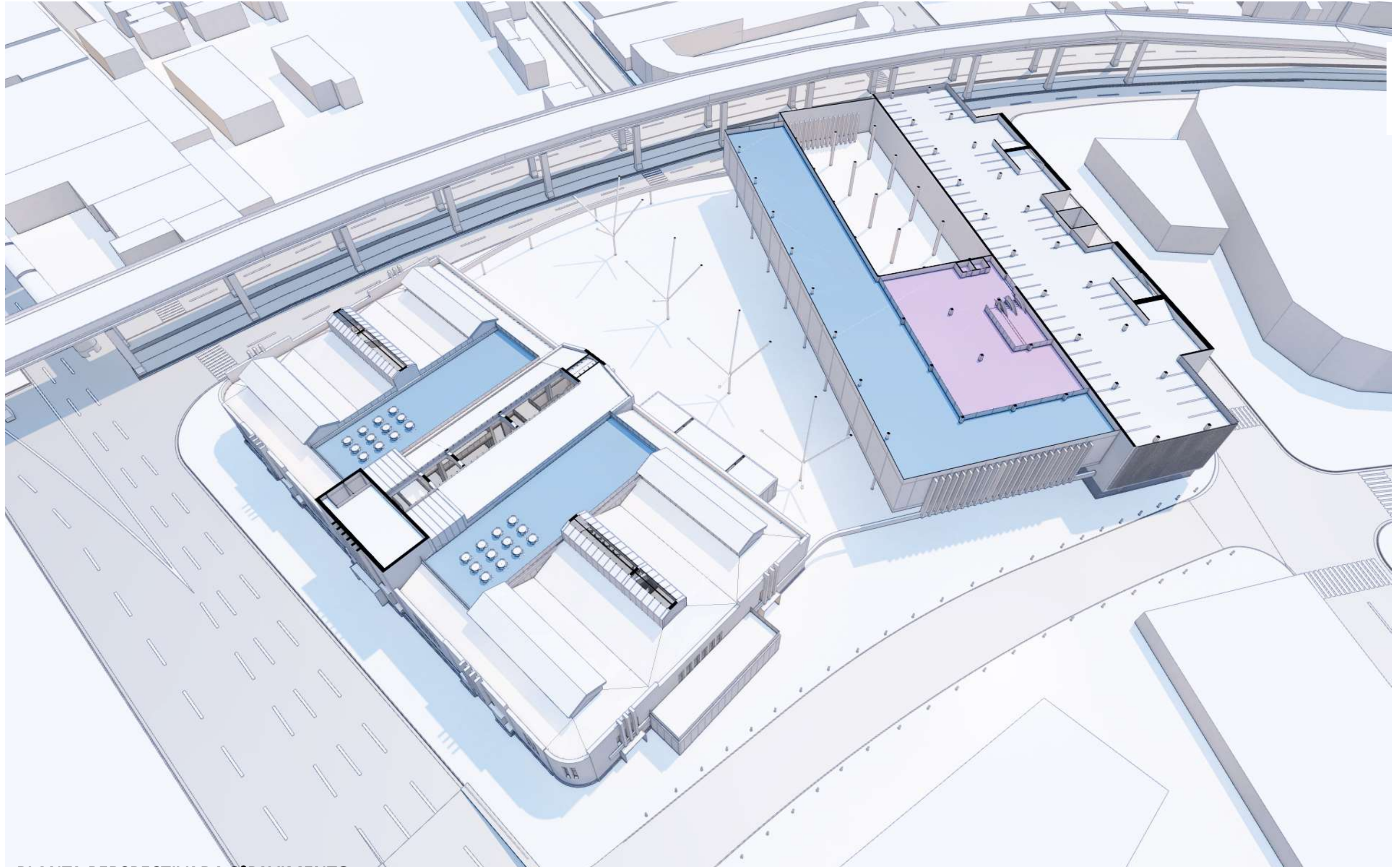
PLANTA 2º PAVIMENTO

ROOF TOP

CENTRO DE CULTURA, LAZER E ENTRETENIMENTO

ESTACIONAMENTO





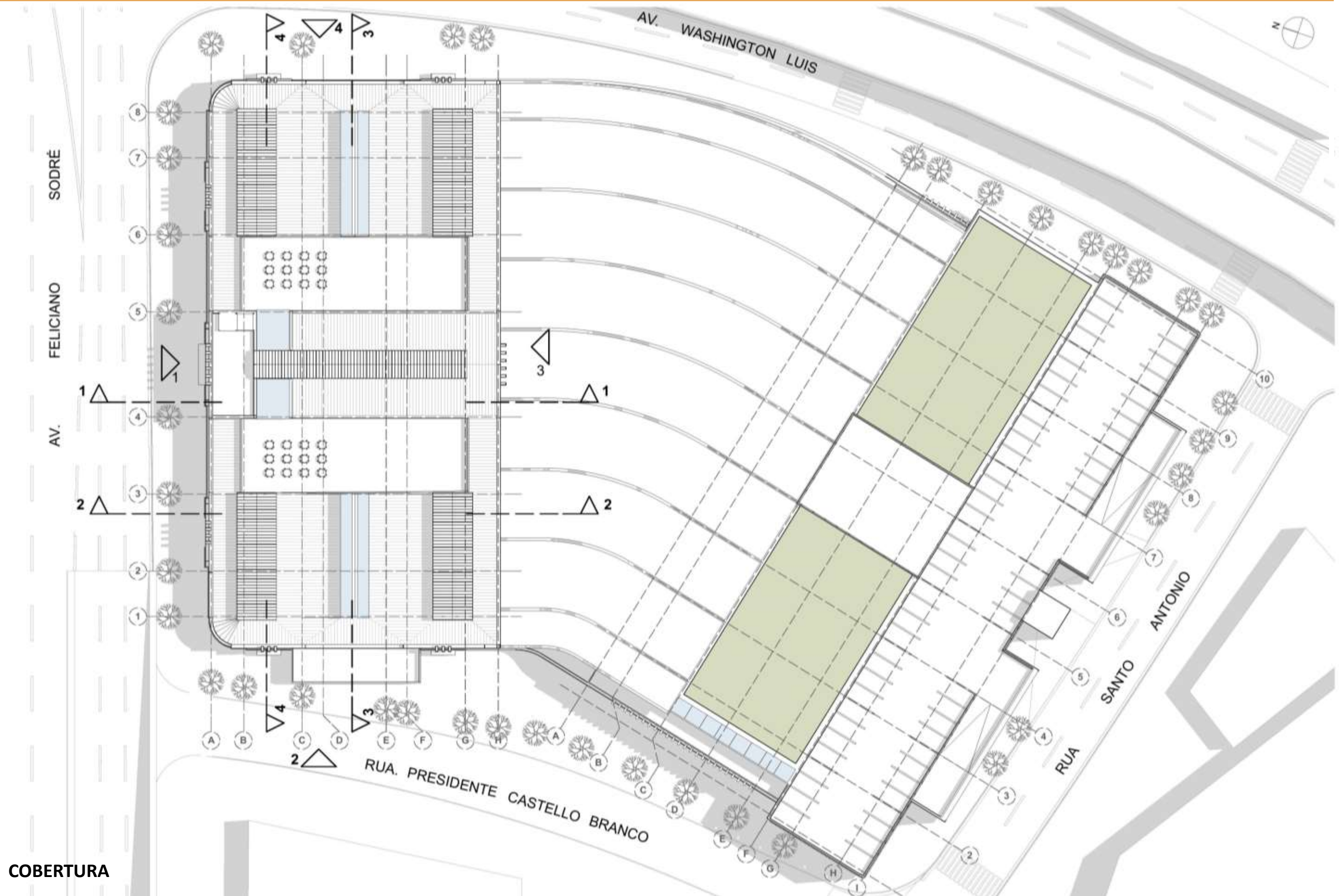
PLANTA PERSPECTIVADA 2º PAVIMENTO

ROOF TOP

CENTRO DE CULTURA, LAZER E ENTRETENIMENTO

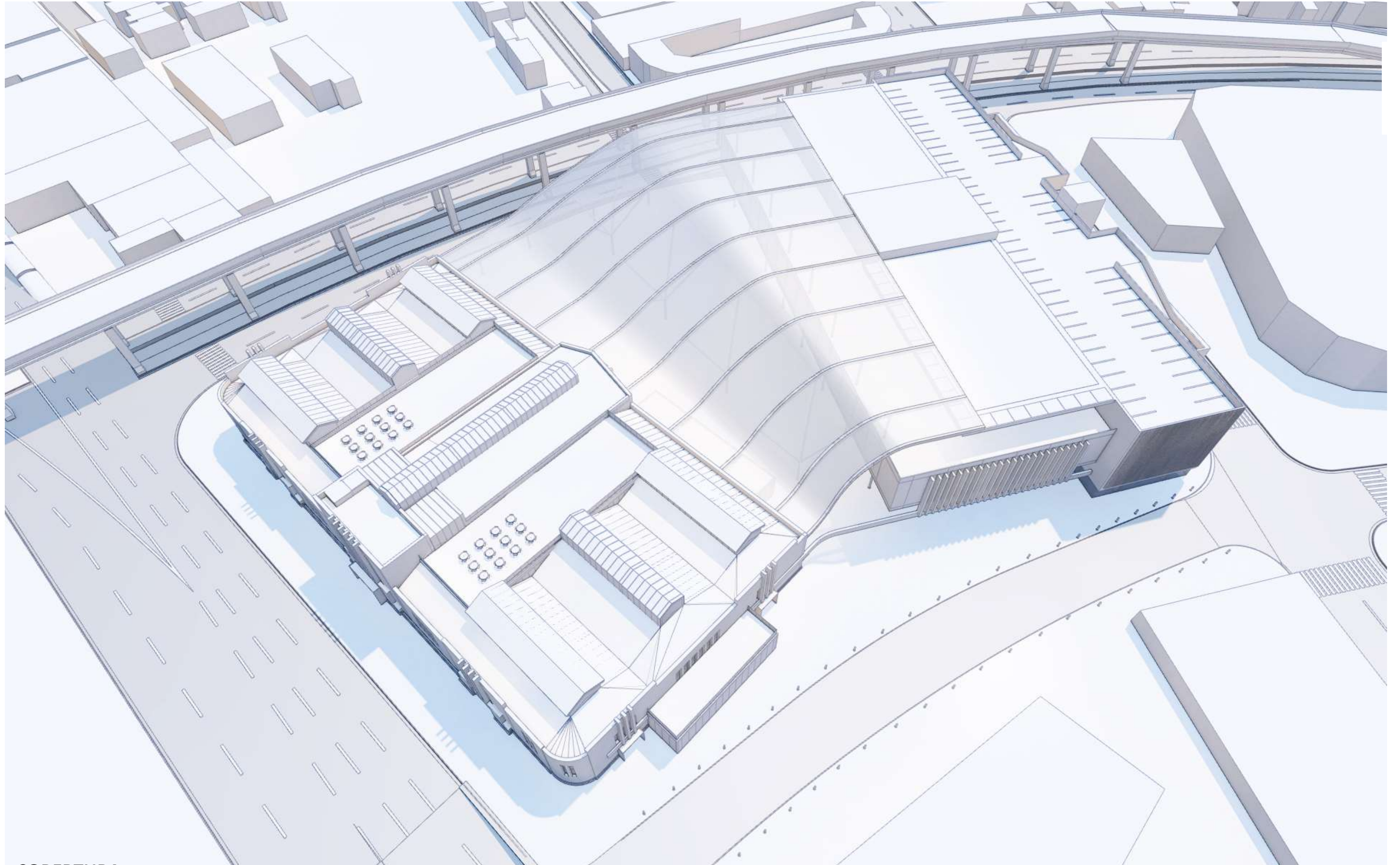
ESTACIONAMENTO





COBERTURA

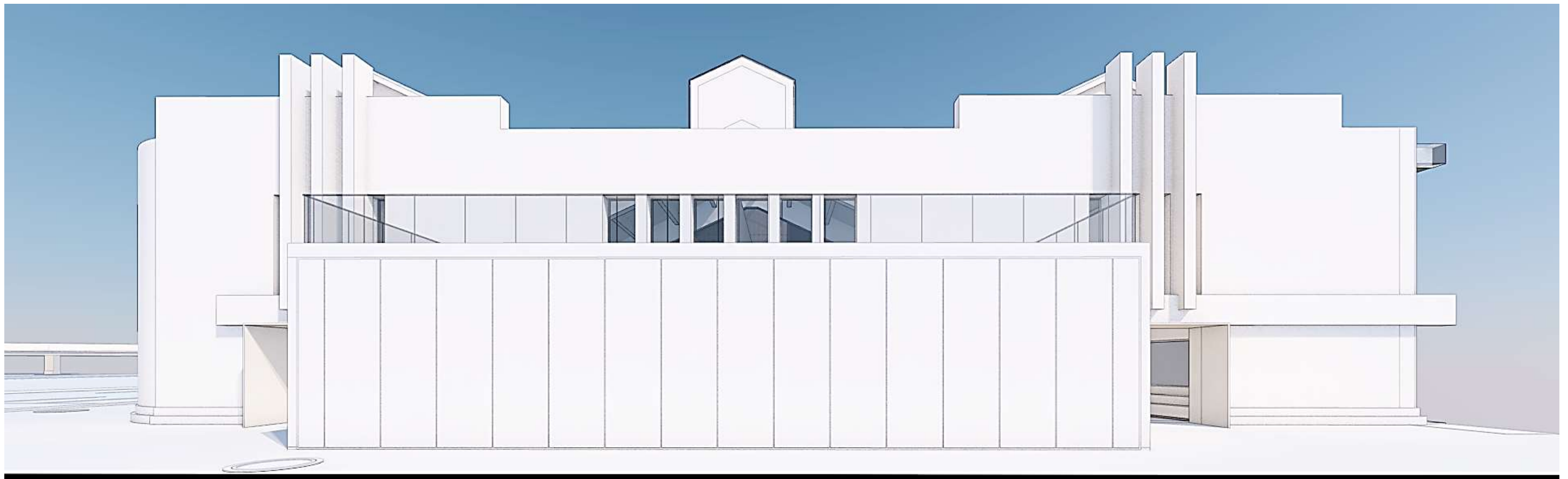




**COBERTURA**

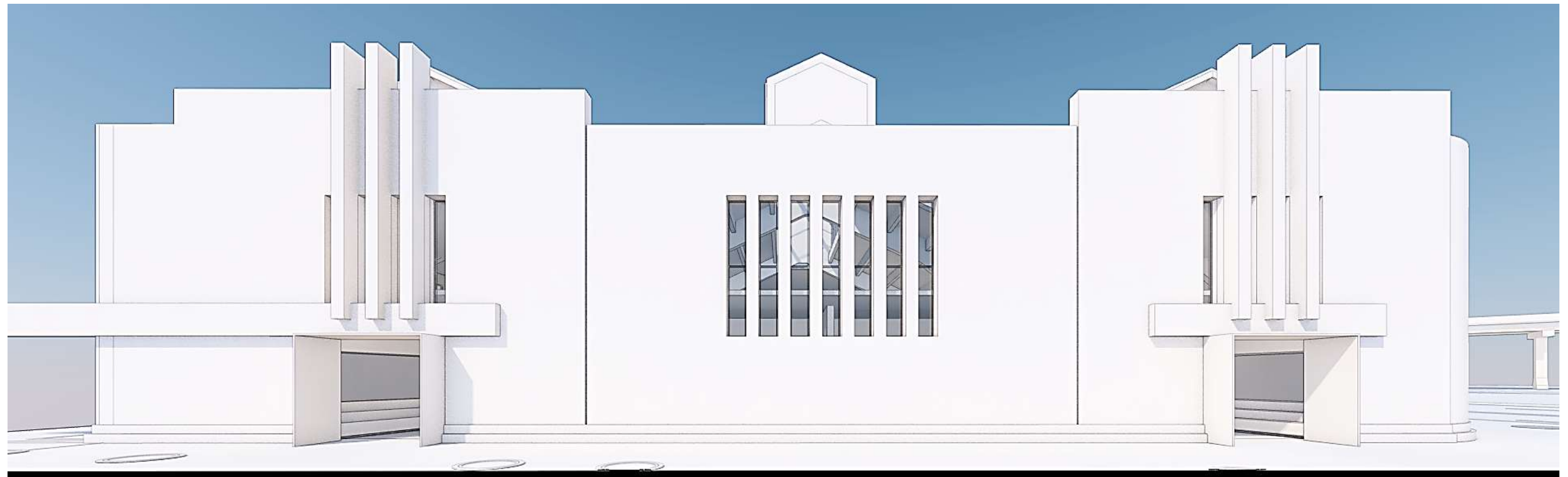


# Elevações





# Elevações





## C.2 – Método Construtivo

### 1) PRINCIPAIS SERVIÇOS

#### METODOLOGIA CONSTRUTIVA DOS PRINCIPAIS SERVIÇOS

A seguir apresentamos a sugestão de metodologia construtiva para os principais serviços a serem executados nas obras de Construção do Empreendimento Mercado Municipal de Niterói, no Município de Niterói

#### 1.1. SERVIÇOS PRELIMINARES

Os serviços preliminares são aqueles considerados de apoio à execução dos serviços principais. Serão programados e executados conforme as necessidades locais da obra.

#### 1.2 Preparo do Terreno

Consiste na remoção da camada superficial retirando-se entulhos, sobras de demolições, material vegetal, tocos, raízes, galhos e demais insumos que possam interferir na locação das fundações. O material inservível será removido para local apropriado, tomando-se todos os cuidados necessários à segurança do pessoal, do meio ambiente e om a limpeza das vias públicas. Sempre que possível, serão preservadas as árvores, vegetação de qualidade e grama, que pela situação não interfiram no desenvolvimento do serviço.

#### 1.3 Serviços Topográficos

Na locação das obras serão usados os marcos de referência fornecidos pelo Cliente e/ou sua Gerenciadora. A Construtora será responsável pela delimitação das áreas de trabalho, segundo os desenhos de projeto e manterá todos os marcos e estacas até que seja autorizada a remoção. O nivelamento será elaborado tomando-se como referência de nível (RN) os macros de referência planialtimétricos.

#### 1.4 Sondagem e Dados do Subsolo

O Concessionário poderá solicitar à Construtora sondagens e ensaios geotécnicos complementares relativos a: furos a percussão, rotativos e a trado de solo, ensaios de limites de liquidez e de plasticidade, ensaio Proctor normal, determinação de umidade e densidade natural, de granulometria e de compressão simples nos cortes e aterros, além da coleta de amostras deformadas e indeformadas.

As seções constantes do projeto contêm as prováveis camadas do subsolo, estimadas a partir dos dados das sondagens realizadas. A Construtora usará estas informações adequadas e criteriosamente. Caso a Construtora encontre no subsolo, materiais e/ou condições diferentes daquelas previstas no projeto, o trabalho da área em questão será paralisado até que soluções sejam dadas pelo Concessionário e/ou sua Gerenciadora.

#### 1.5. Canteiro de Obras

Realizada a limpeza do terreno e feita a topografia terão início a construção das instalações provisórias do Canteiro de Obras.

#### 1.6 Controle de Qualidade

As obras e serviços em execução ou executados pela Construtora deverão estar sujeitos a Controle de Qualidade para apurar sua conformidade com as imposições contratuais, normas aplicáveis, em especial as Normas Brasileiras, e a boa técnica de construção. O Controle de Qualidade será exercido:

- Rotineira e sistematicamente pela Construtora, integrado aos processos e métodos construtivos que utilizar;
- Suplementarmente pelo Concessionário e/ou sua Gerenciadora, no exercício de suas atribuições.

O Controle de Qualidade será realizado, conforme o caso:

- Por inspeção visual e acompanhamento dos métodos e processos executivos, sobre materiais, elementos e componentes destinados às obras e sobre produtos em fabricação e acabados;
- Por testes de funcionamento de componentes e sistemas;
- Por testes “in situ”, destinados a apurar o comportamento de elementos construtivos e de solos nas condições locais;
- Por testes e ensaios executados em laboratório.

O Controle Tecnológico de materiais e serviços, executado através de procedimentos laboratoriais, será realizado por empresa especializada contratada pela RFM. A escolha da empresa de Controle Tecnológico será previamente aprovada pelo Cliente e/ou sua Gerenciadora.

### 2) FUNDAÇÕES

Para a presente obra podem ser utilizadas, a depender de estudos complementares, os seguintes tipos de fundação e seus estágios:

Paredes Diafragma  
Execução e Montagem das Armaduras das Paredes (“Gaiolas”)  
Execução das Paredes-Guia  
Escavação das Lamelas  
Tirantes  
Perfuração do Terreno  
Montagem e Instalação dos Tirantes  
Injeção dos Tirantes  
Protensão dos Tirantes  
Estacas Escavadas

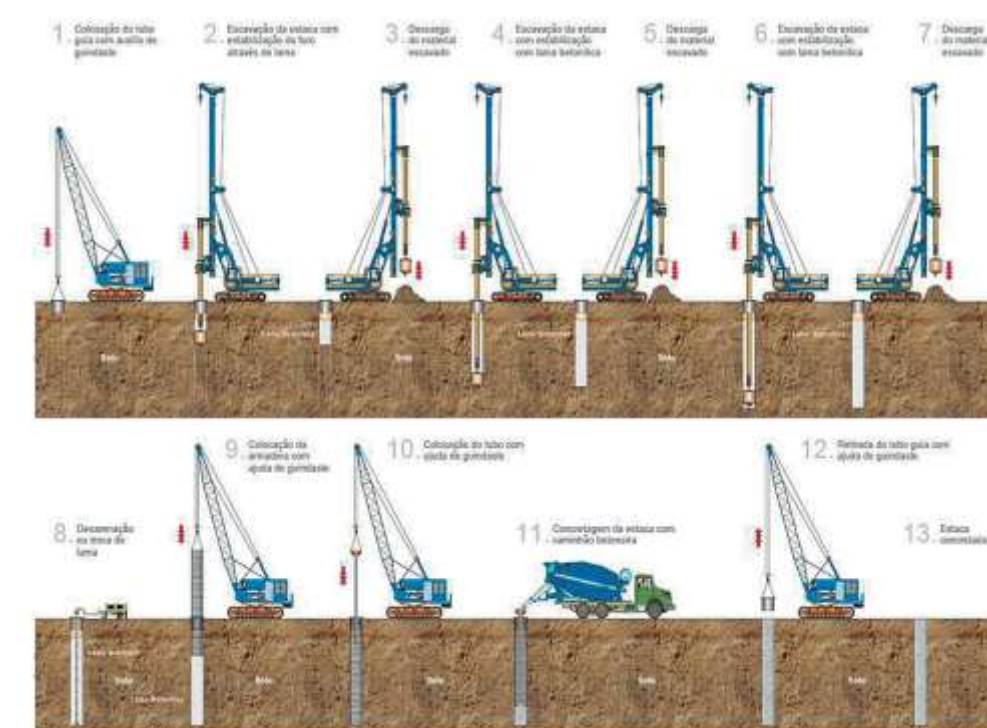


Imagem 81 – Sequência da Execução das Estacas



## C.2 – Método Construtivo

### 3) EXECUÇÃO ESTRUTURA DE CONCRETO

Os aspectos gerais que regem a execução de estruturas de concreto referem-se a conceitos, normas e procedimentos já aplicados em obras similares, no âmbito da engenharia nacional. O controle tecnológico do concreto, bem como dos materiais que o compõem, será procedido de acordo com as Normas Brasileiras especificadas pela ABNT.

#### 3.1 Materiais Constitutivos

Aglomerante

Aglomerado

Água

Aditivos

#### 3.2 Fabricação

Todo o preparo da mistura e também seu transporte até a aplicação final será executado por equipamentos apropriados. A central de concreto do fornecedor será vistoriada periodicamente, e será operada de forma cuidadosa, por profissional habilitado salvaguardando-se os limites de precisão das medições dos materiais, conforme dosagem aprovada.

Esta central permitirá ajustes necessários a cada dosagem, considerando-se as variações da umidade dos agregados ou eventuais variações a se introduzirem na mistura. Tanto a central de concreto como as betoneiras serão mantidas limpas e livres de incrustações, constantemente, de modo a produzir sempre um concreto satisfatório, e que atenda às recomendações das Normas Brasileiras

Demais Etapas:

#### 3.3 Transporte

#### 3.4 Lançamento

#### 3.5 Adensamento

#### 3.6 Juntas de Concregatem

#### 3.7 Armação

#### 3.8 Corte e Dobra do Aço

#### 3.9 Formas

#### 4.0 Desforma

### 4) ALVENARIAS E REVESTIMENTOS

A metodologia de execução de alvenarias será trivial; não obstante serão enumerados os pontos básicos para que se obtenha um serviço perfeito:

— A primeira fiada que define o alinhamento e nivelamento será assente com todo o esmero, buscando-se os alinhamentos por meio de linha de nylon e o aprumo dos tijolos em relação dos pilares;

— Os tijolos serão assentes utilizando-se argamassa de cimento e areia, conforme especificado nos projetos, com espessura máxima de 1,5 cm;

— As juntas serão desconcentradas;

— Serão totalmente preenchidas com argamassa as juntas verticais, de forma que os tijolos sejam solidarizados horizontal e verticalmente;

— Preenchendo-se vãos entre vigas de concreto, a última fiada será preenchida com tijolos cunhados, de forma a garantir à alvenaria um tratamento adequado.

**4.1 Acabamentos:** armagassas, chapiscos e revestimentos conforme memorial

**4.2 Revestimentos:** Conforme Memorial

**4.3 Pisos:** Conforme Memorial

**4.4 Esquadrias de Madeira e/ou Metálicas:** Conforme Memorial

**4.5 Vidros:** Conforme Memorial

**4.6 Pintura:** Conforme Memorial

### 5) PLANO DE EXECUÇÃO DAS OBRAS

Para a execução das obras é sugerido que a Concessionária contrate uma Construtora com comprovada capacidade técnica para execução das mesmas, em modalidade a ser definida pela Concessionária

#### 5.1 Responsabilidades da Construtora

— Utilizar a melhor técnica disponível de forma a garantir a perfeita execução de seu escopo, bem como seguir estritamente às especificações, documentos e projetos anexos a este Edital Carta- Convite;

— Atender aos métodos e padrões recomendados pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, as normas internacionais aplicáveis, as recomendações e instruções das concessionárias dos serviços públicos e das autoridades competentes, bem como as orientações do Concessionário e/ou sua Gerenciadora;

— Analisar todos os documentos e desenhos recebidos, a fim de verificar omissões e obter os esclarecimentos devidos;

— preconizado pelas Normas da ABNT, através de empresas do setor de qualidade, a serem aprovadas pelo Cliente e/ou sua Gerenciadora. O modelo de controle de qualidade final será apresentado em até 30 dias após a contratação e proverá total rastreabilidade, contemplando desenhos e croquis das peças ensaiadas;

— Manter máquinas, equipamentos, estoques de materiais, componentes, peças de produção e/ou acabadas em disposição tal que não obstruam ou dificultem rotas e/ou acessos de veículos, equipamentos e/ou equipes de socorro;

— Abastecer as frentes de trabalho, o Canteiro de Obras e instalações de energia elétrica e água necessárias ao desenvolvimento dos serviços objetos desta Concorrência. Inclusive, em eventuais necessidades, providenciar locação de grupos geradores e/ou carros pipa de água;

— Mobilizar desde o início da obra, staff voltado ao planejamento e devidamente suprido dos recursos de software e hardware cabíveis;

— Fornecer ao final da obra, 2 (duas) vias plotadas e 1 (uma) via digital (executável) dos desenhos "as built" a serem elaborados em AutoCAD 2013 ou superior.

#### 5.2 Prazo de Obra

São os prazos sugeridos para a referida obra:

**Fase 1 – Reforma com Ampliação de Área Construída da Edificação do Mercado Municipal:** 12 (doze) meses, sendo estimados 10 meses para conclusão das obras civis e 2 meses para os serviços finais de instalações, acabamentos e obtenção de licenças de operação que possibilitem a inauguração do empreendimento.

**Fase 2 – Construção de Nova Edificação anexa ao Mercado Municipal:** 24 meses, sendo estimados 20 meses 4 meses para os serviços finais de instalações, acabamentos e obtenção de licenças de operação que possibilitem a inauguração do empreendimento.

Os Prazos deverão contar a partir da emissão de todos os alvarás e da emissão da ordem de serviço pelo CONCESSIONÁRIO para a Construtora contratada, com a anuência do poder concedente.



## C.2 – Método Construtivo

### 5.3 Apresentação de Planos de Execução

A Concessionária deverá apresentar projetos e memoriais que possibilitem a construtora elaborar planos de execução para os diversos itens e fases da obra, incluindo mas não se limitando a:

5.3.1 Canteiro de Obras e Áreas de Vivência

5.3.2 Instalações Provisórias para Obra

5.3.3 Definição de Equipe e Estrutura Administrativa

5.3.4 Fundações e Contêncões

5.3.5 Drenagem e Pisos de Concreto

5.3.6 Estrutura de Concreto

5.3.7 Vedações

5.3.8 Fachadas

5.3.9 Recuperação de Fachada do Edifício Histórico

5.3.10 Caixilhos, Venezianas e Vidros

5.3.11 Impermeabilização

5.3.12 Instalações Elétricas

5.3.13 Instalações Hidráulicas

5.3.14 Instalações de Ar Condicionado

5.3.15 Instalações de Sistemas Prediais

5.3.16 Luminotécnica

5.3.17 Acústica

5.3.18 Elevadores

5.3.19 Acabamentos em Geral

5.3.20 Paisagismo

### 6) EQUIPE DE OBRA

O estabelecimento de uma equipe de obra com hierarquia e funções bem definidas é parte fundamental do sucesso e cumprimento de prazos e custos de contrato. Abaixo encontra-se uma sugestão de organograma de equipe para a obra:

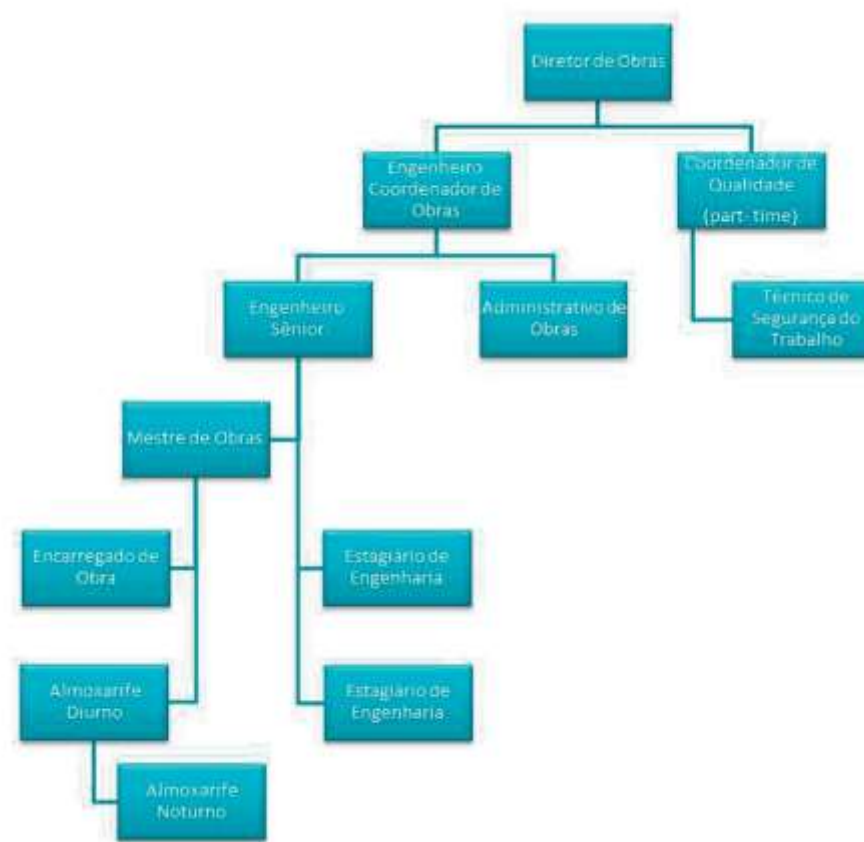


Gráfico 03 – Organograma Construtora

### 7) PROGRAMAS DE OBRA

Parte importante para ser assegurada a qualidade da obra é o estabelecimento de programas de controle da qualidade e segurança, tais como:

#### 7.1 Plano de Garantia de Qualidade

- Coordenar e implementar o Sistema da Qualidade;
- Planejar as auditorias internas do Sistema de Qualidade;
- Divulgar a política de Qualidade da Empresa;
- Coordenar a reunião de Análise Crítica do Sistema da Qualidade.

#### 7.2 Plano de Segurança do Trabalho

- Inspeccionar as condições de trabalho, estabelecendo normas e fiscalizando o seu cumprimento, visando a segurança e integridade dos recursos humanos envolvidos em todas as atividades de execução da obra;
- Elaborar quadros estatísticos sobre acidentes;
- Promover esclarecimentos sobre segurança do trabalho para os membros da CIPA e, através destes, procurar a conscientização de todos os recursos humanos lotados na obra;
- Efetuar as investigações dos acidentes de trabalho para detectar as causas básicas dos eventos ocorridos e, conseqüentemente, determinar as medidas preventivas necessárias;
- Determinar os procedimentos básicos a serem adotados nos casos de acidentes do trabalho;
- Controlar a distribuição e uso dos equipamentos de proteção individual necessários em cada atividade;
- Efetuar os serviços de sinalização provisória e desvios de tráfego, em coordenação com as autoridades de trânsito;
- Desenvolver procedimentos específicos visando a segurança dos habitantes da área na sua interface com as atividades da obra.

#### 7.3 Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC)



## C.2 – Método Construtivo

### 8) ESPECIFICIDADES DO RETROFIT

O Retrofit do edifício histórico deverá ser cercado de cuidados especiais para que as intervenções realizadas não impliquem em risco para a construção histórica. São alguns cuidados a serem tomados antes durante e após a obra:

#### 1) REFORÇOS ESTRUTURAIS

Deverá ser realizado estudo minucioso identificando a necessidade de realização de reforços estruturais na estrutura existente.

Cabe reforçar que foi iniciada na construção algum processo de reforma em um período recente (possivelmente em 2010), onde a construtora responsável pela obra iniciou a execução de reforços estruturais nos pilares existentes. Foi possível observar também que executadas demolições de algumas paredes e cortes de vigas. Para fins de orçamentação inicial, foi considerada a necessidade de execução de reforços para a estrutura, tanto dos pilares quanto da fachada.

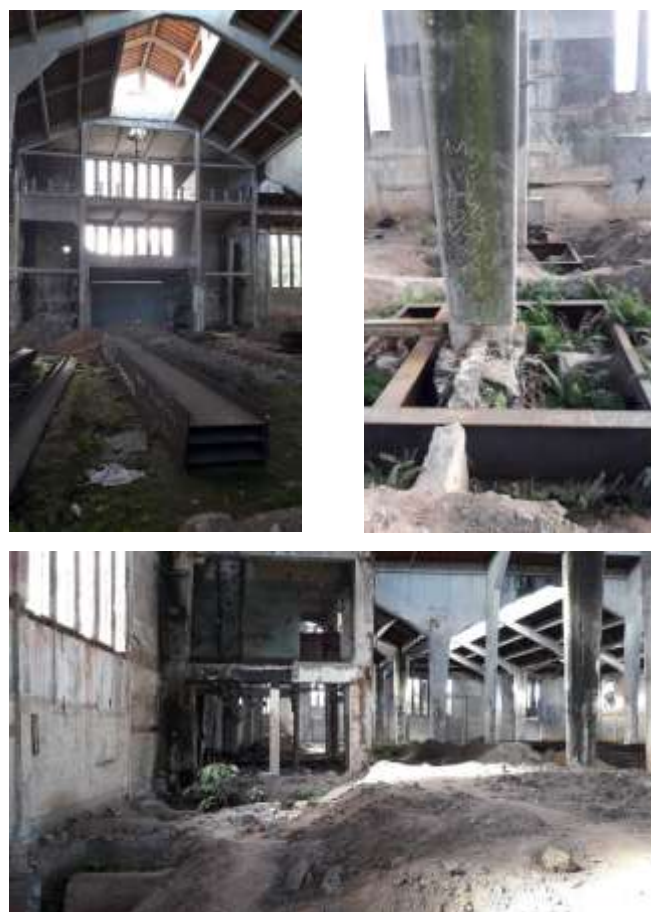


Imagem 81 – Fotos do Local

#### 2) RECUPERAÇÃO DA FACHADA

A Fachada atual, apesar de estar em condições precárias, aparentemente ainda conserva as características iniciais do imóvel, quando comparadas com fotos históricas do período da inauguração, não sendo necessária a restauração de elementos originais como em muitos casos de recuperação de fachadas.

De qualquer forma, será necessário um tratamento especial para que a fachada fique com características semelhantes à projetada inicialmente, especialmente em relação as massas, texturas e pinturas a serem utilizadas na mesma.

Serão instalados vidros em alguns pontos da fachada e do telhado que inicialmente são vazados, como forma de proporcionar uma melhor climatização e luminosidade para o ambiente, sem, no entanto, prejudicar o partido arquitetônico do projeto original.

#### 3) CONSTRUÇÃO DO MEZANINO

A Construção dos mezaninos prevista em projeto a princípio terá uma estrutura independente da estrutura do prédio original. Fundações, Pilares e Vigas, além de toda a estrutura serão projetados dentro do core original do projeto sem causar impactos ou se apoiar na estrutura original, porém perfeitamente integrados a ela.

Para a construção do mezanino deverá ser utilizada estrutura metálica, que possui vantagem em relação a estrutura convencional pelos prazos de produção, prazos de execução, facilidade e flexibilidade do projeto e por ser um casamento com uma estrutura histórica mais criativo.



Imagem 82 – Fotos Retrofit



## C.3 – CAPEX

### ORÇAMENTO – FASE 1

#### CONSTRUÇÃO

#### REFORMA DO EDIFÍCIO HISTÓRICO

+

#### ACRÉSCIMO DE ÁREA (MEZANINOS)


		Obra: Mercado Municipal Local: Niterói - RJ Data: 01 de Agosto de 2017					
FASE 1 - REFORMA						REVISÃO 03	
						01/08/2017	
Referência	Descrição completa	Unid.	A Reformar	A Construir	Preço Unitário	Custo Total	
1	SERVIÇOS PRELIMINARES	m2	2.988,00	3.748,00	29,03	195.546,08	1,14%
2	CANTEIRO DE OBRA	Unid.	0,00	1,00	245.033,00	245.033,00	1,43%
2	DEMOLIÇÕES E RETIRADAS	Unid.	0,00	1,00	121.015,00	121.015,00	0,70%
2	FUNDAÇÃO - REFORÇOS	m2	2.988,00		159,18	475.629,84	2,77%
3	FUNDAÇÃO - NOVAS	m2		3.748,00	175,15	656.462,20	3,82%
4	ESTRUTURA (METÁLICA)	m2		3.748,00	440,28	1.650.169,44	9,60%
5	PAREDES ALVERNARIA	m2	110,00	658,00	90,00	69.120,00	0,40%
6	PISOS	m2	2.988,00	3.748,00	122,45	824.823,20	4,80%
7	REVESTIMENTOS EM PAREDES	m2	2.988,00	3.748,00	103,52	697.310,72	4,06%
8	FACHADA	m2	2.988,00	3.748,00	55,70	375.195,20	2,18%
9	PINTURA	m2	2.988,00	3.748,00	20,21	136.134,56	0,79%
10	VIDROS E ESPELHOS	m2	2.988,00	3.748,00	45,25	304.804,00	1,77%
11	COBERTURA	m2	0,00	3.748,00	40,51	151.831,48	0,88%
12	IMPERMEABILIZAÇÃO	m2	2.010,00	3.120,00	65,29	334.937,70	1,95%
13	TETOS E FORROS	m2	1.050,00	2.120,00	121,90	386.423,00	2,25%
14	FORRO MADEIRA	m2	938,00	1.458,00	220,95	529.396,20	3,08%
15	TRATAMENTO ACÚSTICO	m2	0,00	110,00	600,00	66.000,00	0,38%
17	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	m2	2.988,00	3.748,00	101,25	682.020,00	3,97%
18	TAMPOS, LOUÇAS E METAIS	m2	0,00	515,00	90,70	46.710,50	0,27%
19	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	m2	2.988,00	3.748,00	275,04	1.852.669,44	10,78%
20	LUMINÁRIAS	m2	2.988,00	3.748,00	41,70	280.891,20	1,63%
21	AR CONDICIONADO, EXAUSTÃO, PRESSURIZAÇÃO E VENTILAÇÃO	m2	2.988,00	3.748,00	385,24	2.594.976,64	15,09%
22	SISTEMAS PREDIAIS	m2	2.988,00	3.748,00	65,35	440.197,60	2,56%
23	PAVIMENTAÇÃO E ÁREAS EXTERNAS	m2	0,00	1.630,00	120,45	196.333,50	1,14%
24	PAISAGISMO	m2	300,00	300,00	217,58	130.548,00	0,76%
25	ELEVADORES	Unid.	0,00	4,00	143.033,00	572.132,00	3,33%
26	EQUIPE ADMINISTRATIVA	Unid.	0,00	12,00	58.177,00	698.124,00	4,06%
27	EQUIPE DE PRODUÇÃO DE OBRA	Unid.	0,00	12,00	52.219,00	626.628,00	3,64%
28	SEGURANÇA DO TRABALHO	m2	2.988,00	3.748,00	31,51	212.251,36	1,23%
29	EQUIPAMENTOS DE APOIO A PRODUÇÃO	m2	2.988,00	3.748,00	52,00	350.272,00	2,04%
30	CONSUMOS E DESPESAS	Unid.		12,00	15.121,00	181.452,00	1,06%
31	TAXAS, SEGUROS E EMOLUMENTOS	m2	2.988,00	3.748,00	21,21	142.870,56	0,83%
32	DESMOBILIZAÇÃO	m2	2.988,00	3.748,00	3,18	21.420,48	0,12%
33	DIVISÓRIAS BOXES / LOJAS	Unid.		282,00	3.350,00	944.700,00	5,49%
34						0,00	0,00%
<b>SUBTOTAL A</b>						<b>17.194.028,90</b>	
<b>TOTAL GERAL OBRA</b>						<b>17.194.028,90</b>	
<b>ADMINISTRAÇÃO</b>						<b>1.719.402,89</b>	
<b>TOTAL GERAL</b>						<b>18.913.431,79</b>	

Tabela 02 – Custo Obra retrofit



## C.3 – CAPEX

### ORÇAMENTO – FASE 2

### CONSTRUÇÃO

### CONSTRUÇÃO DE NOVA EDIFICAÇÃO

RFM		Obra: Mercado Municipal							
		Local: Niterói - RJ							
		Data: 01 de Agosto de 2017							
		FASE 2 - NOVA CONSTRUÇÃO						REVISÃO 03 01/08/2017	
Referência	Descrição completa	Unid.	A Reformar	A Construir	Preço Unitário	Custo Total			
1	SERVIÇOS PRELIMINARES	m2		13.942,00	25,50	355.521,00	1,04%		
2	CANTEIRO DE OBRA*	Unid.		1,00	125.612,88	125.612,88	0,37%		
2	DEMOLIÇÕES E RETIRADAS	Unid.		1,00	315.300,00	315.300,00	0,92%		
3	FUNDAÇÃO	m2		13.942,00	210,10	2.929.214,20	8,56%		
4	ESTRUTURA	m2		13.940,00	414,00	5.771.160,00	16,87%		
5	PAREDES ALVERNARIA	m2		13.940,00	82,10	1.144.474,00	3,35%		
6	PISOS	m2		5.442,00	95,50	519.711,00	1,52%		
7	REVESTIMENTOS EM PAREDES	m2		13.942,00	60,52	843.769,84	2,47%		
8	FACHADA	m2		13.942,70	88,90	1.239.506,03	3,62%		
9	PINTURA	m2		10.143,00	20,21	204.990,03	0,60%		
10	VIDROS E ESPELHOS	m2		10.143,00	45,25	458.970,75	1,34%		
11	COBERTURA	m2		13.942,00	40,51	564.790,42	1,65%		
12	IMPERMEABILIZAÇÃO	m2		4.308,00	65,29	281.269,32	0,82%		
13	TETOS E FORROS	m2		5.442,00	101,90	554.539,80	1,62%		
14	FORRO MADEIRA	m2		1.458,00	220,95	322.145,10	0,94%		
15	TRATAMENTO ACÚSTICO	m2		0,00	600,00	0,00	0,00%		
17	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	m2		5.442,00	214,24	1.165.894,08	3,41%		
18	TAMPOS, LOUÇAS E METAIS	m2		515,00	190,70	98.210,50	0,29%		
19	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	m2		13.942,00	265,10	3.696.024,20	10,81%		
20	LUMINÁRIAS	m2		13.942,00	41,70	581.381,40	1,70%		
21	AR CONDICIONADO, EXAUSTÃO, PRESSURIZAÇÃO E VENTILAÇÃO	m2		5.442,00	425,15	2.313.666,30	6,77%		
22	SISTEMAS PREDIAIS	m2		18.643,00	28,15	524.800,45	1,53%		
23	PAVIMENTAÇÃO E ÁREAS EXTERNAS	m2		12.112,00	90,15	1.091.896,80	3,19%		
24	PAISAGISMO	m2		1.200,00	217,58	261.096,00	0,76%		
25	ELEVADORES	Unid.		6,00	143.033,00	858.198,00	2,51%		
25	ESCADAS ROLANTES	Unid.		4,00	290.600,00	1.162.400,00	3,40%		
26	EQUIPE ADMINISTRATIVA	Unid.		24,00	58.177,00	1.396.248,00	4,08%		
27	EQUIPE DE PRODUÇÃO DE OBRA	Unid.		24,00	52.219,00	1.253.256,00	3,66%		
28	SEGURANÇA DO TRABALHO	m2		13.942,00	31,51	439.312,42	1,28%		
29	EQUIPAMENTOS DE APOIO A PRODUÇÃO	m2		13.942,00	52,00	724.984,00	2,12%		
30	CONSUMOS E DESPESAS	Unid.		24,00	22.888,00	549.312,00	1,61%		
31	TAXAS, SEGUROS E EMOLUMENTOS	m2		18.643,00	21,21	395.418,03	1,16%		
32	DESMOBILIZAÇÃO	m2		18.643,00	3,18	59.284,74	0,17%		
34	COBERTURA	m2		4.701,00	425,00	1.997.925,00	5,84%		
SUBTOTAL A						34.200.282,29			
TOTAL GERAL OBRA						34.200.282,29			
ADMINISTRAÇÃO						3.420.028,23			
TOTAL GERAL						37.620.310,52			

Tabela 04 – Custo Obra Nova Edificação



## C.3 – CAPEX

### TODOS OS INVESTIMENTOS

#### FASE 1 + FASE 2

1. FLUXO INVESTIMENTOS	FASE DE DESENVOLVIMENTO		
FASE 1 - Reforma Mercado			
(-) Reembolso Estudos e Demais Obrigações do contrato	(1.700.000)		
(-) Projetos e Aprovações	(500.000)		
(-) Construção	(18.913.431)		
(-) Decoração	(1.000.000)		
(-) Gerais e Administrativos	(2.041.343)		
FASE 2 - Reforma Mercado			
(-) Projetos e Aprovações	(1.200.000)	(800.000)	
(-) Construção		(18.810.155)	(18.810.155)
(-) Decoração		(650.000)	(650.000)
(-) Gerais e Administrativos	(120.000)	(2.026.016)	(1.946.016)
<b>FLUXO DE INVESTIMENTOS</b>	<b>(25.474.774)</b>	<b>(22.286.171)</b>	<b>(21.406.171)</b>

<b>INVESTIMENTO FASE 1</b>	<b>(24.154.774)</b>
<b>INVESTIMENTO FASE 2</b>	<b>(45.012.341)</b>
<b>VALOR TOTAL DO INVESTIMENTO</b>	<b>(69.167.115)</b>

Tabela 05 – Investimentos Totais Previstos



## C.4 – OPEX

Sobre os gastos operacionais do projeto, é fundamental clarificar a estrutura de operação que se dá em empreendimentos do tipo, com a existência de um condomínio e de um fundo de promoção, que são constituídos para rateio das despesas operacionais do dia a dia do empreendimento.

### 1) CONDOMÍNIO

Os condomínios são constituídos para suportar as despesas operacionais dos empreendimentos comerciais. Despesas como segurança, limpeza, contas de luz e água das áreas comuns e outras que se referem ao dia a dia do empreendimento são suportadas pelo condomínio.

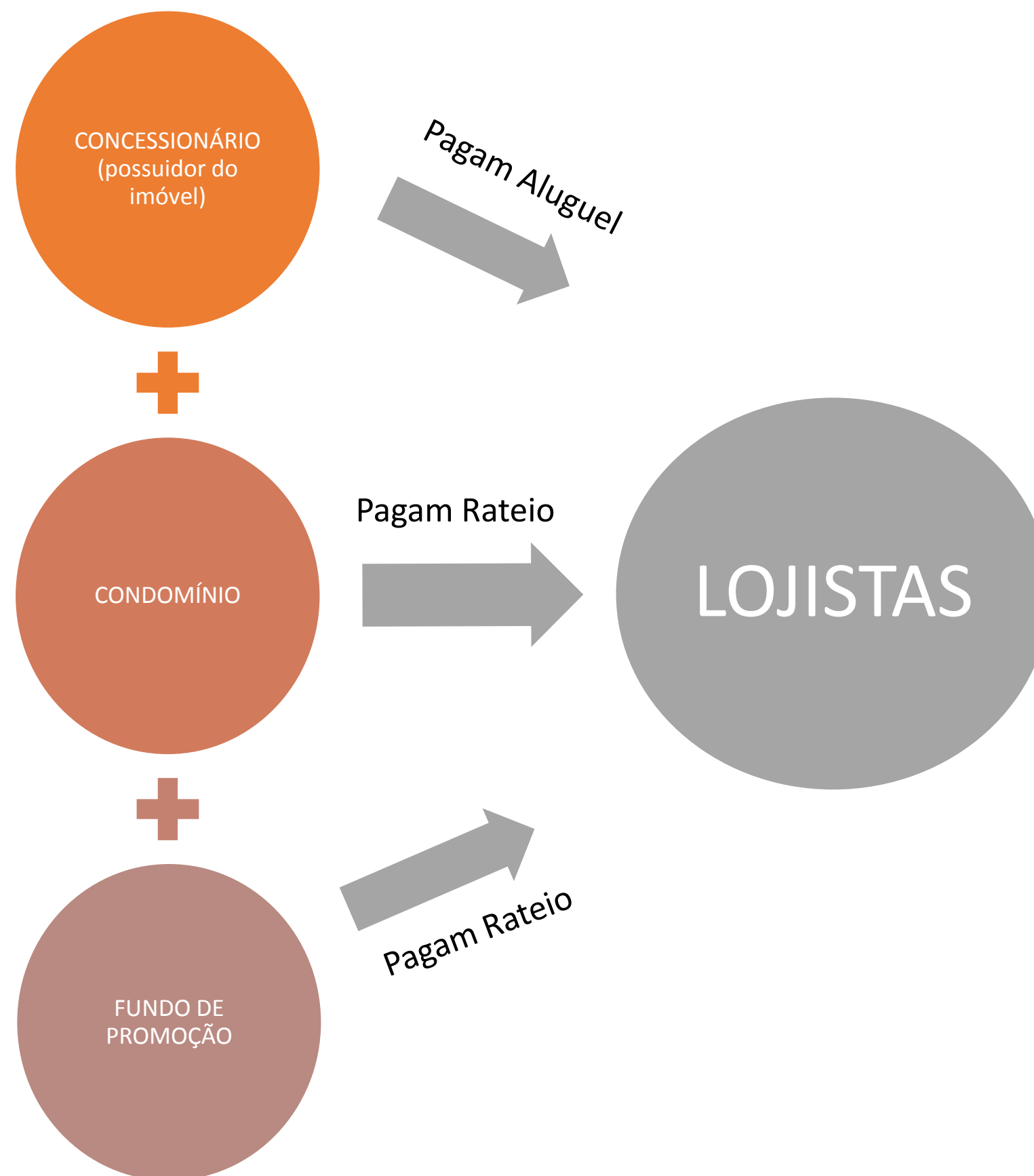
A divisão de custos entre os lojistas se dá por uma regra a ser definida, que pode ser a fração ideal da loja em relação ao todo ou através do estabelecimento de um coeficiente de rateio de despesas (CRD), onde cada loja tem um determinado rateio de acordo com seu tamanho, categoria e importância para trazer público para o empreendimento comercial.

### 2) FUNDO DE PROMOÇÃO

Os Fundos de Promoção são constituídos para contribuição dos lojistas para ações de promoção do empreendimento comercial, tais como campanhas de divulgação, decoração de ocasiões especiais, ações de marketing e outras que ajudem a trazer compradores para os espaço comercial.

Os valores, em geral, são rateados da mesma forma em que no condomínio

O empreendedor, no caso o Concessionário, tem o dever de contribuir com estes fundos das unidades que ficam vacantes no empreendimento, e em geral é responsável pela sua administração. No entanto, tais gastos não são uma receita e/ou uma prestação de serviços do empreendedor, são efetuados em personalidades jurídicas distintas do proprietário do imóvel que servem unicamente para organizar estes custos e seu respectivo rateio.





## C.4 – OPEX

Há, ainda, os gastos que devem ser suportados pelo CONCESSIONÁRIO (possuidor do imóvel), que são todos aqueles necessários a operação e manutenção do imóvel que não são suportados pelo condomínio ou pelo fundo de promoção

IMPOSTOS SOBRE RECEITAS DE LOCAÇÃO E OUTRAS RECEITAS: Impostos incidentes sobre as receitas do concessionário. A praxe é que os empreendimentos do tipo sejam tributados de acordo com o regime do lucro presumido, que possui uma carga tributária aproximada de 14,54%. Algumas receitas específicas, como por exemplo as de merchandising, possui cargas tributárias diferenciadas, entretanto para fins de análise de viabilidade é feita uma simplificação

MANUTENÇÃO: Gastos com a manutenção da propriedade não suportados pelo condomínio, especialmente aqueles que dizem respeito ao desgaste da edificação ao longo do tempo.

CONDOMÍNIO E FUNDO DE PROMOÇÃO DAS UNIDADES VACANTES: cabe ao empreendedor suportar estes custos das unidades vacantes

OUTROS GASTOS: gastos diversos administrativos, seguros e contábeis e outros da empresa CONCESSIONÁRIA

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO: valor cobrado pela gestora comercial do empreendimento para realizar toda a administração das locações e das outras receitas do empreendimento, assim como dos custos do CONCESSIONÁRIO

GARANTIA DO CONTRATO: Garantia prevista no contrato de concessão para assegurar que o poder público tenha uma garantia de cumprimento do mesmo.

### ESTIMATIVAS REFERENCIAIS

(-) Impostos PIS/COFINS	3,65%	% Receita Bruta
(-) Impostos IR/CSLL/Adicional - Lucro Presumido	11%	% Receita Bruta
<b>Receita Líquida</b>		
Manutenção	10	R\$ / m <sup>2</sup> ABL / mês
Condomínio / Fundo Unidades Vacantes	115	R\$ / m <sup>2</sup> ABL / mês
Outros Gastos	2,5%	% Receita Bruta
Taxa de Administração	5%	% Receita Bruta
<b>Lucro Operacional Bruto</b>		
Seguro Garantia / Fiança Bancária	4%	% valor garantido

**Tabela 06 – OPEX do Projeto**



## C.5 – Cronograma de Implantação

A Implantação do projeto foi pensada em duas fases distintas, buscando prioritariamente minimizar o prazo de entrega de uma 1ª Fase do Mercado Municipal – Retrofit do Edifício Histórico, possibilitando também que o poder público tenha tempo hábil para realizar as remoções no terreno anexo.

### A Lógica do Faseamento

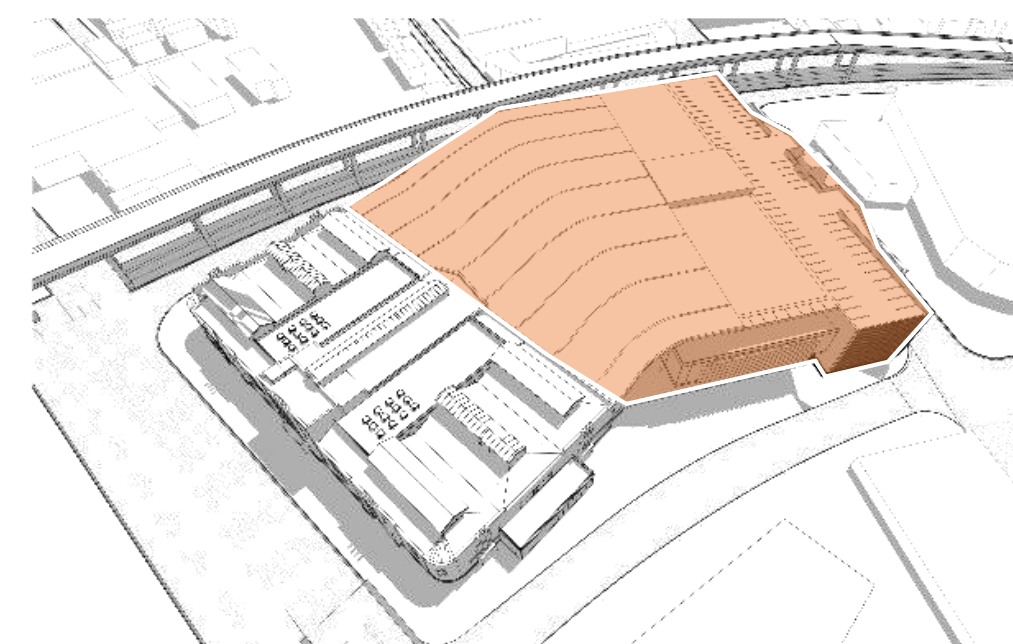
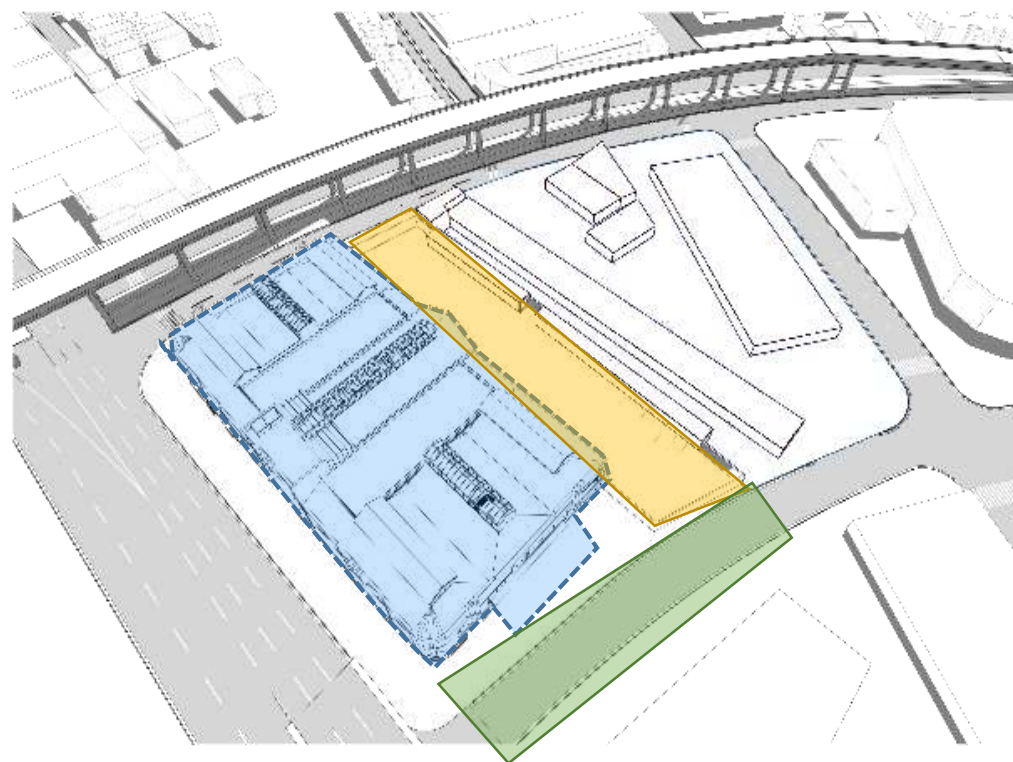
O Faseamento do projeto é fundamental para sua implantação com sucesso e no menor prazo possível. Caso fosse demandado que o poder público entregasse a totalidade da área para assinatura do contrato o processo de concessão da área poderia levar mais tempo, assim como a inauguração do novo Mercado.

Em uma **1ª Fase**, imediatamente após a assinatura do contrato, seria disponibilizada para o CONCESSIONÁRIO a Edificação Histórica, a Área de 2.000 m<sup>2</sup> ao lado do edifício (hoje utilizada como estacionamento para uma Auto Escola) e a rua abaixo da edificação que já se encontra fechada (sem saída) em função das obras do mergulhão.

Com estas três áreas será possível dar andamento na obra de Retrofit para inauguração da primeira fase do Novo Mercado Municipal, com previsão de conclusão em até 12 meses. Na Área anexa será feito um estacionamento provisório enquanto a 2ª Fase, onde fica o Deck Park, não é concluída.

A **2ª Fase**, onde ficará a nova Construção, deverá ser iniciada em até 12 meses após assinatura do contrato de concessão. Este prazo possibilitará que a Prefeitura de Niterói realize as realocações – tanto do Abrigo para Mulheres quanto das famílias que ocupam os galpões do antigo CEASA.

Neste meio tempo, as partes também trabalharão na obtenção das licenças para a nova construção. Cabe mencionar que as duas fases são complementares e dependentes uma da outra.



### FASE 1

#### Disponibilização pelo poder público:

**IMEDIATA APÓS A ASSINATURA DO CONTRATO**

#### Áreas disponibilizadas:

Edifício Histórico (3.200 m<sup>2</sup>) - Retrofit

Área Anexa (2.000 m<sup>2</sup>) – Estacionamento Provisório

Rua a ser fechada com abertura do mergulhão

#### Prazo para Conclusão:

12 Meses após emissão de todas as Licenças de Obra

### FASE 2

#### Disponibilização pelo poder público:

**12 MESES APÓS ASSINATURA DO CONTRATO**

#### Áreas disponibilizadas:

Abrigo para Mulheres (1.600 m<sup>2</sup>)

Galpão CEASA – ocupado por famílias (4.000 m<sup>2</sup>)

\*A serem demolidos para construção do edifício anexo

#### Prazo para Conclusão:

24 Meses após a disponibilização do espaço e/ou emissão de todas as Licenças de Obra, o que ocorrer depois.



## C.5 – Cronograma de Implantação

Data de Início:

a definir

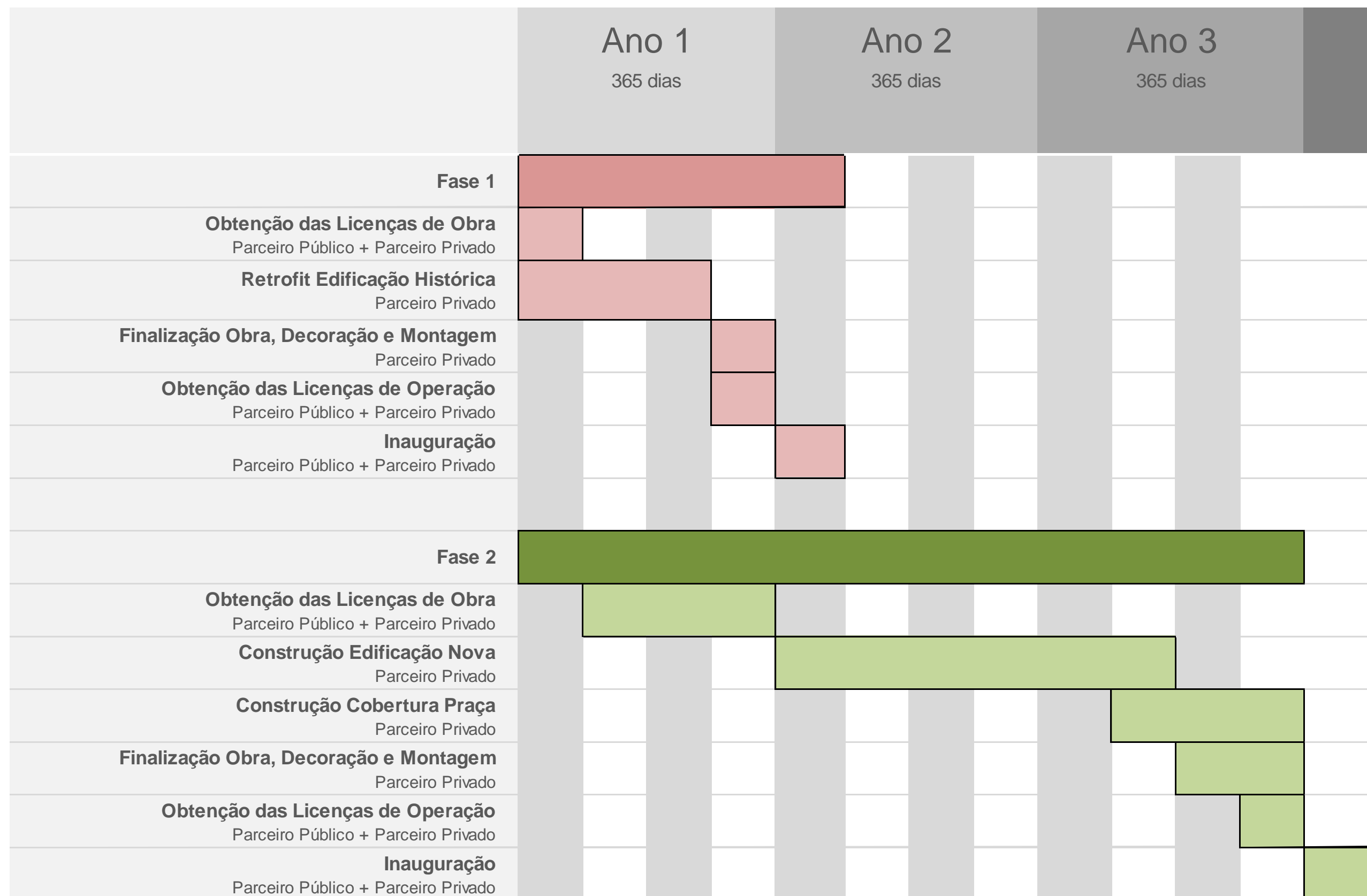


Tabela 07 – Cronograma de Implantação





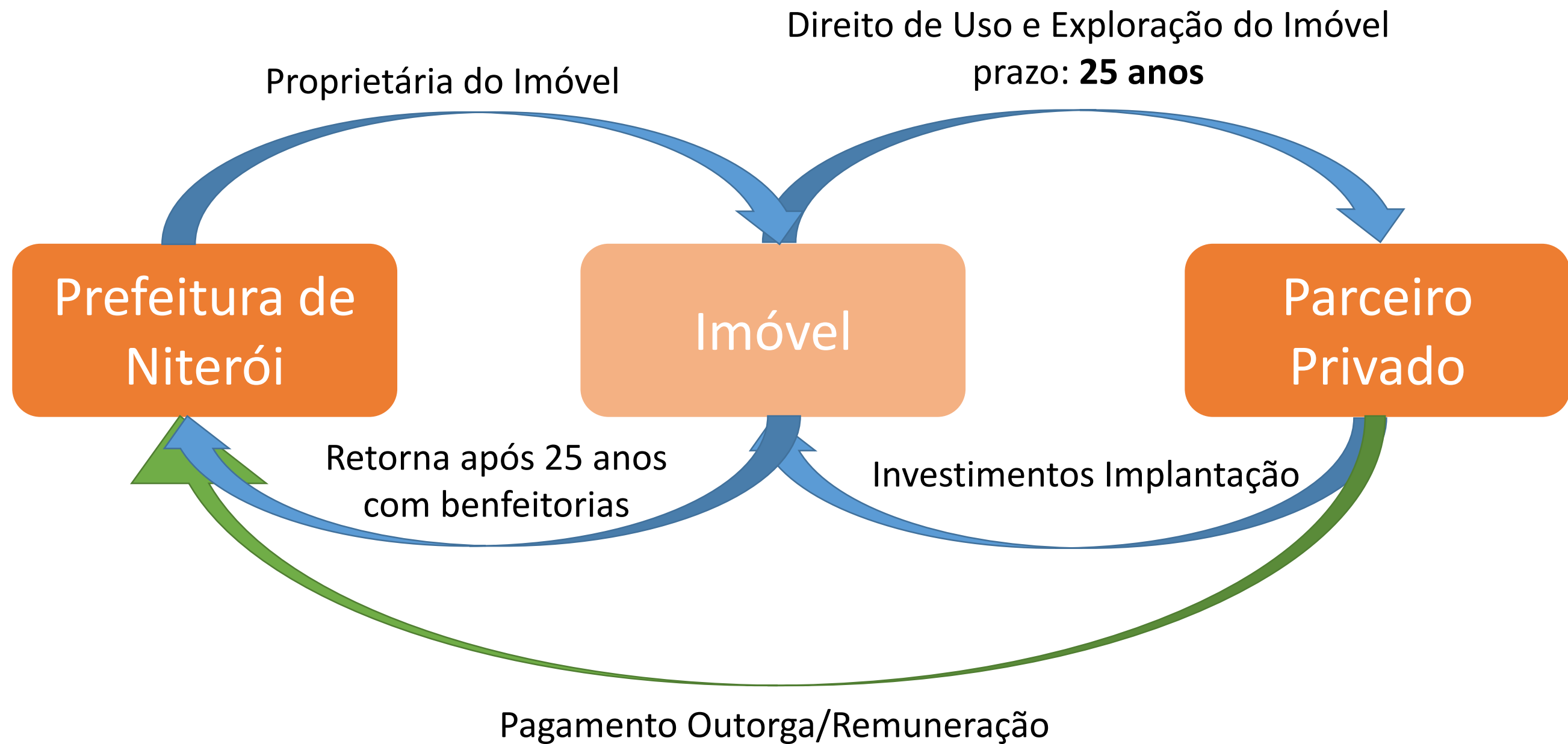
*D – Análise Econômico-Financeira*



## D.1 - Modalidade Adotada - Vantagens Operacionais e Econômicas para os Parceiros Público e Privado

### MODALIDADE ADOTADA

CONCESSÃO DE OBRA PÚBLICA PARA REVITALIZAÇÃO, IMPLANTAÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO ECONÔMICA DO MERCADO MUNICIPAL FELICIANO SODRÉ NO MUNICÍPIO DE NITERÓI – RJ.





## D.1 - Modalidade Adotada - Vantagens Operacionais e Econômicas para os Parceiros Público e Privado

### MODALIDADE ADOTADA

CONCESSÃO DE OBRA PÚBLICA PARA REVITALIZAÇÃO, IMPLANTAÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO ECONÔMICA DO MERCADO MUNICIPAL FELICIANO SODRÉ NO MUNICÍPIO DE NITERÓI – RJ.

#### Parceiro Público

- 1) Não há aportes de capital durante a implantação
- 2) Não há compromisso de pagamentos periódicos após a implantação e conceder garantias
- 3) Não assume os riscos da implantação/construção
- 4) Recebe remuneração fixa
- 5) Recebe remuneração variável de acordo com o desempenho

- 1) Tem pouca interferência no dia a dia da operação
- 2) Abre mão do uso do imóvel durante um prazo determinado

#### Parceiro Privado

- 1) Tem relativa liberdade para administrar a implantação e exploração do empreendimento
- 2) Tem relativa liberdade para exercer política de preços
- 3) Não possui a exposição de caixa da compra do imóvel
- 4) Pode explorar imóveis especiais e/ou com localização privilegiada

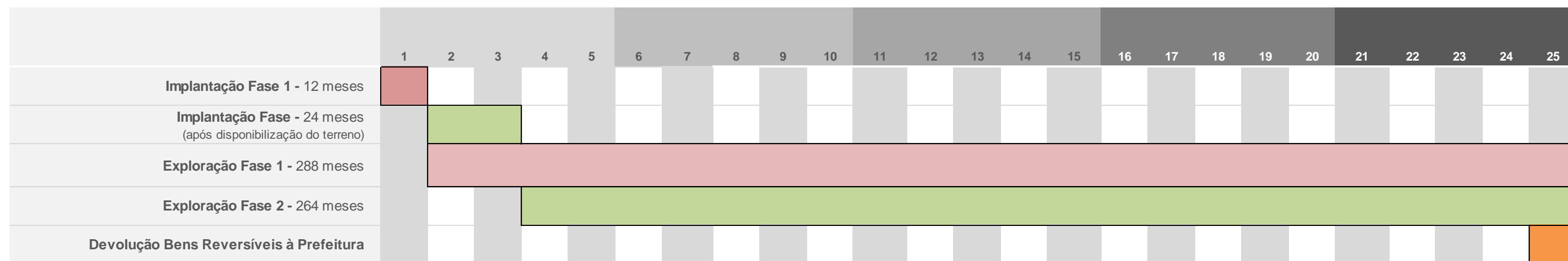
- 1) Riscos de Construção
- 2) Riscos de Mercado
- 3) Não há imóvel para conceder como garantia de operações financeiras



## D.2 – Cronogramas e Prazos

Data de Início:

a definir



**Observações:**

- a) Os prazos contam a partir da emissão das respectivas licenças (construção e operação), além da disponibilização do terreno na fase 2
- b) O contrato deverá prever normas para reequilíbrio, extensão ou penalidades do mesmo caso os prazos não sejam cumpridos

**Tabela 08 – Cronograma do Projeto**

**Prazo Total de Exploração: 25 anos (300 meses)**



## D.3 – Fluxo de Caixa – Parceiro Privado (1/2)

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>1. FLUXO INVESTIMENTOS</b>	<b>FASE DE DESENVOLVIMENTO</b>											
FASE 1 - Reforma Mercado												
(-) Reembolso Estudos e Demais Obrigações do contrato	(1.700.000)											
(-) Projetos e Aprovações	(500.000)											
(-) Construção	(18.913.431)											
(-) Decoração	(1.000.000)											
(-) Gerais e Administrativos	(2.041.343)											
FASE 2 - Reforma Mercado												
(-) Projetos e Aprovações	(1.200.000)	(800.000)										
(-) Construção		(18.810.155)	(18.810.155)									
(-) Decoração		(650.000)	(650.000)									
(-) Gerais e Administrativos	(120.000)	(2.026.016)	(1.946.016)									
<b>FLUXO DE INVESTIMENTOS</b>	<b>(25.474.774)</b>	<b>(22.286.171)</b>	<b>(21.406.171)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>INVESTIMENTO FASE 1</b>	<b>(24.154.774)</b>											
<b>INVESTIMENTO FASE 2</b>	<b>(45.012.341)</b>											
<b>VALOR TOTAL DO INVESTIMENTO</b>	<b>(69.167.115)</b>											
<b>2. FLUXO OPERACIONAL</b>												
<b>Receitas de Locação</b>	<b>Área Bruta Locável</b>	<b>Locação / m²</b>										
Lojas Térreo - Fase 1	1.680	R\$ 160,00										
Loja Mezanino Praça - Fase 1	607	R\$ 140,00	FASE 1									
Beer Garden - Fase 1	1.335	R\$ 160,00	3.622	R\$ 156,65								
Loja Térreo - Fase 2	1.870	R\$ 160,00										
Loja 1º Pav - Fase 2	1.130	R\$ 140,00										
Lojas 2º Pav - Fase 2	388	R\$ 140,00	FASE 2									
Entretenimento - Fase 2	1.539	R\$ 60,00	6.079	R\$ 133,48								
Rooftop - Fase 2	1.152	R\$ 180,00										
ABL Total / Locação Média	9.701	R\$ 142,13										
Receita Locação Fase 1			6.808.560	6.808.560	6.808.560	6.808.560	6.808.560	6.808.560	6.808.560	6.808.560	6.808.560	6.808.560
Receita Locação Fase 2	Ano 1	Ano 2	Anos seguintes	9.737.040	9.737.040	9.737.040	9.737.040	9.737.040	9.737.040	9.737.040	9.737.040	9.737.040
(-) Vacância	7%	6,0%	5%	(476.599)	(408.514)	(827.280)	(827.280)	(827.280)	(827.280)	(827.280)	(827.280)	(827.280)
(-) Inadimplência	5%	5%	5%	(340.428)	(340.428)	(827.280)	(827.280)	(827.280)	(827.280)	(827.280)	(827.280)	(827.280)
<b>Receita Bruta de Locação</b>			0	5.991.533	6.059.618	14.891.040	14.891.040	14.891.040	14.891.040	14.891.040	14.891.040	14.891.040
Receita Estacionamento	Vagas	Ticket Médio	Giro	% distribuída	1.051.200	1.051.200	1.051.200	1.051.200	1.051.200	1.051.200	1.051.200	1.051.200
	360	8	2,5	40%								
Receita Merchandising	5%				340.428	340.428	827.280	827.280	827.280	827.280	827.280	827.280
Outras Receitas	5%				340.428	340.428	827.280	827.280	827.280	827.280	827.280	827.280
<b>Outras Receitas Brutas</b>			0	680.856	680.856	2.705.760	2.705.760	2.705.760	2.705.760	2.705.760	2.705.760	2.705.760
<b>Receita Bruta Total</b>			0	6.672.389	6.740.474	17.596.800	17.596.800	17.596.800	17.596.800	17.596.800	17.596.800	17.596.800
(-) Impostos PIS/COFINS	3,65%	% Receita Bruta	0	(243.542)	(246.027)	(642.283)	(642.283)	(642.283)	(642.283)	(642.283)	(642.283)	(642.283)
(-) Impostos IR/CSLL/Adicional - Lucro Presumido	11%	% Receita Bruta	0	(726.623)	(734.038)	(1.916.292)	(1.916.292)	(1.916.292)	(1.916.292)	(1.916.292)	(1.916.292)	(1.916.292)
<b>Receita Líquida</b>			0	5.702.223	5.760.409	15.038.225	15.038.225	15.038.225	15.038.225	15.038.225	15.038.225	15.038.225
Manutenção	10	R\$ / m² ABL / mês		(434.640)	(434.640)	(1.164.120)	(1.164.120)	(1.164.120)	(1.164.120)	(1.164.120)	(1.164.120)	(1.164.120)
Condomínio / Fundo Unidades Vacantes	115	R\$ / m² ABL / mês		(349.885)	(299.902)	(669.369)	(669.369)	(669.369)	(669.369)	(669.369)	(669.369)	(669.369)
Outros Gastos	2,5%	% Receita Bruta		(166.810)	(168.512)	(439.920)	(439.920)	(439.920)	(439.920)	(439.920)	(439.920)	(439.920)
Taxa de Administração	5%	% Receita Bruta		(333.619)	(337.024)	(879.840)	(879.840)	(879.840)	(879.840)	(879.840)	(879.840)	(879.840)
<b>Lucro Operacional Bruto</b>			0	4.417.269	4.520.332	11.884.976	11.884.976	11.884.976	11.884.976	11.884.976	11.884.976	11.884.976
Seguro Garantia / Fiança Bancária	4%	% valor garantido		(138.334)	(138.334)	(138.334)	(138.334)	(138.334)	(138.334)	(138.334)	(138.334)	(138.334)
Remuneração PMN - Fixa Fase 1	40.000	Valor / Mês	0	(480.000)	(480.000)	(480.000)	(480.000)	(480.000)	(480.000)	(480.000)	(480.000)	(480.000)
Remuneração PMN - Fixa Fase 2	40.000	Valor / Mês	0	0	0	(480.000)	(480.000)	(480.000)	(480.000)	(480.000)	(480.000)	(480.000)
Remuneração PMN - Variável (se maior que remuneração fixa)	6%	% Receita Bruta	0	0	0	(95.808)	(95.808)	(95.808)	(95.808)	(95.808)	(95.808)	(95.808)
<b>RESULTADO LÍQUIDO DA OPERAÇÃO</b>	<b>(138.334)</b>	<b>3.798.935</b>	<b>3.901.998</b>	<b>10.690.834</b>	<b>10.690.834</b>	<b>10.690.834</b>	<b>10.690.834</b>	<b>10.690.834</b>	<b>10.690.834</b>	<b>10.690.834</b>	<b>10.690.834</b>	<b>10.690.834</b>
<b>MARGEM LÍQUIDA</b>		56,94%	57,89%	60,75%	60,75%	60,75%	60,75%	60,75%	60,75%	60,75%	60,75%	60,75%
<b>3. FLUXO DA CAIXA LÍQUIDO DO PROJETO</b>	<b>(25.613.108)</b>	<b>(18.487.236)</b>	<b>(17.504.172)</b>	<b>10.690.834</b>	<b>10.690.834</b>	<b>10.690.834</b>	<b>10.690.834</b>	<b>10.690.834</b>	<b>10.690.834</b>	<b>10.690.834</b>	<b>10.690.834</b>	<b>10.690.834</b>
<b>3.1 FLUXO DE CAIXA ACUMULADO</b>	<b>(25.613.108)</b>	<b>(44.100.344)</b>	<b>(61.604.516)</b>	<b>(50.913.682)</b>	<b>(40.222.848)</b>	<b>(29.532.014)</b>	<b>(18.841.180)</b>	<b>(8.150.346)</b>	<b>2.540.488</b>	<b>13.231.322</b>	<b>23.922.156</b>	<b>34.612.990</b>



## D.3 – Fluxo de Caixa – Parceiro Privado (2/2)

	Ano 13 2030	Ano 14 2031	Ano 15 2032	Ano 16 2033	Ano 17 2034	Ano 18 2035	Ano 19 2036	Ano 20 2037	Ano 21 2038	Ano 22 2039	Ano 23 2040	Ano 24 2041	Ano 25 2042
<b>1. FLUXO INVESTIMENTOS</b>													
FASE 1 - Reforma Mercado													
(-) Reembolso Estudos e Demais Obrigações do contrato													
(-) Projetos e Aprovações													
(-) Construção													
(-) Decoração													
(-) Gerais e Administrativos													
FASE 2 - Reforma Mercado													
(-) Projetos e Aprovações													
(-) Construção													
(-) Decoração													
(-) Gerais e Administrativos													
<b>FLUXO DE INVESTIMENTOS</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>INVESTIMENTO FASE 1</b>	<b>(24.154.774)</b>												
<b>INVESTIMENTO FASE 2</b>	<b>(45.012.341)</b>												
<b>VALOR TOTAL DO INVESTIMENTO</b>	<b>(69.167.115)</b>												
<b>2. FLUXO OPERACIONAL</b>													
<b>Receitas de Locação</b>	<b>Área Bruta Locável</b>	<b>Locação / m²</b>											
Lojas Térreo - Fase 1	1.680	R\$ 160,00											
Loja Mezanino Praça - Fase 1	607	R\$ 140,00	FASE 1										
Beer Garden - Fase 1	1.335	R\$ 160,00	3.622	R\$ 156,65									
Loja Térreo - Fase 2	1.870	R\$ 160,00											
Loja 1º Pav - Fase 2	1.130	R\$ 140,00											
Lojas 2º Pav - Fase 2	388	R\$ 140,00	FASE 2										
Entretenimento - Fase 2	1.539	R\$ 60,00	6.079	R\$ 133,48									
Roof top - Fase 2	1.152	R\$ 180,00											
<b>ABL Total / Locação Média</b>	<b>9.701</b>	<b>R\$ 142,13</b>											
Receita Locação Fase 1	6.808.560	6.808.560	6.808.560	6.808.560	6.808.560	6.808.560	6.808.560	6.808.560	6.808.560	6.808.560	6.808.560	6.808.560	6.808.560
Receita Locação Fase 2	9.737.040	9.737.040	9.737.040	9.737.040	9.737.040	9.737.040	9.737.040	9.737.040	9.737.040	9.737.040	9.737.040	9.737.040	9.737.040
(-) Vacância	(827.280)	(827.280)	(827.280)	(827.280)	(827.280)	(827.280)	(827.280)	(827.280)	(827.280)	(827.280)	(827.280)	(827.280)	(827.280)
(-) Inadimplência	(827.280)	(827.280)	(827.280)	(827.280)	(827.280)	(827.280)	(827.280)	(827.280)	(827.280)	(827.280)	(827.280)	(827.280)	(827.280)
<b>Receita Bruta de Locação</b>	<b>14.891.040</b>	<b>14.891.040</b>	<b>14.891.040</b>	<b>14.891.040</b>	<b>14.891.040</b>	<b>14.891.040</b>	<b>14.891.040</b>	<b>14.891.040</b>	<b>14.891.040</b>	<b>14.891.040</b>	<b>14.891.040</b>	<b>14.891.040</b>	<b>14.891.040</b>
Receita Estacionamento	1.051.200	1.051.200	1.051.200	1.051.200	1.051.200	1.051.200	1.051.200	1.051.200	1.051.200	1.051.200	1.051.200	1.051.200	1.051.200
Receita Merchandising	827.280	827.280	827.280	827.280	827.280	827.280	827.280	827.280	827.280	827.280	827.280	827.280	827.280
Outras Receitas	827.280	827.280	827.280	827.280	827.280	827.280	827.280	827.280	827.280	827.280	827.280	827.280	827.280
<b>Outras Receitas Brutas</b>	<b>2.705.760</b>	<b>2.705.760</b>	<b>2.705.760</b>	<b>2.705.760</b>	<b>2.705.760</b>	<b>2.705.760</b>	<b>2.705.760</b>	<b>2.705.760</b>	<b>2.705.760</b>	<b>2.705.760</b>	<b>2.705.760</b>	<b>2.705.760</b>	<b>2.705.760</b>
<b>Receita Bruta Total</b>	<b>17.596.800</b>	<b>17.596.800</b>	<b>17.596.800</b>	<b>17.596.800</b>	<b>17.596.800</b>	<b>17.596.800</b>	<b>17.596.800</b>	<b>17.596.800</b>	<b>17.596.800</b>	<b>17.596.800</b>	<b>17.596.800</b>	<b>17.596.800</b>	<b>17.596.800</b>
(-) Impostos PIS/COFINS	(642.283)	(642.283)	(642.283)	(642.283)	(642.283)	(642.283)	(642.283)	(642.283)	(642.283)	(642.283)	(642.283)	(642.283)	(642.283)
(-) Impostos IR/CSLL/Adicional - Lucro Presumido	(1.916.292)	(1.916.292)	(1.916.292)	(1.916.292)	(1.916.292)	(1.916.292)	(1.916.292)	(1.916.292)	(1.916.292)	(1.916.292)	(1.916.292)	(1.916.292)	(1.916.292)
<b>Receita Líquida</b>	<b>15.038.225</b>	<b>15.038.225</b>	<b>15.038.225</b>	<b>15.038.225</b>	<b>15.038.225</b>	<b>15.038.225</b>	<b>15.038.225</b>	<b>15.038.225</b>	<b>15.038.225</b>	<b>15.038.225</b>	<b>15.038.225</b>	<b>15.038.225</b>	<b>15.038.225</b>
Manutenção	(1.164.120)	(1.164.120)	(1.164.120)	(1.164.120)	(1.164.120)	(1.164.120)	(1.164.120)	(1.164.120)	(1.164.120)	(1.164.120)	(1.164.120)	(1.164.120)	(1.164.120)
Condomínio / Fundo Unidades Vacantes	(669.369)	(669.369)	(669.369)	(669.369)	(669.369)	(669.369)	(669.369)	(669.369)	(669.369)	(669.369)	(669.369)	(669.369)	(669.369)
Outros Gastos	(439.920)	(439.920)	(439.920)	(439.920)	(439.920)	(439.920)	(439.920)	(439.920)	(439.920)	(439.920)	(439.920)	(439.920)	(439.920)
Taxa de Administração	(879.840)	(879.840)	(879.840)	(879.840)	(879.840)	(879.840)	(879.840)	(879.840)	(879.840)	(879.840)	(879.840)	(879.840)	(879.840)
<b>Lucro Operacional Bruto</b>	<b>11.884.976</b>	<b>11.884.976</b>	<b>11.884.976</b>	<b>11.884.976</b>	<b>11.884.976</b>	<b>11.884.976</b>	<b>11.884.976</b>	<b>11.884.976</b>	<b>11.884.976</b>	<b>11.884.976</b>	<b>11.884.976</b>	<b>11.884.976</b>	<b>11.884.976</b>
Seguro Garantia / Fiança Bancária	(138.334)	(138.334)	(138.334)	(138.334)	(138.334)	(138.334)	(138.334)	(138.334)	(138.334)	(138.334)	(138.334)	(138.334)	(138.334)
Remuneração PMN - Fixa Fase 1	(480.000)	(480.000)	(480.000)	(480.000)	(480.000)	(480.000)	(480.000)	(480.000)	(480.000)	(480.000)	(480.000)	(480.000)	(480.000)
Remuneração PMN - Fixa Fase 2	(480.000)	(480.000)	(480.000)	(480.000)	(480.000)	(480.000)	(480.000)	(480.000)	(480.000)	(480.000)	(480.000)	(480.000)	(480.000)
Remuneração PMN - Variável (se maior que remuneração fixa)	(95.808)	(95.808)	(95.808)	(95.808)	(95.808)	(95.808)	(95.808)	(95.808)	(95.808)	(95.808)	(95.808)	(95.808)	(95.808)
<b>RESULTADO LÍQUIDO DA OPERAÇÃO</b>	<b>10.690.834</b>	<b>10.690.834</b>	<b>10.690.834</b>	<b>10.690.834</b>	<b>10.690.834</b>	<b>10.690.834</b>	<b>10.690.834</b>	<b>10.690.834</b>	<b>10.690.834</b>	<b>10.690.834</b>	<b>10.690.834</b>	<b>10.690.834</b>	<b>10.690.834</b>
<b>MARGEM LÍQUIDA</b>	<b>60,75%</b>	<b>60,75%</b>	<b>60,75%</b>	<b>60,75%</b>	<b>60,75%</b>	<b>60,75%</b>	<b>60,75%</b>	<b>60,75%</b>	<b>60,75%</b>	<b>60,75%</b>	<b>60,75%</b>	<b>60,75%</b>	<b>60,75%</b>
<b>3. FLUXO DA CAIXA LÍQUIDO DO PROJETO</b>	<b>10.690.834</b>	<b>10.690.834</b>	<b>10.690.834</b>	<b>10.690.834</b>	<b>10.690.834</b>	<b>10.690.834</b>	<b>10.690.834</b>	<b>10.690.834</b>	<b>10.690.834</b>	<b>10.690.834</b>	<b>10.690.834</b>	<b>10.690.834</b>	<b>10.690.834</b>
<b>3.1 FLUXO DE CAIXA ACUMULADO</b>	<b>45.303.824</b>	<b>55.994.658</b>	<b>66.685.492</b>	<b>77.376.326</b>	<b>88.067.160</b>	<b>98.757.994</b>	<b>109.448.828</b>	<b>120.139.662</b>	<b>130.830.496</b>	<b>141.521.331</b>	<b>152.212.165</b>	<b>162.902.999</b>	<b>173.593.833</b>

Tabela 10 – Fluxo de Caixa Parceiro Privado – Página 2



## D.4 – Indicadores Financeiros – Parceiro Privado

<b>4. INDICADORES</b>	
<b>TIR do Projeto (ao ano)</b>	<b>14,04%</b>
<i>Taxa VPL (ao ano)</i>	10%
<b>Valor Presente Líquido</b>	<b>R\$ 18.740.112</b>
<b>Payback</b>	<b>9º ano do contrato</b>
<b>Valor do Contrato</b> (base remuneração fixa)	<b>(69.167.115)</b>
<b>Valor Garantia (5% valor do contrato)</b>	<b>(3.458.356)</b>

**Tabela 11** – Indicadores Parceiro Privado



## D.5 – Fluxo de Caixa – Parceiro Público (1/2)

	Ano 1 2018	Ano 2 2019	Ano 3 2020	Ano 4 2021	Ano 5 2022	Ano 6 2023	Ano 7 2024	Ano 8 2025	Ano 9 2026	Ano 10 2027	Ano 11 2028	Ano 12 2029
<b>A. FLUXO PARCEIRO PÚBLICO</b>												
Remuneração PMN - Fixa Fase 1	0	480.000	480.000	480.000	480.000	480.000	480.000	480.000	480.000	480.000	480.000	480.000
Remuneração PMN - Fixa Fase 2	0	0	0	480.000	480.000	480.000	480.000	480.000	480.000	480.000	480.000	480.000
Remuneração PMN - Variável (se maior que remuneração fixa)	0	0	0	95.808	95.808	95.808	95.808	95.808	95.808	95.808	95.808	95.808
(-) tributação sobre remuneração PMN	0%	impostos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor Residual do Imóvel após fim do contrato	10%	cap rate	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>RECEITA DO MUNICÍPIO</b>	<b>0</b>	<b>480.000</b>	<b>480.000</b>	<b>1.055.808</b>	<b>1.055.808</b>	<b>1.055.808</b>	<b>1.055.808</b>	<b>1.055.808</b>	<b>1.055.808</b>	<b>1.055.808</b>	<b>1.055.808</b>	<b>1.055.808</b>
<b>A. FLUXO DA CAIXA LÍQUIDO DO MUNICÍPIO</b>	<b>0</b>	<b>480.000</b>	<b>480.000</b>	<b>1.055.808</b>	<b>1.055.808</b>	<b>1.055.808</b>	<b>1.055.808</b>	<b>1.055.808</b>	<b>1.055.808</b>	<b>1.055.808</b>	<b>1.055.808</b>	<b>1.055.808</b>
<b>A. FLUXO DE CAIXA ACUMULADO</b>	<b>0</b>	<b>480.000</b>	<b>960.000</b>	<b>2.015.808</b>	<b>3.071.616</b>	<b>4.127.424</b>	<b>5.183.232</b>	<b>6.239.040</b>	<b>7.294.848</b>	<b>8.350.656</b>	<b>9.406.464</b>	<b>10.462.272</b>

Tabela 12 – Fluxo de Caixa Parceiro Público – Página 1

As Receitas do Parceiro Público provém da remuneração a ser paga pelo concessionários (fixo + variável)



## D.5 – Fluxo de Caixa – Parceiro Público (1/2)

	Ano 13 2030	Ano 14 2031	Ano 15 2032	Ano 16 2033	Ano 17 2034	Ano 18 2035	Ano 19 2036	Ano 20 2037	Ano 21 2038	Ano 22 2039	Ano 23 2040	Ano 24 2041	Ano 25 2042
<b>A. FLUXO PARCEIRO PÚBLICO</b>													
Remuneração PMN - Fixa Fase 1	480.000	480.000	480.000	480.000	480.000	480.000	480.000	480.000	480.000	480.000	480.000	480.000	480.000
Remuneração PMN - Fixa Fase 2	480.000	480.000	480.000	480.000	480.000	480.000	480.000	480.000	480.000	480.000	480.000	480.000	480.000
Remuneração PMN - Variável (se maior que remuneração fixa)	95.808	95.808	95.808	95.808	95.808	95.808	95.808	95.808	95.808	95.808	95.808	95.808	95.808
(-) tributação sobre remuneração PMN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor Residual do Imóvel após fim do contrato	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	106.908.340
<b>RECEITA DO MUNICÍPIO</b>	<b>1.055.808</b>	<b>1.055.808</b>	<b>1.055.808</b>	<b>1.055.808</b>	<b>1.055.808</b>	<b>1.055.808</b>	<b>1.055.808</b>	<b>1.055.808</b>	<b>1.055.808</b>	<b>1.055.808</b>	<b>1.055.808</b>	<b>1.055.808</b>	<b>107.964.148</b>
<b>A. FLUXO DA CAIXA LÍQUIDO DO MUNICÍPIO</b>	<b>1.055.808</b>	<b>1.055.808</b>	<b>1.055.808</b>	<b>1.055.808</b>	<b>1.055.808</b>	<b>1.055.808</b>	<b>1.055.808</b>	<b>1.055.808</b>	<b>1.055.808</b>	<b>1.055.808</b>	<b>1.055.808</b>	<b>1.055.808</b>	<b>107.964.148</b>
<b>A. FLUXO DE CAIXA ACUMULADO</b>	<b>11.518.080</b>	<b>12.573.888</b>	<b>13.629.696</b>	<b>14.685.504</b>	<b>15.741.312</b>	<b>16.797.120</b>	<b>17.852.928</b>	<b>18.908.736</b>	<b>19.964.544</b>	<b>21.020.352</b>	<b>22.076.160</b>	<b>23.131.968</b>	<b>131.096.116</b>

Tabela 13 – Fluxo de Caixa Parceiro Público – Página 2

As Receitas do Parceiro Público provém da remuneração a ser paga pelo concessionários (fixo + variável)



## D.6 – Indicadores Financeiros – Parceiro Público

<b>B. INDICADORES DO MUNICÍPIO</b>	
<b>TIR do Projeto (ao ano)</b>	<i>infinita</i>
<i>Taxa VPL (ao ano)</i>	<b>10%</b>
<b>Valor Presente Líquido</b>	<b>R\$ 17.582.511</b>
<b>Payback</b>	<i>não há exposição</i>
<b>Valor do Contrato</b>	<b>(69.167.115)</b>

**Tabela 14** – Indicadores Parceiro Público



## D.6 – Indicadores Financeiros – Parceiro Público

### CÁLCULO DO VALUE FOR MONEY (VfM)

O Value for Money é um indicador utilizado na análise de viabilidade de projetos de concessão e PPP que diagnostica a vantajosidade da adoção do modelo em relação a um modelo de contratação de obra pública e operação da estrutura pelo poder público.

**Em geral, este modelo é mais utilizado no caso de PPPs onde se compara o Valor Presente Líquido dos desembolsos do poder público nos pagamentos da contraprestações da PPP em relação à opção do próprio poder público construir e operar tal equipamento.**

Ex: Concessão Iluminação Pública, onde em uma PPP o parceiro privado arca com os investimentos e recebe contraprestações do poder público em comparação com um modelo onde o próprio poder público realiza os investimentos e não deve contraprestações a um parceiro privado.

O Value for Money é então a diferença entre o Valor Presente Líquido do Custo que o poder público tem entre um modelo e outro. Se for positivo, ou seja, se o valor presente líquido do custo da PPP for menos no caso da PPP do que no modelo de contratação pública, o modelo de PPP em princípio é vantajoso. Caso contrário, é preciso avaliar a questão dos riscos e retornos para a tomada de uma decisão.

No caso específico do Mercado Municipal o value for Money foi calculado com o mesmo conceito, entretanto pela especificidade do negócio foram feitas algumas adaptações. No caso do Mercado, não há contraprestação do poder público, portanto não há custo para ser comparado.

Para o cálculo do Value for Money foi utilizada a premissa de comparação do lucro que o poder público obtém com a remuneração no caso da concessão, com o lucro que obteria caso construísse e operasse o mercado municipal nos mesmos moldes da concessão. Ainda que neste caso o poder público necessite fazer uma avaliação se tal investimento é prioridade ou foco do município, no caso foi feita uma avaliação meramente financeira do mesmo.

<i>Taxa VPL (ao ano)</i>	<b>10%</b>
<b>Valor Presente Líquido Contratação Obra Pública</b>	<b>R\$ 12.113.562</b>
<b>Valor Presente Líquido Concessão</b>	<b>R\$ 17.582.511</b>
<b>Value for Money (VfM)</b>	<b>R\$ 5.468.949</b>

**Tabela 15 – Value for Money Parceiro Público**

**Value for Money foi de R\$ 5.468.511, maior no caso da concessão em relação a opção de execução pelo próprio poder público, o que indica a provável vantajosidade de adoção deste modelo.**



## D.7 – Indicadores de Desempenho

### OPERACIONAIS

Subitem	Indicador	Descrição	Exemplo Meta
Qualidade	Manutenção por parada não programada	Em relação aos equipamentos do espaço comercial – elevadores, escadas rolantes, ar condicionado	Máximo 2 por mês
Segurança	Acidentes de Trabalho por mês	Número de acidentes de trabalho durante as tarefas de manutenção	Máximo 1 por mês
Treinamento	Treinamento de Colaboradores por mês	Número de Horas em que os colaboradores foram treinados no mês	Mínimo 1 hora / colaborador / mês
Satisfação dos Colaboradores	Número de Faltas	Número de faltas por mês	Máximo 1 dia / colaborador / mês
Satisfação dos Colaboradores	Pesquisa de Clima Organizacional	Índices obtidos na pesquisa de clima organizacional (1x ao ano pelo menos)	Mínimo 70% de satisfação
Ocupação	% das Lojas Ocupadas	% das lojas ocupadas	Mínimo 70% de Ocupação
Inadimplência	% de Lojas Inadimplentes	% das lojas Inadimplentes com suas obrigações	Máximo 15% de inadimplência

As Metas devem ser negociadas entre o concessionário e o poder público após a assinatura do contrato



## D.7 – Indicadores de Desempenho

### AMBIENTAIS

Subitem	Indicador	Descrição	Exemplo Meta
Ações de Conscientização Ambiental	Número de Ações feitas pelo empreendimento por ano	Ações que levem colaboradores, lojistas e clientes à uma maior conscientização	Mínimo 3 por ano
Treinamento	Treinamento com colaboradores sobre responsabilidade socioambiental	Treinamentos realizados sobre o tema	Mínimo 2 por ano
Coleta Seletiva	Disponibilização de Pontos de Coleta Seletiva	Disponibilização de lixeiras para coleta seletiva no empreendimento	Pelo menos 1 por andar

As Metas devem ser negociadas entre o concessionário e o poder público após a assinatura do contrato



## D.7 – Indicadores de Desempenho

### SOCIAL

Subitem	Indicador	Descrição	Exemplo Meta
Número de visitantes	Número total de visitantes / mês	Contagem aproximada do número de visitantes por mês	-
Satisfação Geral dos Visitantes	Satisfação dos visitantes com o empreendimento	Pesquisa a ser realizada pelo menos 1x por ano	Mínimo 7 de 10
Intenção de Voltar	Intenção dos visitantes em voltar ao empreendimento em um futuro próximo	Pesquisa a ser realizada pelo menos 1x por ano	Mínimo 7 de 10
Satisfação Geral dos Lojistas	Satisfação dos lojistas com o empreendimento	Pesquisa a ser realizada pelo menos 1x por ano	Mínimo 7 de 10
Satisfação dos lojistas com seus resultados	Satisfação dos lojistas com o desempenho de suas lojas	Pesquisa a ser realizada pelo menos 1x por ano	Mínimo 7 de 10

As Metas devem ser negociadas entre o concessionário e o poder público após a assinatura do contrato



## D.7 – Indicadores de Desempenho

### FINANCEIRO

Subitem	Indicador	Descrição	Exemplo Meta
Vendas Totais	Número Estimado de Vendas do Empreendimento	Pesquisa a ser realizada pelo menos 1x por ano	R\$ 120M / Mês
Vendas por m <sup>2</sup>	Número Estimado de Vendas do Empreendimento por metro quadrado	Pesquisa a ser realizada pelo menos 1x por ano	R\$ 2.000 / m <sup>2</sup>
Gastos médio por visitante	Valor estimado do gasto médio por visitante	Pesquisa a ser realizada pelo menos 1x por ano	R\$ 100 por visitante

As Metas devem ser negociadas entre o concessionário e o poder público após a assinatura do contrato