

# CAIS MAUÁ

PROJETO DE REVITALIZAÇÃO

Porto Alegre – RS

NOVEMBRO/2021





CONSÓRCIO

# REITALIZA

## INTEGRAÇÃO PARA O DESENVOLVIMENTO DO PROJETO DE REVITALIZAÇÃO DO CAIS MAUÁ



+



+



+



+



+



+



+



IMOBILIÁRIO

JURÍDICO

CONSULTORIA  
CONCESSÕES / PPP

ARQUITETURA

COMUNICAÇÃO

AMBIENTAL

LAUDOS DE  
AVALIAÇÃO



NO PLANEJAMENTO,  
GOVERNANÇA E GESTÃO







# CAIS MAUÁ

PATRIMÔNIO DO ESTADO

COM MAIS DE **180.000 M<sup>2</sup>**

ESQUECIDO

**NO CORAÇÃO DE PORTO ALEGRE**

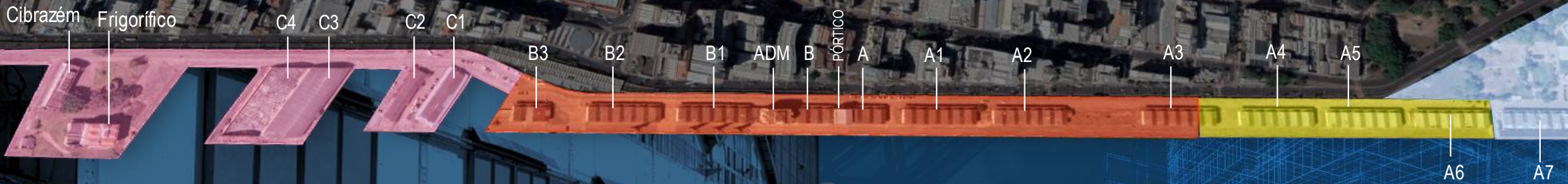


NO PLANEJAMENTO,  
GOVERNANÇA E GESTÃO



# SETORES

Centro Histórico de Porto Alegre



## ■ SETOR 2C - DOCAS

MATRÍCULA 182783  
Área do Terreno 65.671,13 m<sup>2</sup>  
Área Constr. Total Atual 25.894,00 m<sup>2</sup>

## ■ SETOR 2B - ARMAZÉNS

MATRÍCULA 182782  
Área do Terreno 52.401,50 m<sup>2</sup>  
Área Constr. Total Atual 17.189,00 m<sup>2</sup>

## ■ SETOR 2A - ARMAZÉNS

MATRÍCULA 37008  
Área do Terreno 21.626,58 m<sup>2</sup>  
Área Constr. Total Atual 5.760,00 m<sup>2</sup>

## ■ SETOR 01 - GASÔMETRO

MATRÍCULA 37007  
Área do Terreno 41.595,02 m<sup>2</sup>  
Área Constr. Total Atual 1.920,00 m<sup>2</sup>



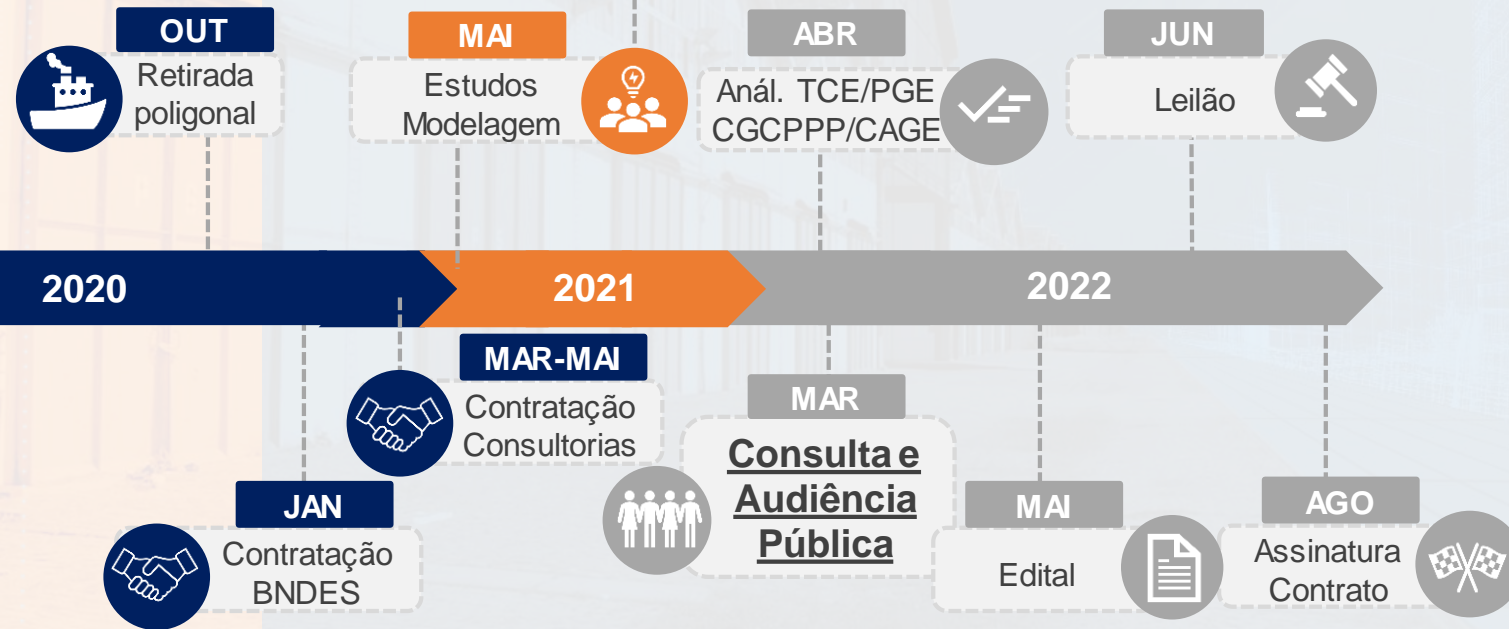
# STATUS DO PROJETO

DATA DE INÍCIO: 17/05/2021





# CRONOGRAMA



- Concluído
- Em andamento
- Prevista

- Diagnóstico Técnico
- Diagnóstico Jurídico
- Intelig. de Mercado
- Vocação Imobiliária
- Workshops/ SOC
- Masterplan
- Projeto Conceitual
- Laudos de Avaliação
- Modelo de Negócio
- Cenários de Desestatização
- Plano de Desestatização
- Projetos Áreas Remanescentes
- Minutas Editais/Contratos



# 1. CONCEITO DO PROJETO



NO PLANEJAMENTO,  
GOVERNANÇA E GESTÃO



# DIÁLOGOS COM A SOCIEDADE

**07 WORKSHOPS REALIZADOS**  
**COM 235 PARTICIPANTES** (jun/jul 2021)

**+100 REUNIÕES PRESENCIAIS/REMOTAS**

**02 PESQUISAS DE OPINIÃO ONLINE**

## PERFIL DOS PARTICIPANTES

- Associações da Sociedade Civil Organizada (Patrimônio Histórico, Cultura, Música, Artes, Gastronomia, etc)
- Entidades de Representação Empresarial do Setor do Comércio, Serviços, Turismo, Eventos e Imobiliário
- Empresas e Operadores Náuticos e Hidroviários que atuam no Cais Mauá
- Cooperativas de Representação da população do Delta do Jacuí, Ilhas e Orla
- Instituições de Ensino Superior e Pesquisa, Institutos Técnicos e Tecnológicos, Incubadoras de Empresas
- Entes públicos das esferas municipal e estadual
- População em Geral



# PREMISSAS

- 01 **Novo espaço urbano de acesso e uso público**
- 02 **Substituição parcial do muro por sistema mais moderno com proteção equivalente, que também proteja o Cais**
- 03 **Revitalização do patrimônio histórico-cultural**
- 04 **Fomento à Cultura, ao Turismo, Empreendedorismo e atividades relacionadas à Economia Criativa**
- 05 **Promoção de usos e ocupação contínuos (24/7) de toda a área do Cais**
- 06 **Atratividade aos parceiros privados e sustentabilidade econômico-financeira de longo prazo**
- 07 **Incentivo à mobilidade por meio de ciclovias, equipamentos de mobilidade sustentáveis e caminhadas**
- 08 **Integração ao Programa de Reabilitação do Centro Histórico da PMPOA**



# SISTEMA DE PROTEÇÃO

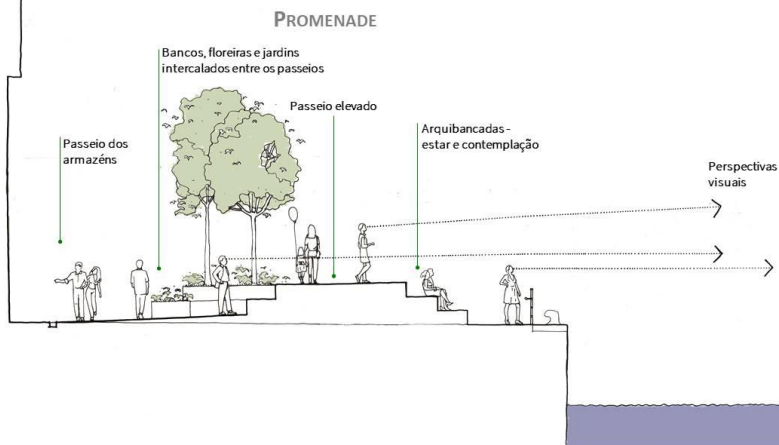
- Novo sistema de proteção *proposto*
- Sistema de proteção atual (muro)
- Trecho do muro a ser removido



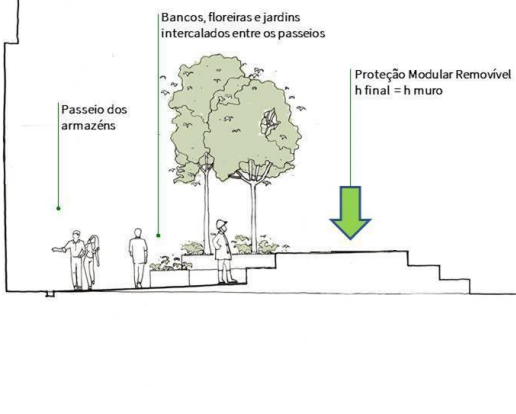


# SISTEMA DE PROTEÇÃO

SOLUÇÃO TÉCNICO-URBANÍSTICA PROPOSTA



**PROMENADE + SISTEMA DE PROTEÇÃO REMOVÍVEL**





# SISTEMA DE PROTEÇÃO

POSSIBILIDADES EM AVALIAÇÃO



**FLOOD-WALL – AQUAFENCE**

*Dispositivo removível e autoportante*



**INERO**

*Sistema de encaixe*



**AQUABARRIER**

*Sistema inflável*

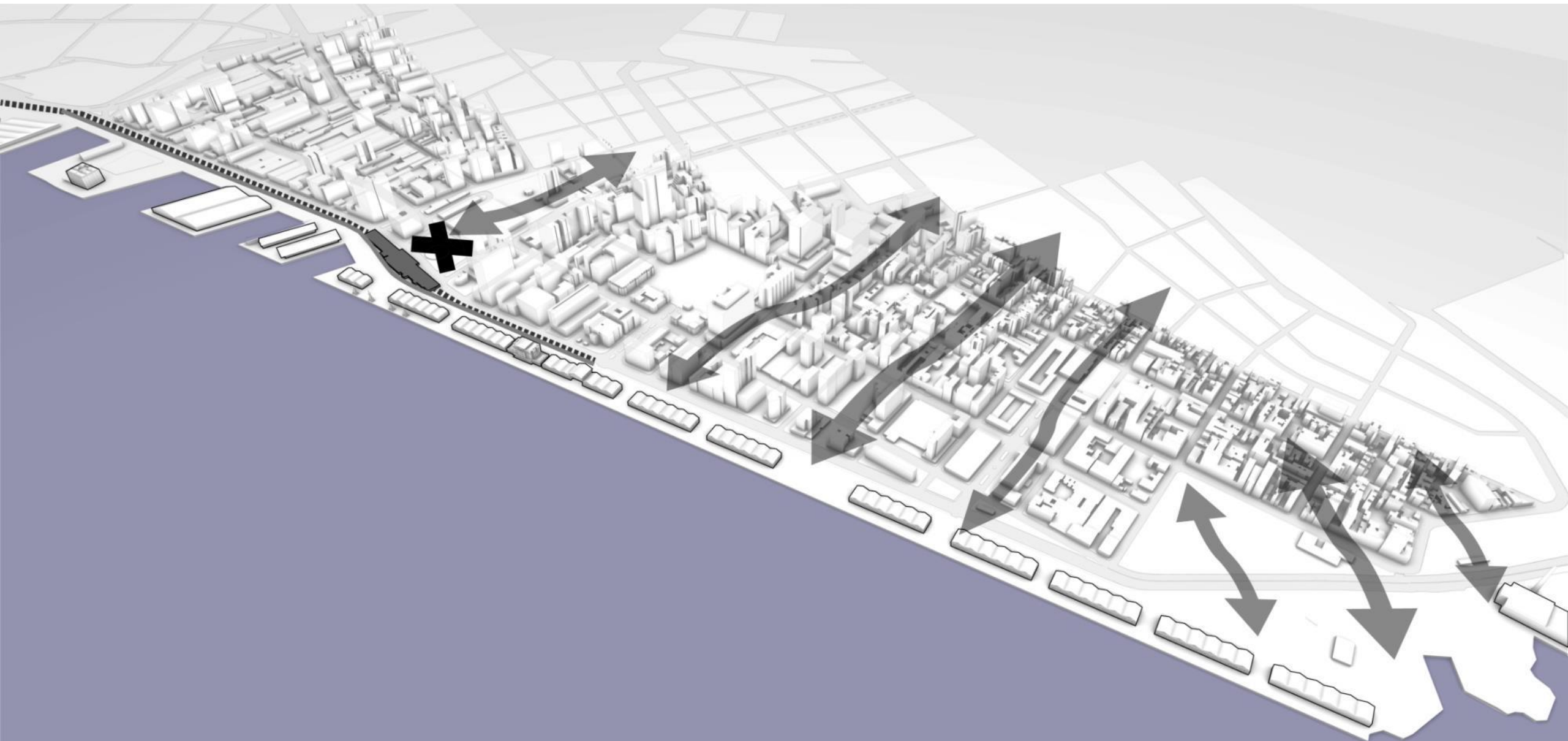


**AQUADAM**

*Sistema com preenchimento de água*



## O CAIS SE CONECTA FÍSICA E VISUALMENTE COM O CENTRO HISTÓRICO





# VOCAÇÃO IMOBILIÁRIA

## INDICAÇÃO DE USOS POSSÍVEIS

### ÁREA ÚTIL

70% Residencial  
30% corporativo / hotel / comercial no térreo

#### DOCA 3



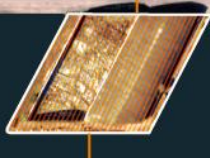
#### 3 FASES

2 Residenciais  
1 Hotel / corporativo  
Uso comercial no térreo

#### FRIGORÍFICO

Usos possíveis:  
Centro cultural / museu /  
espaços multiuso

#### DOCA 2



#### 4 FASES

2 Residenciais  
2 Corporativos  
Uso comercial no térreo

#### DOCA 1



#### 2 FASES

2 Residenciais  
Uso comercial no térreo

#### B3

Operadores  
Nauticos

#### B2

SPH  
Bombeiros

#### B1

Alimentação e  
conveniências

#### ADM

Coliving  
ou locação  
shortstay  
"air bnb"

#### B

Arte, cultura,  
comércio, artesanato e  
gastronomia local

### PORTICO

Receptivo  
turismo / espaço  
para pequenos  
eventos, feiras,  
exposições, etc

#### A

Complexo  
tecnológico  
com atividades da  
Economia Criativa  
(singularidades)

#### A1

#### Integração

entre armazéns A2 e A3

#### A2

Pavilhão de  
exposições e  
eventos  
Bienal do livro, etc

#### A3

#### A4

#### A5

Centro gastronômico,  
comercial, cultura e  
entretenimento

#### A6

Pequenos comércios,  
gastronomia, escola náutica,  
esportes náuticos, praça das  
águas, contemplação e lazer

#### A7





# 2. MASTERPLAN



# GASÔMETRO e ARMAZÉNS

Visão:

- 01 Ocupação e usos controlados pelo Estado
- 02 Ativo estadual - Concessões de uso



# MASTERPLAN | IMPLANTAÇÃO GERAL

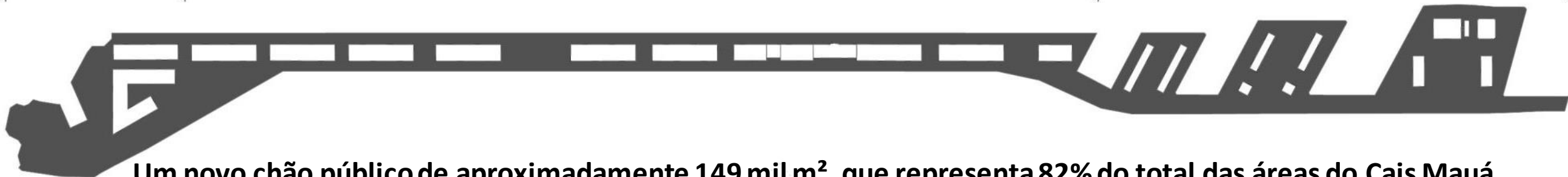


IMPLANTAÇÃO  
ESCALA: 1:72000

SETOR  
GASÔMETRO

SETOR ARMAZÉNS

SETOR DOCAS



Um novo chão público de aproximadamente 149 mil m<sup>2</sup>, que representa 82% do total das áreas do Cais Mauá.



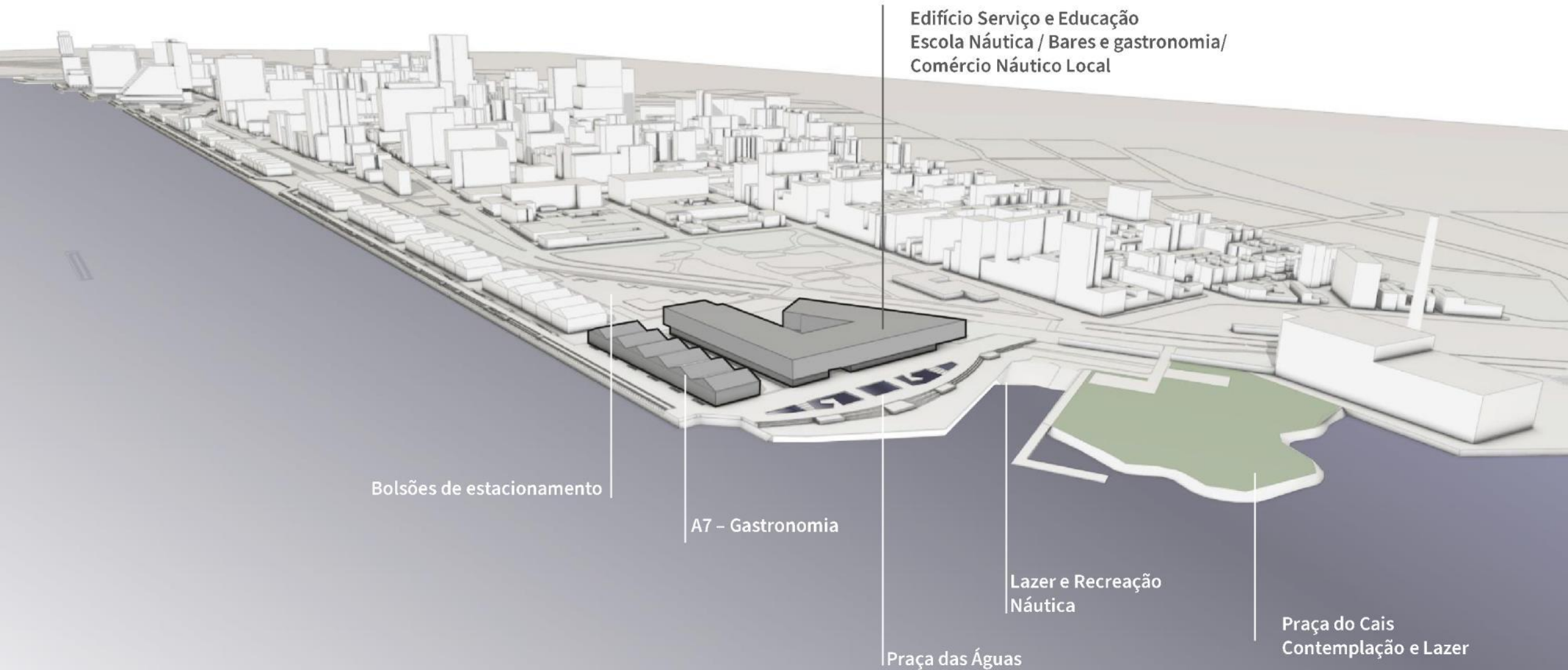
# SETOR GASÔMETRO | SETOR DO LAZER, DELEITE E CONTEMPLAÇÃO

Situação Atual





# SETOR GASÔMETRO | SETOR DO LAZER, DELEITE E CONTEMPLAÇÃO





# SETOR GASÔMETRO | SETOR DO LAZER, DELEITE E CONTEMPLAÇÃO









# SETOR GASÔMETRO | SETOR DO LAZER, DELEITE E CONTEMPLAÇÃO





**SETOR GASÔMETRO | EDIFÍCIO DE EDUCAÇÃO E SERVIÇOS**  
VISTA A PARTIR DO ACESSO PELA PRAÇA BRIGADEIRO SAMPAIO





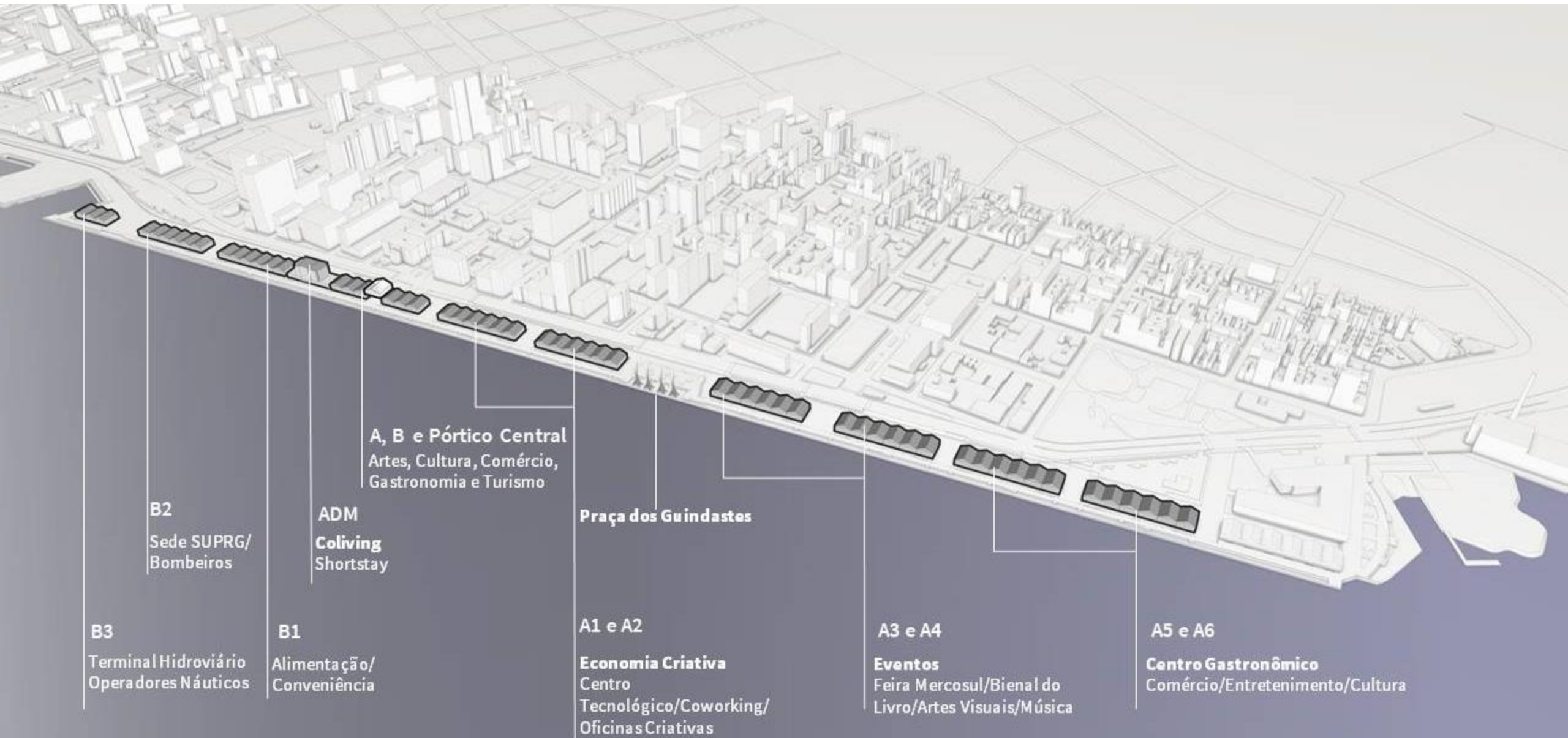
# SETOR ARMAZÉNS | SETOR DA MEMÓRIA

## Situação Atual





# SETOR ARMAZÉNS | SETOR DA MEMÓRIA | CULTURA / TECNOLOGIA / GASTRONOMIA / LAZER



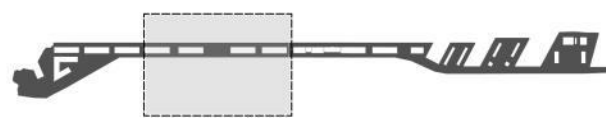


# SETOR ARMAZÉNS | VISTA A PARTIR DO GUAÍBA





# SETOR ARMAZÉNS | SETOR DA MEMÓRIA



## ELEVAÇÃO | VISTA A PARTIR DA CIDADE

ESCALA: 1/100



SETOR ARMAZÉNS

AMPLIAÇÃO B  
ESCALA: 1/750



# SETOR ARMAZÉNS | BOULEVARD - PRAÇA DOS GUINDASTES





SETOR ARMAZÉNS | PROMENADE | PRAÇA DOS GUINDASTES





SETOR ARMAZÉNS | AVENIDA MAUÁ - BOULEVARD





# SETOR ARMAZÉNS | PROMENADE









# SETOR ARMAZÉNS | INTEGRAÇÃO CAIS E AV. MAUÁ – PÓRTICO CENTRAL



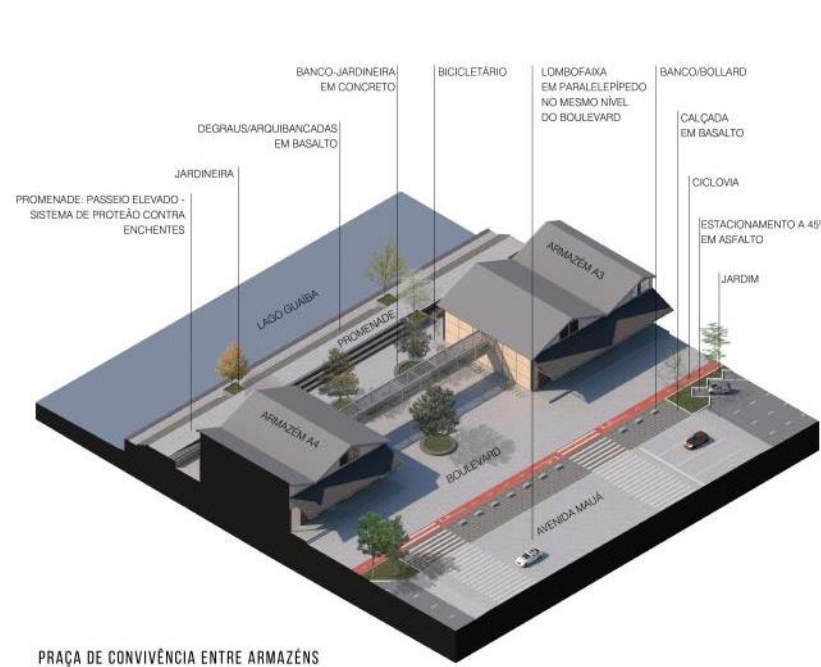


SETOR ARMAZÉNS | PROMENADE – PÓRTICO CENTRAL

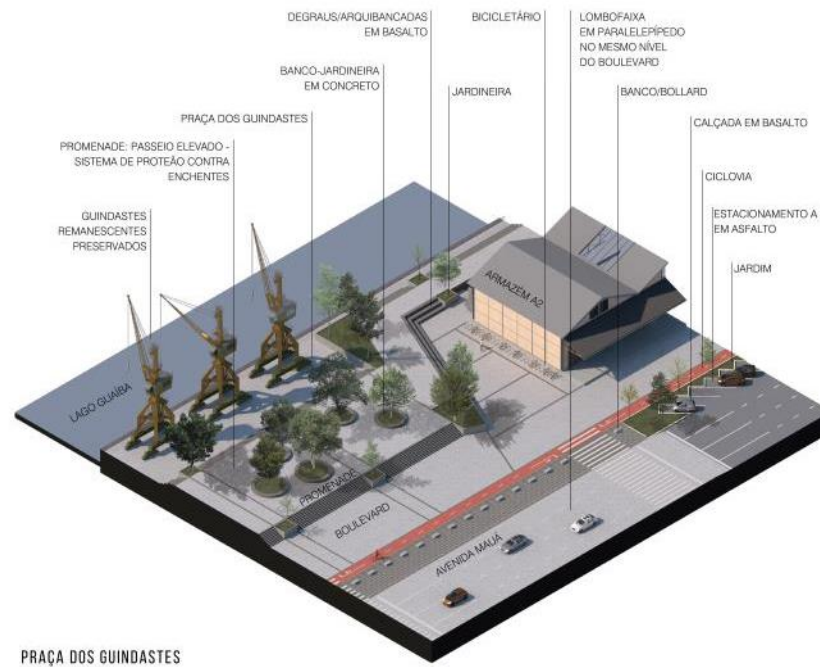




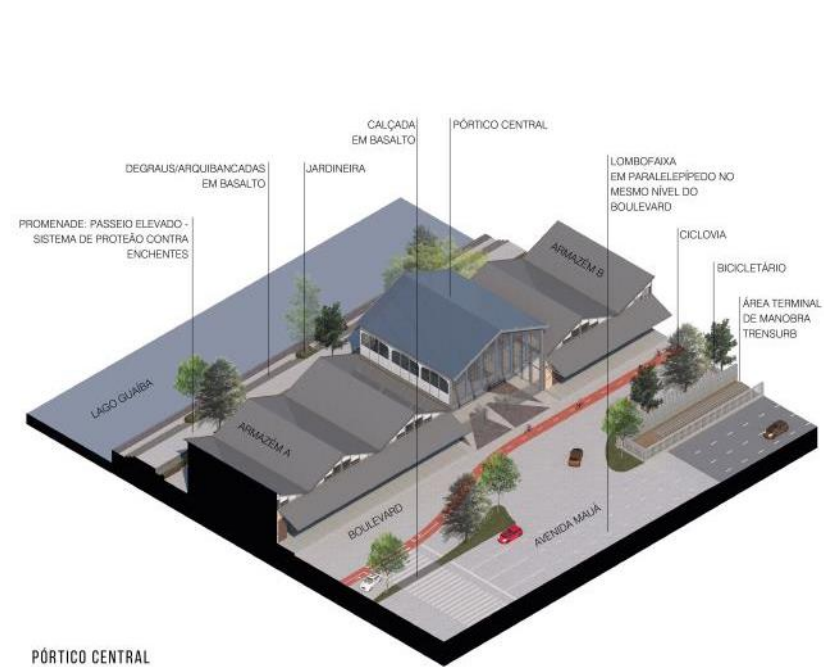
# SETOR ARMAZÉNS | FAIXAS DE TRAVESSIAS



PRAÇA DE CONVIVÊNCIA ENTRE ARMAZÉNS  
CORTE PARCIAL 01



PRAÇA DOS QUINDASTES  
CORTE PARCIAL 02



PÓRTICO CENTRAL  
CORTE PARCIAL 03





SETOR ARMAZÉNS | ESPAÇOS INTERNOS





SÉTOR ARMAZÉNS | ESPAÇOS INTERNOS





# DOCAS

## Visão:

- 01 Todo e qualquer tipo de uso desde que permitido pela legislação vigente
- 02 Liberdade para o investidor
- 03 Projeto referencial
- 04 Destinação: Alienação/Permuta



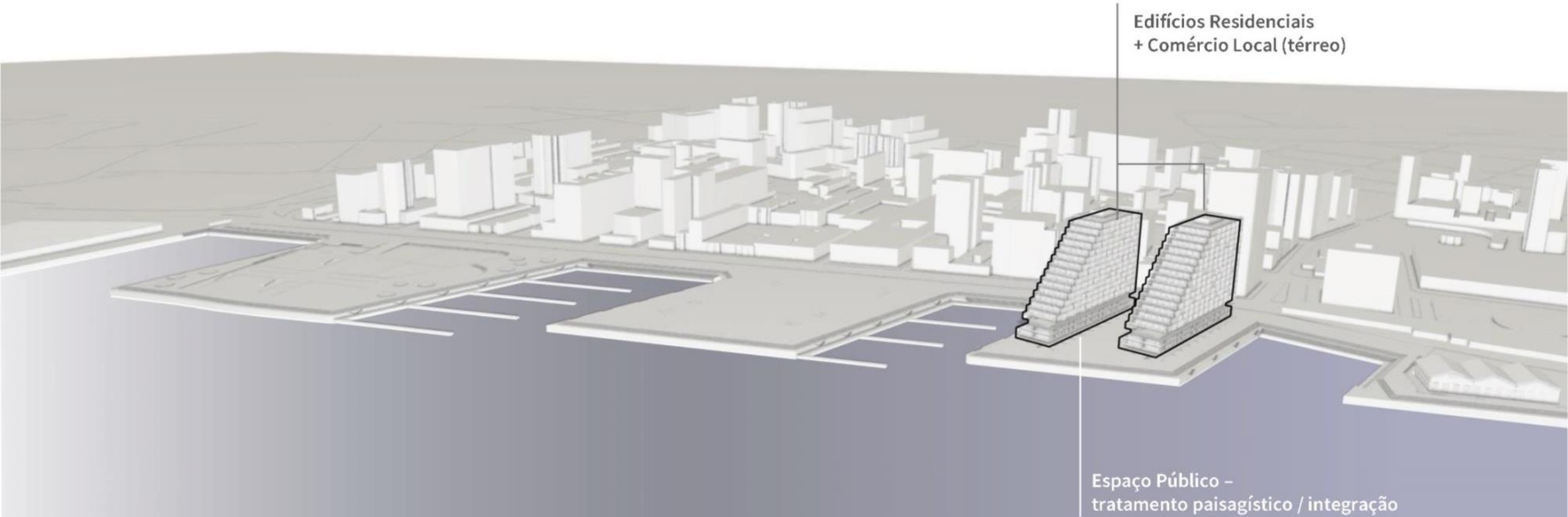
# SETOR DOCAS | SETOR DA NOVA URBANIDADE

Situação Atual





## DOCA 1





**DOCAS | SETOR DA NOVA URBANIDADE**  
DOCA 1 – VISTA A PARTIR DO GUAÍBA



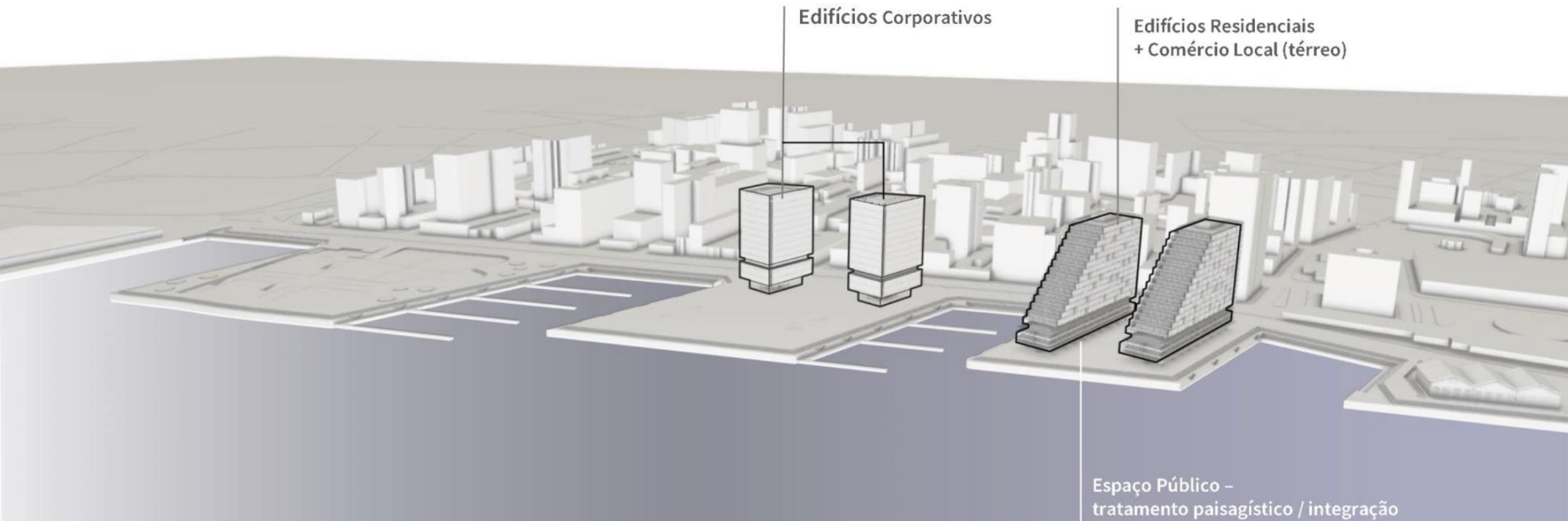


**DOCAS | SETOR DA NOVA URBANIDADE**  
**DOCA 1 – EDIFÍCIO RESIDENCIAL E MARINAS**





## DOCA 2





## DOCA 2

Edifícios Residenciais  
+ Comércio Local (térreo)

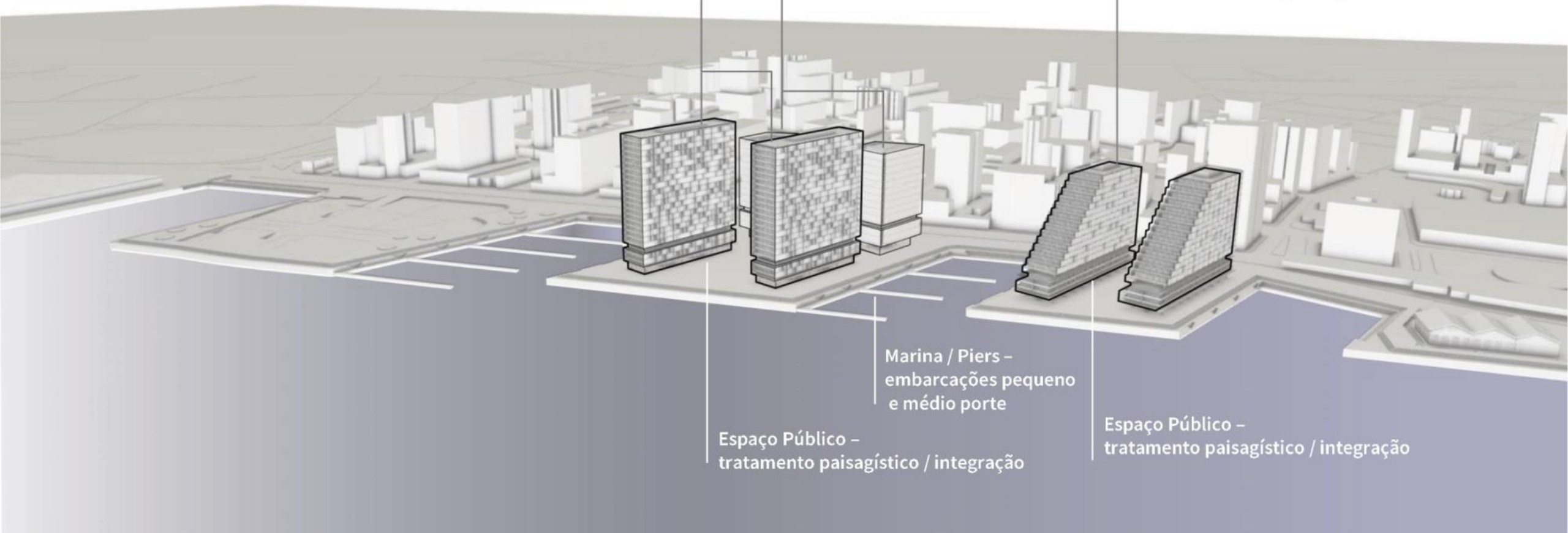
Edifícios Corporativos

Edifícios Residenciais  
+ Comércio Local (térreo)

Marina / Piers -  
embarcações pequeno  
e médio porte

Espaço Público -  
tratamento paisagístico / integração

Espaço Público -  
tratamento paisagístico / integração





**DOCAS | SETOR DA NOVA URBANIDADE**  
**DOCA 2 – VISTA A PARTIR DA DOCA 1**



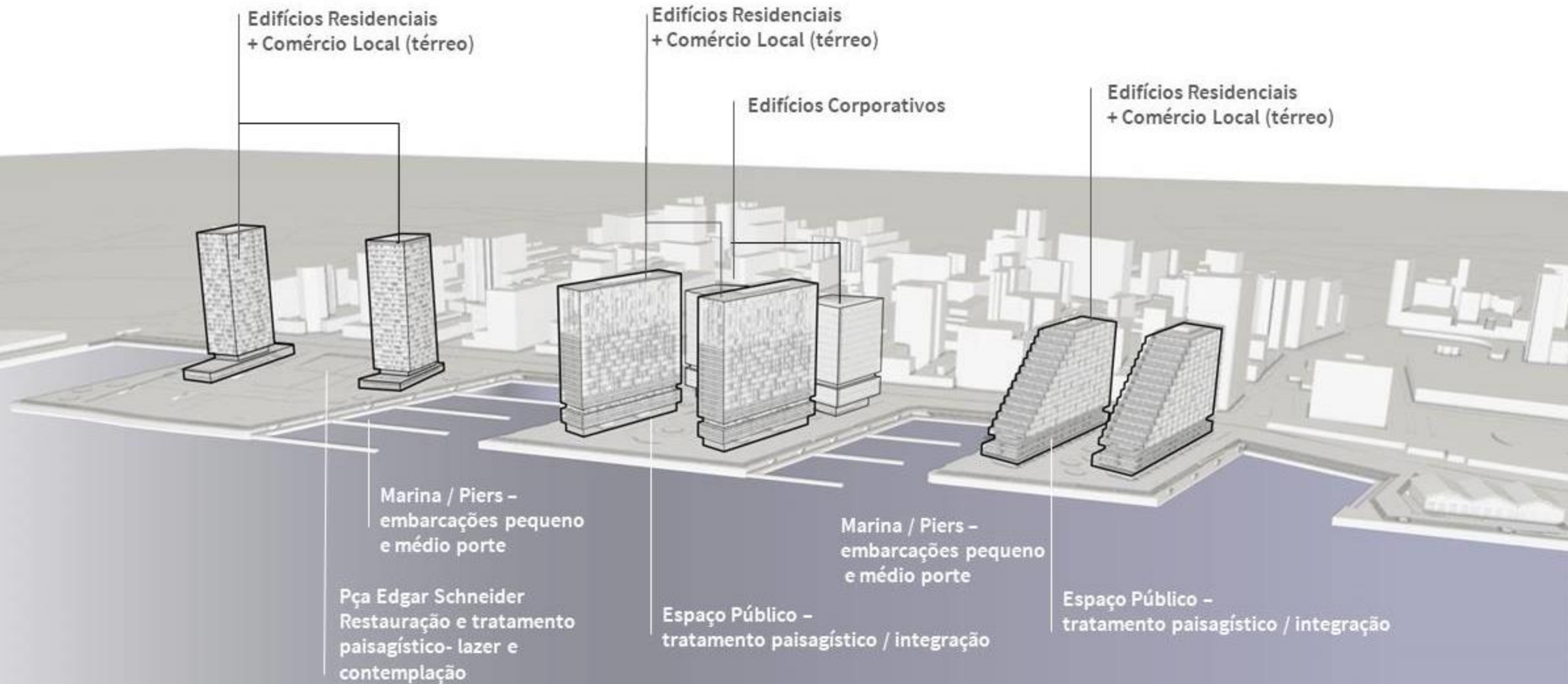


DOCAS | SETOR DA NOVA URBANIDADE  
DOCA 2 – PRAÇA DE CONVIVÊNCIA



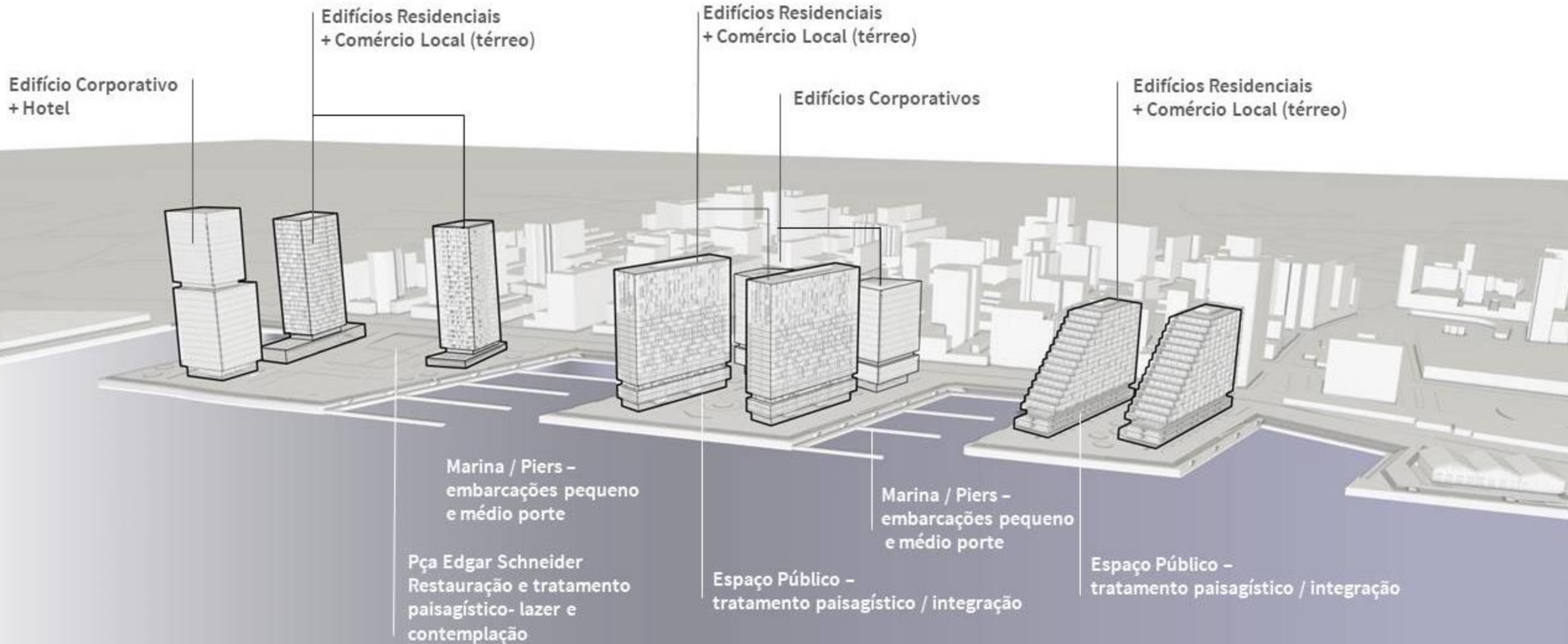


## DOCA 3



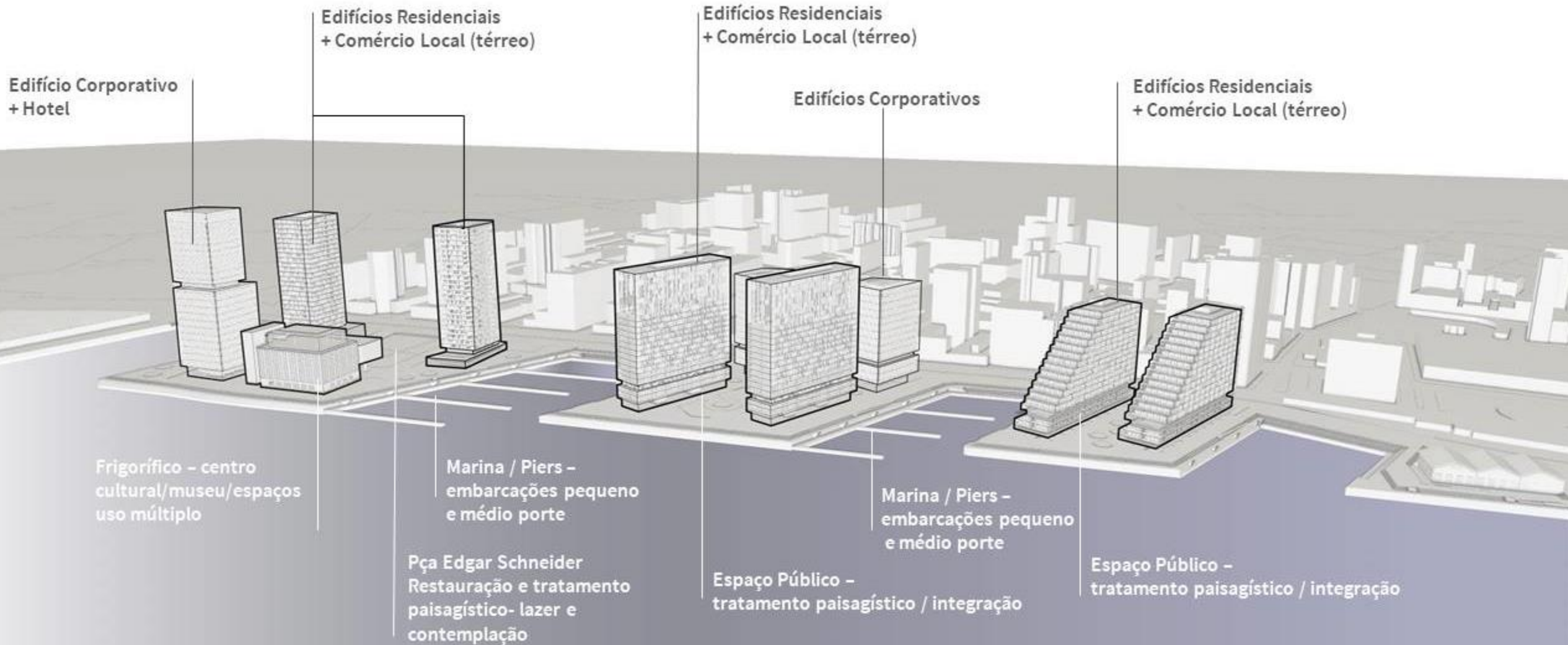


## DOCA 3





## DOCA 3





**DOCAS | SETOR DA NOVA URBANIDADE**  
DOCA 3 – VISTA GERAL





DOCAS | SETOR DA NOVA URBANIDADE  
DOCA 3 – VISTA AÉREA





**DOCAS | SETOR DA NOVA URBANIDADE**  
**DOCA 3 – VISTA DO ACESSO INTERNO**





# DOCAS | SETOR DA NOVA URBANIDADE



TORRES RESIDENCIAIS  
COM LOJAS COMERCIAIS DE  
ÂMBITO LOCAL NO PAVIMENTO  
TÉRREO

TORRE  
CORPORATIVA

TORRE RESIDENCIAL  
COM LOJAS COMERCIAIS  
NO PAVIMENTO TÉRREO

TORRE  
CORPORATIVA

TORRE RESIDENCIAL  
COM LOJAS COMERCIAIS NO  
PAVIMENTO TÉRREO

TORRE RESIDENCIAL  
COM LOJAS COMERCIAIS DE  
ÂMBITO LOCAL NO  
PAVIMENTO TÉRREO

FRIGORÍFICO  
ESPAÇOS FLEXÍVEIS  
PARA ATIVIDADES  
CULTURAIS: MUSEU,  
CENTRO DE  
EXPOSIÇÕES,  
EVENTOS.

TORRE MULTILUO  
USO CORPORATIVO E  
HOTELARIA

TORRE RESIDENCIAL  
COM LOJAS COMERCIAIS DE  
ÂMBITO LOCAL NO  
PAVIMENTO TÉRREO

## ELEVACÃO | VISTA A PARTIR DA CIDADE

DESLA: 1/750



TORRE RESIDENCIAL  
COM LOJAS COMERCIAIS DE  
ÂMBITO LOCAL NO  
PAVIMENTO TÉRREO

TORRE RESIDENCIAL  
COM LOJAS COMERCIAIS  
DE ÂMBITO LOCAL NO  
PAVIMENTO TÉRREO

MARINA / PIERS  
EMBARCAÇÕES DE  
PEQUENO E MÉDIO  
PORTE

TORRE RESIDENCIAL  
COM LOJAS COMERCIAIS  
DE ÂMBITO LOCAL NO  
PAVIMENTO TÉRREO

PRAÇA DE  
CONVIVÊNCIA

TORRE RESIDENCIAL  
COM LOJAS COMERCIAIS  
DE ÂMBITO LOCAL NO  
PAVIMENTO TÉRREO

MARINA / PIERS  
EMBARCAÇÕES DE  
PEQUENO E MÉDIO  
PORTE

TORRE RESIDENCIAL  
COM LOJAS COMERCIAIS DE  
ÂMBITO LOCAL NO PAVIMENTO  
TÉRREO

FRIGORÍFICO  
ESPAÇOS FLEXÍVEIS PARA  
ATIVIDADES CULTURAIS:  
MUSEU, CENTRO DE  
EXPOSIÇÕES, EVENTOS.

TORRE MULTILUO  
USO CORPORATIVO E  
HOTELARIA

TORRE RESIDENCIAL  
COM LOJAS COMERCIAIS DE  
ÂMBITO LOCAL NO PAVIMENTO  
TÉRREO

DOCA 1

DOCA 2

DOCA 3



AMPLIAÇÃO D  
ESCALA: 1/750

CONEXÃO AO  
CAIS NAVEGANTES



**DOCAS | SETOR DA NOVA URBANIDADE**  
VISTA GERAL A PARTIR DO GUAÍBA





**DOCAS | SETOR DA NOVA URBANIDADE**  
VISTA GERAL





# 3. NÚMEROS DO PROJETO



NO PLANEJAMENTO,  
GOVERNANÇA E GESTÃO



# GRANDES NÚMEROS DO PROJETO

**R\$ 1,3 bi**

*INVESTIMENTO TOTAL NA ÁREA DO CAIS MAUÁ*

**R\$ 300 mi**

*INVESTIMENTO NOS PRIMEIROS 05 ANOS*

**10-15 anos**

*PERÍODO DE DESENVOLVIMENTO DAS DOCAS*

**3 anos**

*PERÍODO DE DESENVOLVIMENTO DOS  
ARMAZÉNS/GASÔMETRO*

**45 mil**

*EMPREGOS DIRETOS DURANTE A OBRA*

**5 mil**

*EMPREGOS INDIRETOS DURANTE A OBRA*

**4 mil**

*EMPREGOS PERMANENTES APÓS REVITALIZAÇÃO*

**15 mil**

*VISITANTES POR DIA NA ÁREA DO CAIS*

*\*Obs: os números fornecidos são projeções preliminares, ainda sujeitas a alterações ao longo do desenvolvimento do projeto.*



# 4. MODELO DE NEGÓCIO



NO PLANEJAMENTO,  
GOVERNANÇA E GESTÃO



# PREMISSA DO MODELO

**RECURSOS**  
**ORIUNDOS DA ALIENAÇÃO**  
**DO SETOR DAS** **DOCAS**  
**A SEREM REINVESTIDOS**  
**NA REVITALIZAÇÃO**  
**DOS SETORES DOS** **ARMAZÉNS**  
**E GASÔMETRO**



NO PLANEJAMENTO,  
GOVERNANÇA E GESTÃO



# MODELOS DE NEGÓCIO

## PREMISSAS

- ✓ **Busca por modelos autossustentáveis** que não dependam de recursos públicos orçamentários do Governo do Estado do Rio Grande do Sul
- ✓ **Financiamento das obras de revitalização e urbanização** com investimentos do setor privado
- ✓ **Proteção e integração da cidade** com o financiamento do novo sistema de proteção contra cheias
- ✓ **Manutenção do caráter público** de toda a área dos armazéns e gasômetro
- ✓ **Mensuração da qualidade e desempenho** dos serviços prestados
- ✓ **Ativos revitalizados na área dos armazéns e gasômetro são revertidos** ao poder público após o término do contrato





# OBRIGADO



NO PLANEJAMENTO,  
GOVERNANÇA E GESTÃO



# PERGUNTAS



NO PLANEJAMENTO,  
GOVERNANÇA E GESTÃO