

ANEXO IV – CADERNO TÉCNICO E DE ENCARGOS

CONCORRÊNCIA Nº 012/2023 – PMBC

**CONCESSÃO PARA CONSTRUÇÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E
EXPLORAÇÃO DO MERCADO PÚBLICO DA BARRA NO MUNICÍPIO DE
BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC.**

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1. Localização do Mercado Público da Barra	01
Figura 2. Ponto de Memória	02
Figura 3. Mercado Público da Barra – Layout	03
Figura 4. Mercado Público da Barra – Layout 3D	04
Figura 5. Fachada Frontal do Mercado Público da Barra	09

LISTA DE TABELAS

Tabela 1. Área Total Construída Prevista no Projeto Mercado Público da Barra	06
Tabela 2. Metragem dos Boxes e Espaços Gastronômicos	07
Tabela 3. Metragem dos espaços café e restaurantes no primeiro pavimento.	08
Tabela 4. Metragem dos espaços cobertura	08
Tabela 5. Projeto – Cenário 3	14
Tabela 6. Valores de Investimentos	15
Tabela 7. Quadro de investimentos para a construção do Mercado Público	15
Tabela 8. Alíquotas de outorga variável	16

SUMÁRIO

1. OBJETIVO	01
2. DESCRITIVO DO PROJETO	01
2.1 Conceito do Projeto	03
2.2 Descritivo do Projeto	04
3. DIRETRIZES DE CONSTRUÇÃO	11
3.1 Identificação da Obra	11
3.2 Instalações Provisórias	11
3.3 Limpeza do terreno	11
3.4 Terraplanagem	12
3.5 Canteiro de Obras	12
3.6 Vias de Acesso ao Canteiro de Obras	13
3.7 Plano de Prevenção e Combate à Endemias	14
3.8 Prazo de Obra	14
3.9 Normas e Práticas Complementares	14
4. MODELO DE NEGÓCIO	14
5. INVESTIMENTOS E OUTORGAS FIXA E VARIÁVEL	15
5.1 Investimentos	15
5.2 Outorga Fixa	17
5.3 Outorga Variável	17
6. PROJETOS, LICENÇAS E ALVARÁS	17
7. PLANOS DE GESTÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E COMUNICAÇÃO	17
7.1 Gestão	17
7.2 Operação	18
7.3 Manutenção	20
8. EXPLORAÇÃO	23

1. OBJETIVO

Este caderno trata das diretrizes, requisitos técnicos mínimos e encargos referentes à construção, operação, manutenção e exploração do Mercado Público da Barra, objeto deste certame.

2. DESCRITIVO DO PROJETO

O Projeto do Mercado Público da Barra consiste na construção e na operação, por meio de parceria com a iniciativa privada, de um novo mercado público que funcione como um equipamento turístico central do Município de Balneário Camboriú. Espera-se que o empreendimento contribua para a revitalização e a atratividade turística da região onde será instalado, bem como para a elevação da arrecadação fiscal e a geração de empregos. Trata-se de importante e inovador projeto da agenda governamental.

O projeto arquitetônico foi aproveitado dos estudos apresentados do Procedimento de Manifestação de Interesse, referente ao Edital de Chamamento Público N° 01/2018, que prevê a implantação do Mercado Público de Balneário Camboriú, no bairro da Barra e tem como objetivo valorizar o berço histórico da cidade, por meio da criação de um novo ícone turístico, além de estimular a economia e o desenvolvimento daquela região da cidade.

O local escolhido para sua implantação é a margem direita do rio Camboriú, ao lado da Passarela da Barra, que faz conexão entre os bairros Barra Sul e Barra (figura 1).

O Mercado Público da Barra pretende se instalar no coração do bairro da Barra – na Praça do Pescador, ao lado da Casa Linhares e em frente à Igreja Nossa Senhora do Bonsucesso, ou seja, em um local de grande herança cultural de Balneário Camboriú (figura 2).



Figura 1. Localização do Mercado Público da Barra, no bairro da Barra, Município de Balneário Camboriú, Santa Catarina.



Figura 2. Ponto de Memória – Casa Linhares, situada na Praça do Pescador com vista ao fundo da Igreja Nossa senhora do Bonsucesso.
Fonte: Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú.

Como atividade de interesse econômico, o Mercado Público da Barra caracteriza-se por um condomínio comercial, que tem como intuito proporcionar um local de convívio, gastronomia de qualidade, lazer e comércio entre outros, bem como eventos sociais e culturais para moradores e turistas.

2.1 Conceito do Projeto

O principal conceito do projeto é fazer com que a edificação seja o mais permeável possível, ela não deve ser uma barreira física entre rua, rio e praça, e sim um espaço de transição, conexão e contemplação entre tudo o que existe em seu entorno, mantendo a edificação histórica Casa Linhares em seu contexto, afirmando a importância de sua arquitetura para a época e para a história.

Na proposta arquitetônica para isso, o mercado conta com 5 acessos para pedestres, através de eixos de circulação que estão diretamente ligados aos equipamentos existentes, fazendo a conexão direta entre a rua e o rio, a Casa Linhares e o Mercado, a Praça e o Mercado e servindo de recepção através de um grande átrio para todo o fluxo de pessoas que chegam através da passarela que conecta o bairro da Barra a Barra Sul (figura 3).

Com formato horizontal, o projeto busca a escala humana em sua composição, contrastando com o que se observa do outro lado do rio (barra sul). Linhas retas e materiais puros (concreto, madeira e vidro) elementos da arquitetura contemporânea.

Com a sua implantação paralela ao rio, cria-se uma grande extensão de relação das pessoas, do espaço público com o rio Camboriú.

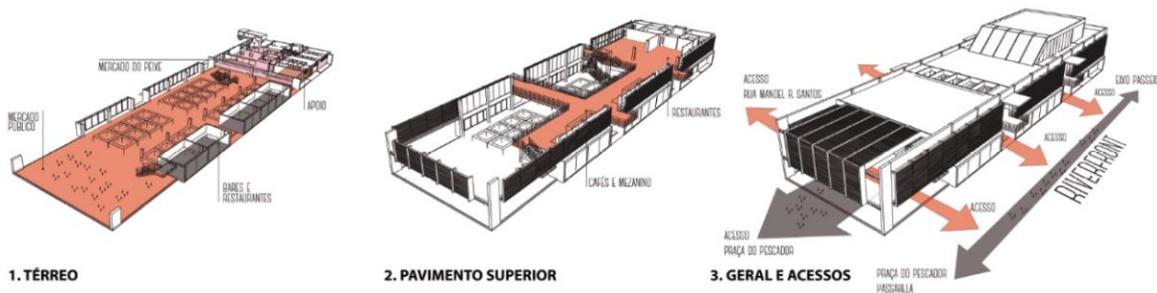


Figura 3. Mercado Público da Barra – Layout

Para otimizar a ocupação do terreno, foi pensada a disposição da edificação de forma paralela entre o rio e a rua, com isso os acessos garantem a permeabilidade entre rua e rio. O vidro é utilizado na fachada para garantir a permeabilidade visual e atrair ainda mais as pessoas para o seu interior.

Em uma escala de conexão com a cidade, o acesso ao mercado pode ser feito por diversos modais de transporte.

O estacionamento conta com 8 vagas para portadores de necessidades especiais e autoridades, sendo 2 vagas para carga e descarga de mercadorias.

O acesso ao MERCADO poderá ser feito por ônibus (há um ponto de ônibus próximo à praça), por bicicleta (conexão existente da praça com a ciclovia), pela passarela existente (para pedestres e bicicletas) e por um futuro píer público, que poderá ser implantado, para o acesso através de embarcações.

Para a construção do Mercado Público da Barra a diretriz projetual foi toda concebida para se ter maior desempenho, redução do tempo de execução e menor geração de quantidade de resíduos. Para isso utiliza-se o conceito de construção industrializada como o concreto pré-fabricado para lajes, vigas e pilares.

Drywall para áreas secas, painéis RU para as áreas molhadas e ISO painéis para as áreas de resfriamento e congelamento de produtos.

Para as fachadas utiliza-se vidro e madeira para os brises.

Em síntese, propõe-se que o Mercado Público Da Barra seja construído em: Concreto, Vidro e Madeira.

O projeto tem ampla exposição aos eventos naturais, sol, chuva e ventos. Para controlar essas intempéries foram adotadas uma série de medidas que possam diminuir esses efeitos.

Como a condição natural mais severa é a exposição ao sol, adotou-se brises solares em madeira natural que projetam sombra sobre as fachadas evitando a incidência direta do sol no interior da edificação e diminuindo a necessidade de uso de condicionadores de ar, tornando a edificação mais sustentável e mais econômica energeticamente.

A cobertura recebeu um teto jardim, que também tem papel fundamental para a diminuição da temperatura interna da edificação, pois essa funciona como filtro diminuindo a carga térmica incidente no interior da obra.

Para minimizar o efeito das chuvas o projeto da edificação possui marquises em suas entradas laterais bem como a criação de um átrio bem amplo e protegido do sol e da chuva.

Aberturas zenitais foram utilizadas na cobertura para aumentar a incidência de luz natural no mercado, mais uma técnica utilizada para aumentar o conforto do usuário e diminuir o consumo de energia elétrica e criando uma menor dependência da luz artificial.

A ventilação cruzada também foi utilizada no projeto, pois esta diminui a sensação de calor no ambiente e evita o uso de condicionadores de ar no período de calor.

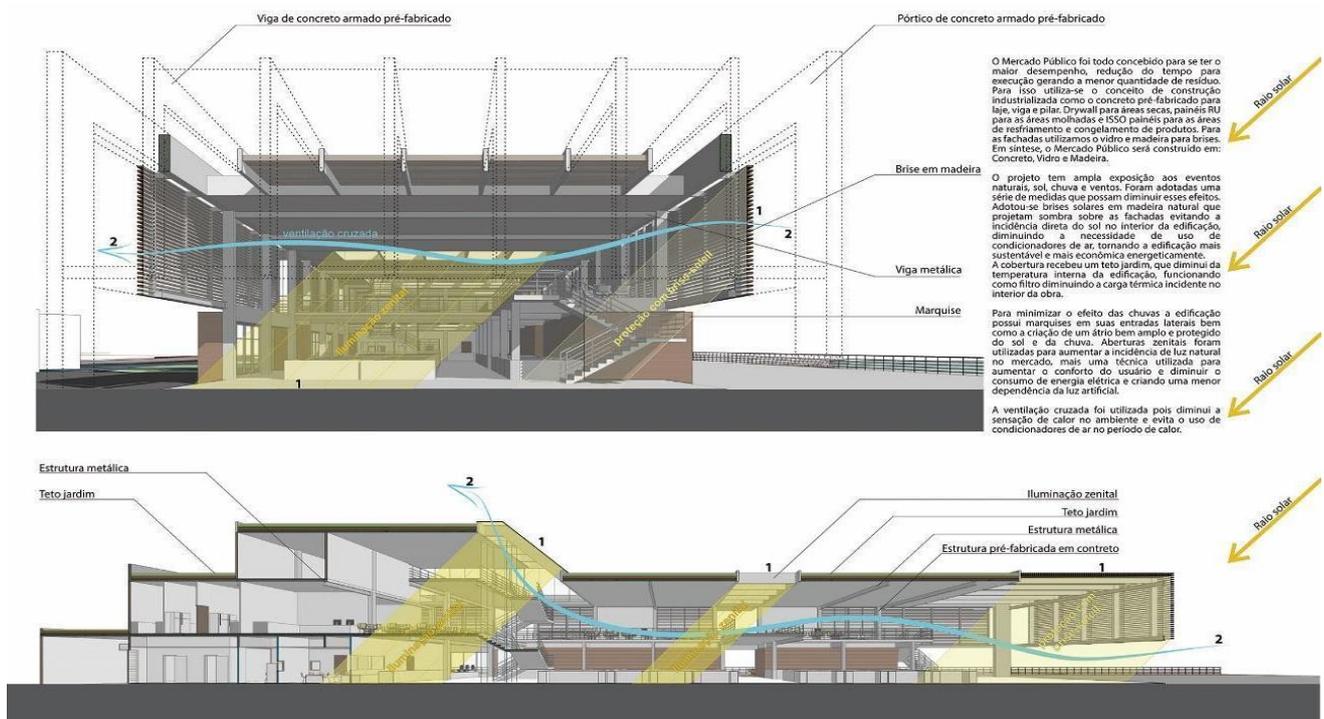


Figura 4. Imagem do layout 3D do Mercado Público da Barra

2.2 Descritivo do Projeto

Todas as informações abaixo mencionadas foram baseadas nas diretrizes projetuais constantes no ANEXO II – CADERNO ARQUITETÔNICO e no ANEXO III - MEMORIAL DESCRITIVO DA OBRA e devem ser observadas conjuntamente, servindo as mesmas como parâmetro para elaboração dos projetos executivos e complementares de implantação do Mercado Público da Barra.

O mercado prevê no pavimento térreo, aproximadamente 28 boxes de feira para produtos diversos, 5 espaços gastronômicos voltados para o Rio Camboriú e outros 2 espaços gastronômicos voltados para a capela Santo Amaro e Casa Linhares. Um Átrio como área de recepção e exposição e sanitários masculino e feminino.

O primeiro pavimento possui 2 cafés, 2 restaurantes e uma área para exposições e eventos culturais. Na cobertura um café com suas mesas para contemplação da paisagem ao entorno.

Para seu pleno funcionamento o mercado conta com uma vaga de caminhão exclusiva para carga e descarga de mercadorias.

A circulação vertical é realizada através de duas escadas e um elevador, para a área de acesso ao público, e através de uma escada e de um monta carga na área destinada a serviços.

No mezanino, o projeto propõe dois restaurantes com cozinha completa, dois cafés, espaços para exposição cultural, sanitários masculino e feminino e mirantes com vista para o rio e para a igreja.

Integram o empreendimento suas partes de uso comum e de uso privativo, assim indicadas no projeto arquitetônico do Mercado Público Da Barra bem como seus bens, instalações, máquinas, aparelhos, equipamentos e instrumentos:

- À Concessionária compete promover, por sua conta e risco, a elaboração dos estudos e projetos relativos às obras abrangidas na concessão, com observância das disposições do presente caderno de encargos e sob fiscalização do Poder Concedente. Os estudos e projetos apresentados pela concessionária deverão:
- Ser acompanhados de todas as autorizações necessárias, emitidas pelas autoridades competentes;
- Respeitar as normas legais aplicáveis e o contrato de concessão.
- A Concessionária fornecerá em tempo hábil os projetos aprovados pelos órgãos Federais, Estaduais e Municipais e concessionárias de serviços públicos que exerçam controle sobre a execução dos serviços e obras, como a Prefeitura Municipal (Projeto Legal), o Corpo de Bombeiros (Projeto de Prevenção e Combate a Incêndio), as concessionárias de energia elétrica e de telefonia (Projetos de Entrada de Energia Elétrica e de Telefonia), as concessionárias de gás, água e esgotos (Projetos de Instalações Hidráulicas, Sanitárias e Gás Combustível) e órgão ambiental competente (Licença Ambiental de Instalação – LI)
- A Concessionária deverá executar os serviços e obras em conformidade com desenhos, memoriais, especificações e demais elementos de projeto, bem como com as informações e instruções contidas no Caderno de Encargos.
- Todos os elementos de projeto deverão ser minuciosamente estudados pela Concessionária, antes e durante a execução dos serviços e obras, devendo informar ao Poder Concedente sobre qualquer eventual incoerência, falha ou omissão que for constatada.
- Nenhum trabalho adicional ou modificação do projeto fornecido pela Concessionária será efetivado sem a prévia e expressa autorização do Poder Concedente, respeitadas todas as disposições e condições estabelecidas no contrato.
- Todas as eventuais modificações havidas no projeto durante a execução dos serviços e obras serão documentadas pela Concessionária, que registrará as revisões e complementações dos elementos integrantes do projeto, incluindo os desenhos “como construído” (as built).
- Desde que previsto no projeto, a Concessionária submeterá previamente à aprovação do Poder Concedente toda e qualquer alternativa de aplicação de materiais, serviços e equipamentos a ser considerada na execução dos serviços e obras objeto do contrato, devendo comprovar rigorosamente a sua equivalência, de conformidade com os requisitos e condições estabelecidas no Caderno de Encargos.

- Os projetos de fabricação e montagem de componentes, instalações e equipamentos, como os de estruturas metálicas, caixilhos, elevadores, instalações elétricas, hidráulicas, mecânicas e de utilidades, deverão ser previamente submetidos à aprovação do Poder Concedente.

2.2.1 Instalações Previstas

As instalações previstas no projeto do Mercado Público da Barra constituem uma área total construída de **2.439,24 m²**, composta por: térreo, primeiro pavimento e cobertura. As respectivas áreas estão discriminadas na Tabela 1.

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	
Nível	Área (m ²)
Térreo	1.434,69
Primeiro Pavimento	779,13
Cobertura	225,41
TOTAL	2.439,24

Tabela 1. Área total construída prevista no projeto Mercado Público da Barra.

O piso térreo do Mercado Público terá uma área aproximada de 1.434,69 m² e poderá ser constituído por (Tabela 2):

- 02 (dois) Espaços Gastronômicos de 43,46m²;
- 04 (quatro) Espaços Gastronômicos de 19,6 m²;
- 01 (um) Espaço Gastronômico de 19,31m²;
- 28 (vinte e oito) boxes (aproximadamente), de tamanhos variados.

Térreo – Descrição	m ²
Box 01	9,46
Box 02	8,90
Box 03	8,90
Box 04	8,84
Box 05	8,96
Box 06	9,61
Box 07	9,70
Box 08	8,99
Box 09	8,99
Box 10	9,80
Box 11	14,51
Box 12	8,93
Box 13	9,05

Box 14	9,52
Box 15	9,55
Box 16	8,99
Box 17	8,99
Box 18	9,55
Box 19	14,51
Box 20	8,93
Box 21	9,05
Box 22	9,52
Box 23	9,55
Box 24	8,99
Box 25	8,99
Box 26	9,55
Box 27	7,44
Box 28	7,44
Espaço Gastronômico 1	19,64
Espaço Gastronômico 2	19,31
Espaço Gastronômico 3	19,64
Espaço Gastronômico 4	19,64
Espaço Gastronômico 5	19,64
Espaço Gastronômico 6	43,46
Espaço Gastronômico 7	43,46

Tabela 2. Metragem dos boxes e espaços gastronômicos.

O primeiro pavimento do Mercado Público da Barra terá uma área aproximada de 779,13 m² e será poderá ser constituído por (Tabela 3):

- 02 (dois) Espaços Cafés de 17,13 m²;
- 02 (dois) Restaurantes de 71,70 m² e 84,59 m²;
- Praça de Alimentação de 189,63 m²;
- Passarela Interna destinada a Área Exposição de Artes e Cultura de 99,25 m².

O primeiro pavimento contará com a instalação de claraboias de modo a permitir uma iluminação natural ao ambiente.

1º Pvlo – Descrição	m ²
Café 01	17,13
Café 02	17,13
Restaurante 01 – Total	71,70
Restaurante 02 – Total	84,59

Tabela 3. Metragem dos espaços café e restaurantes no primeiro pavimento.

A cobertura do Mercado Público da Barra terá uma área de 225,41 m² podendo servir como um mirante do mercado, sendo constituída em sua grande parte com uma cobertura verde.

Nesta área também é previsto local para instalação de painéis solares para geração de energia elétrica. Além da previsibilidade nos gastos com a conta de energia, as soluções de eficiência e gestão energética também oferecem confiabilidade no fornecimento e redução do impacto ao meio ambiente.

É previsto, ainda, um espaço para a implantação de uma horta comunitária para a produção de alimentos orgânicos, através do emprego da compostagem de resíduos orgânicos originados dos restaurantes e lanchonetes, sendo um espaço voltado à sustentabilidade e harmonia entre os ambientes natural e construído.

	Cobertura – Descrição	m²
	Bar Roof Top	52,00

Tabela 04 – Metragem dos espaços cobertura



Figura 5. Fachada frontal do Mercado Público da Barra.

2.2.2 Despesas com taxas e projetos

A Concessionária deverá arcar com todas as despesas referentes aos estudos, projetos, taxas e eventuais multas que decorrerem do projeto de implantação do Mercado Público da Barra.

2.2.3 Acessibilidade

Os projetos apresentados ao Poder Concedente e a implantação do MERCADO, devem estar em conformidade com as Leis Federais 10.098/00, 13.146/15, com o Decreto Federal 5.296/04, com a NBR ABNT 9050:2015 e com os demais dispositivos legais e normas aplicáveis que tratam da garantia à acessibilidade às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida.

3. DIRETRIZES DE CONSTRUÇÃO

A Concessionária é responsável pelo financiamento, concepção, projeto, construção, exploração e conservação da obra do Mercado Público da Barra, nos termos do contrato de concessão.

Após a assinatura do contrato de concessão a Concessionária terá o prazo de 60 dias para a apresentação do Projeto Executivo do Mercado Público da Barra à Secretaria Municipal de Planejamento para sua análise e aprovação do Poder Concedente.

A execução das obras deverá obedecer a todas disposições legais e estar em consonância com os normativos técnicos vigentes.

A Concessionária é responsável por fornecer todos os equipamentos, materiais, estruturas, instalações e mão de obra especializada, necessários para a execução da obra.

3.1 Identificação da Obra

A(s) placa(s) da obra deverá(ão) ser colocada(s) em locais bem visíveis, conforme modelo padronizado a ser fornecido pela Prefeitura de Balneário Camboriú, nas dimensões indicadas em especificação própria, sempre obedecendo ao padrão de cor, tamanho, e procedimentos próprios.

3.2 Instalações Provisórias

As instalações provisórias de água e esgoto devem garantir a coleta, condução e destinação do esgoto a ser produzido durante todo o período de construção do empreendimento.

As instalações provisórias de esgoto, também devem ser ligadas à rede coletora local da concessionária.

A Concessionária, deve tomar todos os cuidados referente ao despejo de resíduos no RIO CAMBORIÚ, sendo proibido qualquer lançamento no rio, sujeito a sanções penais ambientais.

As instalações elétricas provisórias, inclusive fiação e demais dispositivos elétricos, devem obedecer a todas as Normas, Posturas, Regulamentos e determinações da CELESC e nos casos omissos, obedecer às correspondentes Normas da ABNT.

Todas as despesas provenientes do consumo, assim como as correspondentes taxas de ligação de energia elétrica do canteiro da obra, durante todo o período da construção, estendendo-se até a data da inauguração do empreendimento, são de inteira responsabilidade da Concessionária.

3.3 Limpeza do terreno

A completa limpeza do terreno, além de remoção de totalidade do material produzido por esta operação, deve ser precedida da devida licença municipal. Sempre que possível proceder a estocagem do solo retirado e sua posterior utilização para os projetos paisagísticos e de plantio de árvores. Será procedida, obrigatoriamente, no decorrer da obra, remoção periódica de todo o entulho e detritos que venham a ser produzidos pelos processos construtivos e que tenham sido acumulados no terreno. Nenhum resíduo deve cair no rio ou mar, se acaso ocorra deve ser avisado os órgãos ambientais imediatamente e realizado um plano para remoção e limpeza do resíduo.

3.4 Terraplanagem

O movimento de terra compreende todo o procedimento executivo de corte e aterro do terreno natural, seja manual ou com utilização de equipamentos mecânicos, cujo objetivo básico é atingir o nível planimétrico previsto no projeto ou aquele adotado e autorizado pelo Poder Concedente. O material proveniente de outros locais, destinado ao aterro, deve ser obtido de áreas licenciadas. Os materiais não reaproveitáveis devem ser destinados a locais devidamente licenciados ambientalmente. Todos os cuidados devem ser tomados quanto a níveis de ruídos e com a vegetação próxima ao rio que não sejam autorizados a retirada.

3.5 Canteiro de Obras

Este item visa orientar os procedimentos e cuidados ambientais necessários à mitigação de efeitos ambientais negativos oriundos da instalação, operação e desmobilização do canteiro de obras. Visam também orientar o dimensionamento, localização e detalhamento de equipamentos sanitários e outros no sentido de garantir a qualidade ambiental (tratamento de esgotos, redução de poeira, redução de ruídos etc.), e a recuperação ambiental dos espaços resultantes da desocupação (projetos de recomposição paisagística, e de cobertura vegetal, se for o caso).

Fica a critério da Concessionária a elaboração do layout do canteiro, de acordo com NR 18 e demais normas que devem, no que se refere ao posicionamento dos elementos componentes, ficando apenas a condição do Poder Concedente aprovar previamente a distribuição desses elementos no canteiro.

Após a aprovação por parte da Fiscalização, a Empreiteira deverá solicitar o licenciamento ambiental para instalação do canteiro. Deve ser apresentado, ainda, à Fiscalização um plano executivo para a implantação, utilização e desmobilização do canteiro.

3.5.1 Instalação

Na escolha da implantação, deve-se proteger as faixas de preservação dos cursos d'água, lagoas e açudes, a vegetação expressiva, as áreas suscetíveis à erosão.

As oficinas, postos de lavagem, lubrificação/ abastecimento e garagens devem ser localizados em pontos que não interfiram nos recursos hídricos. Prever a construção de tanques separadores para óleos e graxas.

O material oriundo da limpeza do terreno, embora mínimo, deve ser estocado para, posteriormente, ser espalhado sobre a área ocupada.

As instalações elétricas provisórias, inclusive fiação e demais dispositivos elétricos, deverão obedecer a todas as Normas, Posturas, Regulamentos e determinações da Concessionária local e nos casos omissos, obedecerão às correspondentes Normas da ABNT.

Devem ser consideradas, ainda, as seguintes medidas de proteção ambiental:

- Prever instalações de canteiros de obra capazes de atender às demandas das obras, evitando ampliações não planejadas;
- Não localizar os canteiros em locais próximos a áreas de interesse ambiental, áreas de interesse do patrimônio natural e cultural ou similares;
- Reduzir ao mínimo a supressão vegetal para instalação dos canteiros, retirando somente as árvores necessárias para a construção;
- Os pátios para equipamentos deverão contar com medidas de segurança, que evitem derramamento de quaisquer substâncias capazes de contaminar o meio ambiente;

- Disciplinar e destinar as águas superficiais;
- Disciplinar o turno de trabalho, que deverá encerrar-se, no máximo, às 22hs e não iniciar antes das 7hs, exceto em casos expressamente autorizados pelo Poder Concedente.

3.5.2 Operação

- A disponibilidade de água para o consumo humano deve ser potável.
- O lixo deve ser adequadamente acondicionado para ser retirado pelo serviço de limpeza pública.
- As medidas preventivas devem ser tomadas no sentido de se evitar surtos de doenças endêmicas em ocorrência na área urbana como a dengue, bem como solicitar visita ao acampamento da inspeção sanitária municipal.
- As condições de sinalização de fluxo de veículos devem ser cuidadosamente planejadas.

Citam-se, ainda, as seguintes medidas de proteção ambiental a serem consideradas:

Em caso de acidente com produtos tóxicos e/ou substâncias contaminantes, informar imediatamente ao Poder Concedente e tomar as medidas cabíveis para conter e eliminar o processo de contaminação;

Ao se processar a desmobilização do canteiro devem ser tomadas as providências necessárias para recuperar o terreno utilizado, fazendo-se a remoção de pisos, áreas concretadas, entulhos, aterramento de fossas e tanques, regularização da topografia e drenagem superficial.

O material oriundo da limpeza da camada orgânica deve ser espalhado sobre a área ocupada, visando uma recuperação mais rápida da vegetação eliminada quando da instalação.

Procurar recrutar parte da mão-de-obra nos bairros da obra;

Apoiar as ações de educação ambiental e de saúde da mão-de-obra no canteiro.

3.6 Vias de Acesso ao Canteiro de Obras

As vias de acesso para as obras serão restritas ao bairro da Barra, mais precisamente na Rua Manoel Rebelo dos Santos, situada no bairro da Barra, em Balneário Camboriú, em direção à área de canteiro de obras, localizado na área pretendida para instalação do Mercado Público da Barra.

3.7 Plano de Prevenção de Combate à Endemias

A Concessionária deverá apresentar no momento da retirada da “autorização do início de obra” o Plano de Prevenção de Combate à Endemias, conforme decreto municipal DECRETO Nº 8156, DE 28 DE ABRIL DE 2016.

3.8 Prazo de Obra

O prazo total para a implantação do Mercado Público da Barra é de no máximo 18 meses, considerando a fase de elaboração e aprovação dos projetos executivos e a fase de execução da obra.

3.9 Normas e Práticas Complementares

A execução dos serviços e obras de construção, reforma ou ampliação de uma edificação ou conjunto de edificações, deverá atender também às seguintes Normas e Práticas Complementares:

- Práticas de Projeto, Construção e Manutenção de Edifícios Públicos;
- Normas da ABNT e do INMETRO;
- Códigos, Leis, Decretos, Portarias e Normas Federais, Estaduais e Municipais, inclusive normas de concessionárias de serviços públicos;
- Instruções e Resoluções dos Órgãos do Sistema CAU, CREA-CONFEA;
- Código de Obras e Posturas do Município de Balneário Camboriú.

4. MODELO DE NEGÓCIO

As premissas que subsidiaram o modelo de negócio foram baseadas nos estudos técnicos de viabilidade econômico-financeira apresentados no Chamamento Público nº 001/2018 (“Procedimento de Manifestação de Interesse” ou apenas “PMI”), e na revisão e complementação da modelagem econômico-financeira realizada pela UNA Partners.

A modalidade de concessão proposta é a Concessão Comum, caracterizada como concessão de obra pública, validada nos estudos jurídicos realizados pela UNA Partners.

O principal objetivo dessa Concessão é a construção de um novo mercado público que funcione como um equipamento turístico central da cidade e que contribua para: a revitalização da região de entorno; o aumento do número de turistas; a elevação da arrecadação fiscal e a geração de empregos.

Essa modalidade pressupõe que a receita do concessionário depende exclusivamente da exploração comercial do mercado (principalmente do aluguel de boxes), sem nenhum tipo de contrapartida pecuniária do município.

A viabilidade econômica da Concessão decorrerá da exploração comercial dos espaços internos e externos do Mercado Público da Barra, identificados em cláusula específica mediante celebração de contrato de locação entre a Concessionária e os locatários, e da exploração de espaços para publicidade e *naming rights* (direitos sobre marca).

A modelagem econômico-financeira realizada pela UNA Partners apresentou 4 modelos com base em cenários distintos, conforme ANEXO VII – ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO FINANCEIRA. O modelo econômico escolhido como parâmetro para este certame é o cenário 3, que apresenta o seguinte resultado:

PROJETO MERCADO PÚBLICO	
R\$ Milhões (Valores de 2020)	Cenário 3
Prazo de Concessão (Anos)	30
Especificidade	Sem Luvas, Capex Menor
CAPEX	13,8
OPEX	28,6
Receita	120,0

Outorga Fixa	0,6
Outorga Variável	6,0

TIR Nominal do Projeto	12,7%
TIR do Projeto Real	8,8%
Payback (Anos)	9
WACC	12,7%
Valor do Contrato	13,8

Tabela 5 – Projeto – Cenário 3

5. INVESTIMENTOS E OUTORGAS FIXA E VARIÁVEL

5.1 Investimentos

Os investimentos estimados apresentados nos estudos do PMI, para a implantação do Mercado Público da Barra somavam um total de R\$ 10.821.025,00. Considerando o montante de R\$ 8.321.025,00 para a fase de construção, conforme Projeto Arquitetônico (Anexo II – CADERNO ARQUITETÔNICO), distribuídos em 18 meses de obras. E um valor adicional de R\$ 2.500.000,00, como outros investimentos, que nos estudos da PMI eram classificados como capital de giro.

Investimentos (construção)	R\$ 8.321.025,00
Capital de Giro	R\$ 2.500.000,00
Total de Investimentos	R\$ 10.821.025,00

Tabela 06 – Valores de Investimentos

Quadro de investimentos para a construção do Mercado Público

(R\$)	2022	2023
Total de Investimentos	5.547.350	2.773.675
Serviços Iniciais	38.968	19.484
Locação da obra	8.442	4.221
Equipamentos	21.750	10.875
Movimento de terra	3.360	1.680
Fundação profunda	115.200	57.600
Estrutura em concreto pré-moldada	630.544	315.272
Estrutura em concreto in loco – capa laje	56.219	28.110
Estrutura em concreto in loco – laje piso térreo	53.625	26.813
Estrutura em concreto in loco – escadas, poço elevador, base monta carga	13.971	6.985
Cobertura	728.192	364.096
Impermeabilização	14.765	7.382
Paredes	34.810	17.405
Painéis	47.610	23.805
Esquadrias	767.277	383.639
Revestimento de pisos	194.988	97.494
Forros	5.096	2.548

Revestimento de pisos	296.038	148.019
Louças de metais	51.264	25.632
Pinturas	92.080	46.040
Hidrossanitário	16.333	8.167
Preventivo contra incêndio	20.667	10.333
Elétrica e Telecom	84.400	42.200
Ajustes e revisões pós apresentação – inserção de Rooftop e demais áreas	400.001	200.000
Deck flutuante, espaço para cães e áreas urbanizadas, passarela de madeira	383.333	191.667
Serviços complementares	124.114	62.057
Equipamentos	122.033	61.017
Limpeza da obra	21.915	10.958
Sistema de atendimento telefônico e físico ao usuário – Ouvidoria	30.000	15.000
Sistema de armazenamento e (banco de dados) com chave de acesso à prefeitura	3.333	1.667
Administração da obra	312.333	156.167
Impostos	664.515	332.258
INSS	110.100	55.050
FGTS	80.073	40.036

Tabela 07 – Quadro de investimentos para a construção do Mercado Público

Os valores de CAPEX foram atualizados para a data-base dezembro/2021 a partir do INCC acumulado em 18 meses (21,00%) entre julho de 2020 e dezembro de 2021. Para isso considerou-se o observado de julho/2020 até setembro/2021, bem como as projeções para os três últimos meses de 2021 (outubro, novembro e dezembro). Configurando um valor total de investimentos de **R\$ 13.800.000,00 (treze milhões e oitocentos mil)**, conforme consta no Estudo de Viabilidade Econômico Financeira, ANEXO VII do EDITAL.

Os Sistemas de informação, comunicação e segurança assim como outros investimentos complementares como equipamentos e mobiliários são de responsabilidade da Concessionária.

5.2 Outorga Fixa

O Critério de concorrência do certame licitatório é o **MAIOR VALOR DE OUTORGA INICIAL**. O valor mínimo da outorga fixa a ser considerado é de **R\$ 610.000,00 (seiscentos e dez mil)**, que deverá ser pago pela Concessionária em virtude do direito de exploração do Mercado Público da Barra.

5.3 Outorga Variável

O Percentual referente à Outorga Variável incide sobre a receita bruta anual da operação do Mercado Público da Barra e corresponde ao valor anual pago pela Concessionária ao Poder Concedente em virtude da exploração do Mercado Público da Barra.

As alíquotas de OUTORGA VARIÁVEL a serem aplicadas levam em conta 5 (cinco) faixas da taxa de ocupação dos boxes do MERCADO, definidas conforme a tabela abaixo:

Faixas (n)	Ocupação Mínima	Ocupação Máxima	Alíquotas de Outorga Variável
1	0%	50,0%	2,0%

2	51,0%	60,0%	2,0%
3	61,0%	70,0%	3,0%
4	71,0%	80,0%	4,0%
5	81,0%	100,0%	5,0%

Tabela 08 – Alíquotas de outorga variável

As especificações referentes ao pagamento das Outorgas Fixa e Variável estão dispostas no Edital e no ANEXO V – MECANISMO DE PAGAMENTO DE OUTORGA.

6. PROJETOS, LICENÇAS E ALVARÁS

Os Estudos e Projetos Complementares à execução da obra serão de responsabilidade da Concessionária assim como a obtenção das aprovações, licenças, autorizações e alvarás junto aos órgãos responsáveis.

7. PLANOS DE GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO

A Concessionária deverá apresentar PLANOS DE GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO após a assinatura do contrato de concessão em períodos pré-determinados pelo Poder Concedente e para aprovação do mesmo.

Os PLANOS DE GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO devem seguir as diretrizes expressas neste Caderno de Encargos, no ANEXO VII – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO e nos demais documentos que constituem este certame licitatório.

A Concessionária deverá buscar excelência dos serviços prestados e nos produtos comercializados no MERCADO, sendo responsável pela coordenação e pelo controle de sua ocupação, garantindo que o empreendimento seja atrativo, que promova o turismo e contribua para o desenvolvimento econômico e sociocultural da comunidade local.

7.1 Gestão

Após a assinatura do contrato, a Concessionária terá um prazo de 90 dias para entregar o PLANO DE GESTÃO do Mercado Público da Barra para aprovação do Poder Concedente.

O PLANO DE GESTÃO do Mercado Público da Barra deverá constar: o plano de gestão e estatuto do condomínio; estrutura do quadro funcional; plano de comercialização dos espaços; medidas para situações de emergência; estratégias e planejamento de comunicação, promoção e marketing

A Concessionária deverá adotar um modelo de gestão moderno, eficiente e transparente, utilizando um sistema de informação integrado e automatizado para medição dos indicadores de desempenho (ANEXO VII), que possa ser acompanhado e auditado pelo Poder Concedente e que promova a eficácia da gestão, da operação e da manutenção do empreendimento.

A Concessionária deverá informar ao Poder Concedente, até o dia 20 de cada mês, a agenda de eventos do mês subsequente, quando estes ocorrerem.

7.2 Operação

Após a assinatura do contrato, a Concessionária terá um prazo de 90 dias para entregar o PLANO DE OPERAÇÃO do Mercado Público da Barra para aprovação do Poder Concedente.

Para além das diretrizes mencionadas neste item, o PLANO DE OPERAÇÃO do Mercado Público da Barra deverá conter:

- a) Planejamento detalhado de funcionamento;
- b) Horários de atendimento;
- c) Serviços prestados, produtos e serviços que se pretende oferecer;

- d) Horários do estacionamento, dos espaços gastronômicos e congêneres;
- e) Horários, procedimento, normas e funcionamento de carga e descarga e de circulação de mercadorias;
- f) Mecanismos para garantir a eficiência e qualidade do serviço prestado;
- g) Planejamento da Segurança, detalhando a estrutura disponível, sistema de vigilância, atividades dos profissionais de segurança, funcionamento do sistema de monitoramento por imagens e as medidas adotadas para a integridade e segurança de todos os usuários, fornecedores, locatários e colaboradores do MERCADO;
- h) Medidas de Segurança Patrimonial;
- i) Estrutura disponível e medidas adotadas em casos de emergência;
- j) Medidas de Prevenção de Incêndio;
- k) Funcionamento e horários de limpeza dos espaços de uso comercial e das áreas comuns;
- l) Funcionamento da coleta e transporte de lixo e materiais inservíveis e do lixo reciclável;
- m) Plano de Iluminação.

É dever da Concessionária cumprir com o objeto de concessão e garantir as condições adequadas de funcionamento e segurança do Mercado Público da Barra por todo o período de vigência do contrato, podendo para isso subcontratar os serviços necessários para a plena operação do mesmo;

A Concessionária tem por obrigação informar o Poder Concedente de todos os detalhes dos serviços prestados, objeto do contrato, e dar esclarecimentos de todo e qualquer questionamento feito por ele.

7.2.1 Carga e descarga

A carga, descarga, transferência ou saída de mercadorias ou de bens de qualquer natureza, tais como utensílios e/ou equipamentos só poderá ser feita através das plataformas destinadas a esta finalidade, nos dias e horários indicados pela CONCESSIONÁRIA;

Toda e qualquer movimentação de carga deverá estar sujeita à prévia autorização por escrito da Administração do MERCADO e sua Concessionária;

A movimentação de mercadorias com características especiais, assim se entendendo aquelas que exalem odor desagradável ou que, por sua natureza, possam colocar em risco pessoas ou bens e a sua guarda nos espaços de uso comercial do referido equipamento, ainda que nos horários previstos, dependerão de prévia e escrita autorização da Administração do MERCADO;

Todo e qualquer veículo de carga, motorizado ou não, que entrar na área do Mercado Público da Barra, assim como toda e qualquer mercadoria que entre, saia ou circule pelo prédio, tanto nas áreas internas como externas, deverão obedecer às normas de circulação e locais de estacionamento estabelecidos no PLANO DE OPERAÇÃO do Mercado Público da Barra;

Só com autorização por escrito da CONCESSIONÁRIA será admitido o ingresso, circulação e armazenamento de mercadorias no prédio fora dos horários, itinerários e locais por ela estabelecidos;

As transferências e saídas, a qualquer título, de mercadorias, salvo em situações de emergência, das lojas/boxes para outros estabelecimentos fora do Mercado Público da Barra, somente poderão ser feitas através dos locais e nos horários indicados pela Administração;

Não terão ingresso, nem circulação nas dependências do Mercado Público da Barra, quaisquer mercadorias que, pela sua natureza, sejam perigosas ou incômodas aos usuários e clientes do Mercado Público da Barra, especialmente aquelas inflamáveis, explosivas, nocivas à saúde ou corrosivas, além de outras que, a juízo do Poder Concedente, sejam assim consideradas;

Sendo inevitável o ingresso e/ou circulação das mercadorias referidas no item precedente, a CONCESSIONÁRIA deverá estabelecer horários, locais, métodos e itinerários restritos para estas, observadas sempre a segurança e convivência do Mercado Público da Barra e dos seus usuários e clientes.

7.2.2 Iluminação:

Durante os horários de funcionamento do Mercado Público da Barra, deverão ser mantidas acesas as luzes necessárias para fornecer iluminação ampla ao seu interior e à área de estacionamento, de modo a facilitar a orientação e permitir que os lojistas, comerciantes, clientes e usuários tenham uma visão satisfatória das instalações;

O interior dos espaços de uso comercial, no período de funcionamento do Mercado Público da Barra, deverá permanecer adequadamente iluminado e, quando de seu encerramento, os disjuntores dos circuitos dispensáveis deverão ser obrigatoriamente desligados;

Salvo autorização expressa do Poder Concedente, é proibido o emprego de luzes de grande intensidade, capazes de causar incômodo ou ofuscação ao público ou aos que trabalham nos demais espaços de uso comercial;

No interior do MERCADO deverão ser mantidas acesas apenas as luzes necessárias à execução de limpeza e, quando finda esta, apenas aquelas essenciais à vigilância da mesma;

Compete à CONCESSIONÁRIA observar as necessidades e os resultados obtidos com o plano de iluminação, adotando as medidas corretivas ou complementares para melhorá-lo.

7.2.3 Segurança:

A Concessionária é responsável pela segurança do MERCADO, dos bens e pessoas que estiverem nele e deverá prover profissionais de segurança treinados e capacitados, câmeras de monitoramento – Circuito Fechado de Televisão (CFTV) entre outras medidas necessárias para garantir a plena segurança de seus usuários e funcionários;

O Sistema de monitoramento de imagens para segurança do MERCADO, realizado por CFTV e uma central de controle, deverá funcionar continuamente 24h/dia, durante todos os dias do ano e abranger toda a área do MERCADO. O armazenamento das imagens deverá ocorrer pelo período mínimo de 06 meses;

A Concessionária deverá informar, quando necessário, as instituições de segurança pública (Guarda Municipal, Polícia Militar e Polícia Civil) de toda e qualquer ocorrência que traga risco à segurança ou movimentações suspeitas no MERCADO e em seu entorno;

A Concessionária deverá realizar o controle de entrada e saída de veículos, usuários e funcionários nas instalações do Mercado Público da Barra.

7.2.4 Prevenção de Incêndio

É obrigação da Concessionária elaborar e executar o Projeto Preventivo do Mercado Público da Barra, além manter no seu interior extintores de pó químico para combate contra sinistro em equipamentos elétricos, extintores de água pressurizada para prevenção contra incêndio em materiais sólidos e extintores de CO² para prevenção contra incêndio por líquidos inflamáveis, os quais deverão sempre estar recarregados nos prazos estabelecidos, ressaltando-se que as referidas recargas deverão atender às normas estabelecidas pela ABNT;

Os equipamentos de prevenção e combate a incêndio deverão ser mantidos em perfeito estado de conservação e funcionamento.

7.3 Manutenção

A Concessionária deverá entregar o PLANO DE MANUTENÇÃO do Mercado Público da Barra, assinado pelo Engenheiro responsável pela obra e pelo representante legal da Concessionária/SPE no momento da solicitação do Habite-se.

O PLANO DE MANUTENÇÃO DO MERCADO PÚBLICO DA BARRA deverá ser aprovado pela Secretaria de Planejamento e pelo Poder Concedente através da unidade gestora do contrato.

A Concessionária deverá prover a manutenção, limpeza, segurança, jardinagem e controle de pragas do MERCADO, podendo contratar terceiros para a realização destes serviços.

A Concessionária deverá observar a vida útil de todos os componentes do empreendimento durante o período da concessão, conforme identificado no PLANO DE MANUTENÇÃO e de acordo com o contrato, garantindo a integridade e a manutenção operacional contínua através do cumprimento do cronograma de manutenção que compor o Plano de Manutenção.

A concessionária será responsável pelo gerenciamento de trabalhos de substituição, reparação, prevenção de falhas e consertos da estrutura interna do edifício e demais componentes necessários para a prestação eficaz dos serviços.

A manutenção de equipamentos de climatização, sistemas de gás, comunicação e exaustão devem ocorrer periodicamente conforme o PLANO DE MANUTENÇÃO do Mercado Público da Barra.

A Concessionária deverá apresentar mensalmente os laudos técnicos decorrentes das manutenções ocorridas no mês anterior, conforme periodicidade recomendada do PLANO DE MANUTENÇÃO do Mercado Público da Barra. Quando houver manutenção em sistemas e equipamentos que demandam certificações ou laudos, os mesmos deverão ser encaminhados ao Poder Concedente no mês subsequente.

É obrigação da CONCESSIONÁRIA fiscalizar a existência e o funcionamento eficaz assim como a limpeza periódica dos sistemas de exaustão dos estabelecimentos gastronômicos que se instalarem no MERCADO.

O PLANO DE MANUTENÇÃO do Mercado Público da Barra, deverá conter medidas de prevenção e cronograma de serviços para controle de pragas (dedetização, desratização e desinsetização).

Além das diretrizes apontadas neste item, o PLANO DE MANUTENÇÃO do Mercado Público da Barra deverá constar:

a) Cronograma de manutenção preventiva, predial, estrutural e de todos os equipamentos do empreendimento, isso definirá a vida do projeto, estratégias específicas para a substituição e consertos, premissas essenciais e as disposições de custos regulares para todos os tipos de instalações e equipamentos, observando que todos os ativos têm expectativas de vida diferentes e alguns podem ser substituídos mais vezes do que outros dentro do período de concessão;

b) Detalhamento sobre os serviços de limpeza, gestão de resíduos e controle de pragas.

c) Informações e orientações sobre a manutenção dos seguintes itens:

- **MANUTENÇÃO GERAL DO EDIFÍCIO**

- Sistemas estruturais e estruturas;
- Telhado e sistema de impermeabilização;
- Transporte vertical – elevadores;
- Escadas – públicas e escada de incêndio;
- Paredes externas e sistemas de fachadas;
- Janelas e acesso externo;
- Vidros;
- Paredes internas e divisória;
- Portas e batentes;
- Acabamento interno – paredes e teto;
- Revestimentos do assoalho;
- Instalações de transportadores e elevadores de carga.

- **SERVIÇOS DA INSTALAÇÃO**
 - Saídas de emergência e passagens de segurança;
 - Ventilação – umidificadores, entrada de ar, etc;
 - Instalações de gás;
 - Estrutura sanitária – tubos e conexões;
 - Equipamentos de climatização;
 - Circuito Fechado de Televisão – CFTV;
 - Instalações de água – utensílios e acessórios.

- **SERVIÇOS DE INTERFACE**
 - Tecnologia da informação;
 - Instalações elétricas;
 - Equipamentos de comunicação;
 - Sistemas de Segurança.

- **MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS**
 - Móveis, Acessórios e Equipamentos;
 - Equipamentos gerais;
 - Manutenção do Paisagismo/Dependências;
 - Paisagismo, Jardinagem e decoração;
 - Iluminação interna e externa;
 - Drenagem.

Todos os serviços de manutenção devem ser realizados por empresas especializadas profissionais capacitados.

Informações e orientações necessárias para o funcionamento seguro, eficiente e eficaz do Mercado Público da Barra que não estejam expressas nas diretrizes acima referenciadas, devem estar expressas no PLANO DE MANUTENÇÃO.

O Poder Concedente pode apontar à Concessionária manutenções que sejam realizadas para o bom desempenho da edificação, além de sugerir alteração de prazos de manutenções visando sempre a segurança e economicidade da edificação.

7.3.1 Limpeza:

A Concessionária promoverá a limpeza e a conservação de todas as dependências comuns, áreas de serviço, área de uso restrito, estacionamento e áreas externas, em horários convenientes, sem perturbar o seu funcionamento normal.

Todo e qualquer lixo produzido nos espaços de uso comercial deve ser transportado, acondicionado e agrupado conforme características predominantes na matéria-prima e/ou produto final e em conformidade com os artigos seguintes:

Classificação do lixo:

- Latas e plásticos;
- Vidros;
- Papel e papelão;
- Lixo gorduroso.

O lixo orgânico e/ou gorduroso de teor líquido elevado – dos restaurantes, lanchonetes e similares – deverá ser perfeitamente acondicionado em depósitos apropriados, devendo observar-se o máximo cuidado de verificar se não há vazamento de líquidos. Após o acondicionamento e a verificação de que não há vazamentos estes deverão ser levados para a câmara de lixo em horários pré-determinados.

Devem ser dispostos contentores seletivos de lixo no interior do Mercado.

A Concessionária deverá observar, quando pertinente, as disposições legais quanto à organização de sistemas de coletas seletiva nos Grandes Geradores de Resíduos Sólidos, bem como o recolhimento periódico dos resíduos coletados e o envio destes para locais adequados, que garantam o seu bom aproveitamento, ou seja, a reciclagem.

A Concessionária deverá identificar os locais de geração de resíduos por Grupo, assinalando em planta baixa, escala 1:100, bem como o fluxo daqueles resíduos, conforme simbologia padrão.

A Concessionária deverá elaborar e distribuir manuais de procedimentos para ocorrências relativas ao descarte de materiais potencialmente poluidores, a serem observados por todos os usuários do MERCADO.

Compete à CONCESSIONÁRIA fiscalizar a limpeza dos espaços de uso comercial e suas instalações, inclusive letreiros, pisos, vitrines, vidros, portas, acessos e demais dependências, promovendo adequações necessárias com o objetivo de manter a boa apresentação e funcionamento dos espaços de uso comercial e do equipamento como um todo.

8. EXPLORAÇÃO

A Concessionária é responsável pela ocupação e locação dos boxes do MERCADO, garantindo que a comercialização e os serviços prestados não descaracterizem o objeto deste certame e nem sua finalidade de ser um atrativo turístico local.

A Concessionária poderá explorar outros espaços como o píer náutico/riverfront, em frente ao MERCADO, desde que tenha o projeto de intervenção aprovado pelo Poder Concedente e devidas autorizações e licenciamento.