

MERCADO MUNICIPAL FELICIANO SODRÉ



PREFEITURA
NITERÓI
FEITA POR VOCÊ

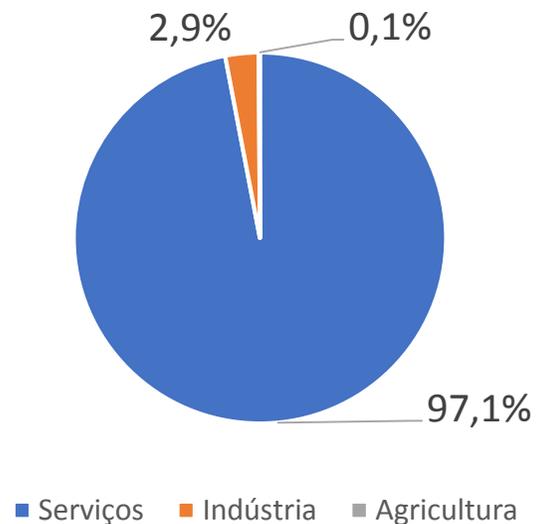
PLANEJAMENTO,
MODERNIZAÇÃO DA
GESTÃO E CONTROLE



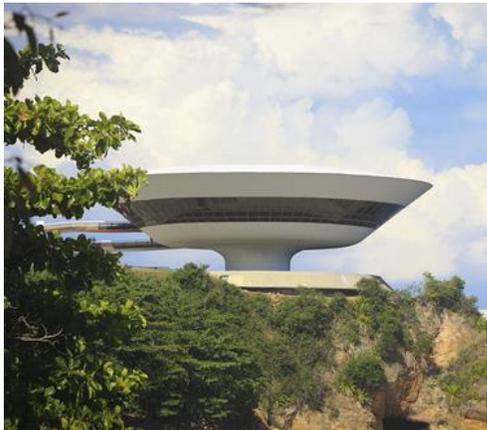
DADOS DE NITERÓI

- População: 497.893 habitantes (2016)
- PIB Municipal: R\$19.908.508.000,00 (2014)
- Receita Corrente Líquida: R\$2.345.507.811,00 (2017)

Economia Municipal - Setores



DADOS DE NITERÓI



- Maior IDHM do Estado do Rio de Janeiro.
- 1º lugar em governança municipal no Estado do Rio de Janeiro.
- 2º Município do Brasil com maior média de renda domiciliar *per capita* mensal.
- Niterói é a 3ª cidade que mais recebe turistas no Estado.
- 6º lugar no ranking das cidades mais preparadas para realização de negócios no país.
- 8ª colocação no ranking geral em relação aos melhores destinos turísticos em termos de infraestrutura.
- Niterói é a cidade brasileira com mais famílias pertencentes às classes A/B (42,9%), sendo 30,7% pertencentes à primeira classe.

HISTÓRICO

- Foi inaugurado em 1938, com traços de *art déco* e da arquitetura neoclássica, pelo então presidente Getúlio Vargas.
- É patrimônio cultural material do Município.
- Funcionou como Mercado Municipal até ser desativado em 1976.
- Na década de 1980, o imóvel passou a abrigar o Depósito Público Estadual.
- Compõe o conjunto arquitetônico da Região Portuária de Niterói, localizado na Avenida Feliciano Sodré, entre a Rua Presidente Castelo Branco e a Avenida Washington Luiz, Centro de Niterói.



PROJETOS PARA ÁREA



Na gestão atual, a área central da cidade está sendo contemplada com grandes projetos visando a sua revitalização e ocupação, buscando o desenvolvimento do local, destacando-se os seguintes:

I. Requalificação Urbana do Centro

- a) Conclusão do Mergulhão da Praça Renascença
- b) Ampliação do número de licenciamentos para construção de novas edificações

II. Mobilidade Urbana

- a) Reurbanizar e ampliar a Marques de Paraná

III. PPP para gestão da Iluminação Pública

- a) Substituição de todo o parque luminotécnico por LED e instalação de iluminação pública inteligente.

VI. Revitalização do Mercado Feliciano Sodré

ALAVANCAGEM TURÍSTICA



- **Programa de Governo de revitalização do Centro de Niterói**

Um dos programas da atual gestão é a revitalização do Centro, integrando-o com o Mercado Municipal, valorizando a região e facilitando o trânsito das pessoas para a área, através da conclusão do Mergulhão da Praça Renascença.

- **Integração com os demais pontos turísticos**

Espera-se que com a conclusão das obras no entorno e início das atividades do Mercado, este novo ponto integre o rol de atrativos turísticos da Cidade.

O Museu de Arte Contemporânea é, sem dúvidas, o grande cartão postal de Niterói. Está inserido no Caminho Niemeyer, é patrimônio nacional, considerado uma das maravilhas do mundo arquitetônico, sendo o maior atrativo de turistas para o Município.

Com a inauguração do Mercado Municipal, espera-se que haja integração deste com os demais pontos turísticos da Cidade, em especial o MAC, prolongando a estadia dos turistas em Niterói.

OBJETIVOS DO PROJETO

Alcançar na área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização estratégica.

Infraestrutura

- Reforma, revitalização e operação econômica do Mercado a ser desenvolvida através de uma parceria com o setor privado.
- Requalificação da infraestrutura com a manutenção dos aspectos arquitetônicos da fachada.

Entretenimento e Turismo

- Desenvolvimento de atividades ligadas ao ramo de comércio de gêneros alimentícios e bebidas, gastronomia, entretenimento, turismo e lazer.
- Criação de um novo polo turístico em Niterói, com a recuperação do patrimônio histórico e cultural, interligando-o a rota do Município.

Comércios e Negócios

- Atração de novas empresas, consolidação na competência de Niterói na gastronomia nacional e internacional e do turismo gastronômico e cultural.
- Geração de novos negócios, empregos, renda e consumo.

BENCHMARKING CONCEITUAL

A Prefeitura de Niterói busca estruturar um Mercado Municipal similar aos das grandes cidades, tais como o Mercado da Ribeira, San Miguel, Eataly e Uptown Barra, com diversidade de produtos de alta qualidade.



Mercado da Ribeira - Portugal



Uptown Barra – Rio de Janeiro



Mercado San Miguel - Madrid



Mercado Eataly - São Paulo

PERFIL DO PÚBLICO ALVO E PORTFÓLIO

PÚBLICO CLASSE "A/B"

Público alvo: Moradores de Niterói e da Região Metropolitana, além de turistas nacionais e internacionais



Padarias, Lanchonetes & Cafeterias



Frutas & Verduras



Alta Gastronomia



Música & Entretenimento



Azeites, Temperos & Especiarias



Floricultura



Perfumaria & Essências



Bebidas finas & Cervejarias Artesanais

PRODUTOS ESPERADOS

➤ Projeto conceitual de engenharia e arquitetura

O estudo deve apresentar as diretrizes para reforma e obras do Mercado Municipal, apresentando, os seguintes subprodutos:

- a.1) estudo de engenharia e arquitetura preliminar;
- a.2) proposta preliminar de plano ambiental e paisagístico;
- a.3) proposta das adaptações necessárias à realização das atividades que se pretende desenvolver no local, bem como da viabilidade de construção de mezanino;
- a.4) proposta de setorização do uso pretendido;
- a.5) estudo de viabilidade do projeto e de exploração do serviço de estacionamento próprio no local;
- a.6) projeto de acessibilidade ao local;
- a.7) a descrição de dados do empreendimento com o número de pavimentos propostos, áreas, especificação de materiais.

O prazo máximo das obras de reforma será de 24 meses, podendo ser valorado pelo Município, na escolha do estudo vencedor, aquele que for concluído em menor tempo, conforme previsto no Anexo III do Edital.

PRODUTOS ESPERADOS

➤ **Viabilidade econômico-financeira**

Deve detalhar a viabilidade do projeto, apresentando a sua vantajosidade econômica para o Município. Deve prever:

b.1) Modelo de custos

b.2) Modelo de Receitas

b.3) Modelagem financeira

b.4) Cálculo do “Value for Money”

➤ **Estudo jurídico-regulatório**

Deverá ser apresentada uma análise dos aspectos jurídicos e regulatórios pertinentes ao projeto, contendo as diretrizes que minimizem os riscos do Poder Público. Devem definir a modelagem jurídica a ser adotada, identificando a tipologia contratual escolhida. O estudo deverá oferecer o desenho da futura contratação, provendo os enquadramentos legais pertinentes aos temas centrais do programa (ex: estruturação de garantias, formas de contraprestação, intervenções estruturais do Município).

PRODUTOS ESPERADOS

➤ **Arranjo Institucional**

O Estudo Técnico deverá apresentar o arranjo institucional que melhor atenda ao interesse público, considerando o ente público envolvido e os possíveis parceiros privados, com a definição das partes nos períodos pré e pós-operacionais.

➤ **Diagnóstico da Situação Atual**

O Estudo Técnico deverá apresentar um diagnóstico da situação atual em toda a área de abrangência do projeto.

➤ **Estudo de Demanda e dimensionamento da oferta**

A análise da demanda consistirá em estimar os beneficiários que deverão ser atendidos durante o prazo da modelagem jurídica adotada, de forma a subsidiar e dimensionar a oferta de serviços.

➤ **Estimar os Fluxos de Caixa**

Deverá apresentar estimativa dos fluxos das entradas de caixa com as receitas próprias provenientes da prestação de serviços, permissão de uso dos *stands* que serão construídos e do estacionamento, considerando os resultados da Modelagem, as receitas acessórias, o valor das contraprestações pecuniárias etc.

PRODUTOS ESPERADOS

➤ **Indicadores de Desempenho**

O Estudo Técnico deverá desenvolver um Quadro de Indicadores de Desempenho (QID), representado por um conjunto de medidores utilizados para a mensuração da disponibilidade e do desempenho operacional do parceiro privado, com a definição do padrão aceitável e das sanções para o caso de não conformidade na execução do contrato, visando a servir como parâmetros que vinculem o montante da remuneração aos resultados atingidos pelo responsável pela implementação do projeto e a correspondente partilha de resultados financeiros.

➤ **Estudos ambientais**

Deverá ser apresentado um relatório de eventuais passivos ambientais existentes, bem como aqueles que possam advir da execução do empreendimento. Os estudos deverão contemplar a avaliação dos impactos ambientais e a identificação das possíveis medidas mitigadoras.