



SERVIÇOS TÉCNICOS GERAIS  
Praça Voluntários de 32, s/n - Bairro Ponte Preta - CEP 13041-900 - Campinas - SP  
SETEC-PRESIDENCIA/SETEC-DTO/SETEC-DTO-DISEG

## TERMO DE REFERÊNCIA

Campinas, 26 de agosto de 2024.

### ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

#### DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O Mercado Municipal de Campinas, um dos mais icônicos patrimônios históricos e culturais da cidade, está situado no coração de Campinas e serve como um centro vibrante de comércio e encontro social desde sua inauguração em 1908. Projetado pelo arquiteto Ramos de Azevedo e seguindo o estilo neomourisco, o edifício não apenas preserva a memória de uma era, mas também continua a ser um local dinâmico e relevante na vida cotidiana da cidade.

Recentemente, o Mercado Municipal foi reformado, criando uma oportunidade de explorar o mezanino comercialmente por meio de uma concessão que permitirá a instalação e operação de bares e/ou restaurantes.

Assim, a SETEC, com o objetivo de maximizar a utilização do Mercado Municipal de Campinas, decidiu, de acordo com a Lei 14.133/21, promover a concessão de uso de quatro lotes no mezanino do mercado para exploração de bares e/ou restaurantes.

Esta medida visa aumentar a atratividade do mercado, proporcionar novas opções gastronômicas para visitantes e turistas, e gerar receitas adicionais para a administração municipal.

A concessão desses espaços contribuirá para o desenvolvimento econômico local, a geração de empregos, e a valorização do patrimônio municipal, proporcionando um ambiente mais vibrante e dinâmico.

#### DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Sugere-se leiloar as concessões para 04 (quatro) áreas localizadas no mezanino do mercado municipal de Campinas divididas em lotes conforme disposto a seguir:

- LOTE 01: Com área total de 86,58m<sup>2</sup>;
- LOTE 02: Com área total de 99,00m<sup>2</sup>;
- LOTE 03: Com área total de 99,00m<sup>2</sup>;
- LOTE 04: Com área total de 86,58m<sup>2</sup>;

O leilão terá como critério o maior lance sobre o valor mensal da outorga fixa por metro quadrado. A obra deverá ser iniciada após a aprovação do projeto básico e executivo pela SETEC e deverá ser concluída em até 90 dias.

Tem como objetivo o incremento de receitas pela SETEC através da outorga fixa e mensal, além adequar a nova área de mezanino à revitalização/reforma do mercado municipal de Campinas.

## **ESTIMATIVA DE QUANTIDADE E VALORES**

Os valores mínimos para a outorga fixa mensal e o investimento necessário para cada lote serão estabelecidos no Termo de Referência e variam conforme o lote, com valores mínimos de outorga fixa e investimentos.

Os valores de outorga fixa, mensal e investimentos deverão ser objeto de estudo de viabilidade técnica por setor competente baseando se em projeção do valor de preço público por metro quadrado em área do centro, revitalizada, levando se em consideração a inflação e acréscimo de despesas futuras.

## **JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO**

O parcelamento em quatro lotes visa estimular a concorrência e garantir a ampla participação de interessados. Além disso, permite maior flexibilidade para que diferentes operadores possam arrematar os lotes.

## **LEVANTAMENTO DE MERCADO**

Considerando a legislação aplicável, o valor a ser cobrado por metro quadrado será definido com base em estudos de viabilidade econômica. A concessão de uso do espaço público para a exploração de bares e/ou restaurantes no mezanino do Mercado Municipal de Campinas se apresenta como a melhor alternativa para a comercialização desse espaço.

Essa opção não apenas potencializa a atratividade do mercado, mas também assegura a valorização de sua rica história e cultura, fatores fundamentais para a preservação do patrimônio tombado do município.

## **ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO**

A presente contratação refere-se a uma nova demanda que surgiu após a elaboração do plano de contratações anual da administração. Em razão disso, essa contratação não estava prevista no plano inicial, além de tratar se de receita, sem ônus a Autarquia para sua implementação.

## **REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

- a. Autorizações dos órgãos competentes que houver
- b. Pagamento da outorga fixa previamente à assinatura do contrato
- c. Apresentação de projeto básico e executivo em prazo estipulado no termo de referência
- d. Obedecer às especificações técnicas do caderno de padronização do mercado municipal

## **BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO**

A concessão dos espaços no mezanino do Mercado Municipal de Campinas para bares e/ou restaurantes aumentará substancialmente as receitas municipais. Os lances dos lotes da concessão serão baseados no valor a ser pago mensalmente (preço público), assegurando que quanto maior o lance, maior a receita para a SETEC. As taxas de concessão e os impostos gerados por esses estabelecimentos proporcionarão uma fonte contínua de renda para a administração pública.

A diversificação da oferta gastronômica melhorará a experiência dos visitantes, aumentando a atratividade do mercado, promovendo a integração e o aproveitamento dos recursos disponíveis, reduzindo desperdícios e incentivando o consumo de produtos da região, fortalecendo a economia circular dentro do mercado e beneficiando comerciantes e consumidores.

Com a valorização dos elementos históricos e culturais do mercado, Campinas se tornará mais atrativa para

turistas que buscam experiências autênticas, aumentando o fluxo de visitantes e impulsionando outros setores da economia local.

## **PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS**

Após a realização do Estudo Técnico Preliminar (ETP), o Termo de Referência será elaborado, respeitando todas as normas e etapas da fase interna e caso aprovado pela Autoridade Competente da SETEC, será realizada a Licitação através de Leilão Eletrônico. A licitação estando homologada e os Contratos assinados, os vencedores, após o pagamento da outorga, iniciarão a construção dos empreendimentos.

## **CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES**

Verificar a necessidade de contratação de manutenção para o elevador;

Verificar a necessidade de aditamento da locação das tendas montadas hoje no mercadão.

## **POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS**

Dada a natureza do objeto a ser adquirido, não se esperam impactos ambientais significativos. No entanto, é crucial que a licitante cumpra rigorosamente os critérios estabelecidos pelos órgãos fiscalizadores competentes. Para minimizar qualquer impacto potencial, a SETEC prioriza a utilização de processos e tratativas por meio eletrônico, sempre que possível, durante a tramitação logística e as interações com a contratada.

Os estabelecimentos concessionados devem adotar práticas que promovam o baixo consumo de energia e recursos naturais, incluindo o uso de equipamentos eficientes e iluminação LED, além de práticas de conservação de água. Deve ser implementado um sistema de logística reversa para a reciclagem de bens e resíduos gerados, assegurando que materiais recicláveis sejam devidamente separados e encaminhados para reciclagem.

Além disso, a SETEC incentivará a conscientização ambiental entre os concessionários e visitantes, promovendo práticas sustentáveis e a importância da preservação ambiental. Essas medidas, juntamente com a priorização da comunicação eletrônica e a adesão aos critérios dos órgãos fiscalizadores, garantem que a concessão dos espaços no Mercado Municipal de Campinas seja realizada de maneira responsável e sustentável.

## **POSICIONAMENTO CONCLUSIVO**

A presente contratação atende adequadamente às demandas formuladas, os benefícios a serem alcançados são adequados, os custos previstos são compatíveis e caracterizam a economicidade, os riscos envolvidos são administráveis.

Assim, a equipe de planejamento, declara, considerando as informações do presente ETP, que a presente contratação se configura tecnicamente VIÁVEL.



Documento assinado eletronicamente por **SINVAL JOSE SILVA ARAUJO**, Gerente, em 26/08/2024, às 16:19, conforme art. 10 do Decreto 18.702 de 13 de abril de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.campinas.sp.gov.br/verifica> informando o código verificador **12080419** e o código CRC **8A2734E0**.

