

CAIS MAUÁ

PROJETO DE REVITALIZAÇÃO

Porto Alegre – RS

NOVEMBRO/2021



CONSÓRCIO

REIITALIZA

INTEGRAÇÃO PARA O DESENVOLVIMENTO DO PROJETO DE REVITALIZAÇÃO DO CAIS MAUÁ



+



+



+



+



+



+



+



IMOBILIÁRIO

JURÍDICO

CONSULTORIA
CONCESSÕES / PPP

ARQUITETURA

COMUNICAÇÃO

AMBIENTAL

LAUDOS DE
AVALIAÇÃO





CAIS MAUÁ

PATRIMÔNIO DO ESTADO

COM MAIS DE 180.000 M²

ESQUECIDO

NO CORAÇÃO DE PORTO ALEGRE



SETORES

Centro Histórico de Porto Alegre

Cibrazém

Frigorífico

C4

C3

C2

C1

B3

B2

B1

ADM

B

PÓRTICO

A

A1

A2

A3

A4

A5

A6

A7

■ SETOR 2C - DOCAS

MATRÍCULA 182783
Área do Terreno 65.671,13 m²
Área Constr. Total Atual 25.894,00 m²

■ SETOR 2B - ARMAZÉNS

MATRÍCULA 182782
Área do Terreno 52.401,50 m²
Área Constr. Total Atual 17.189,00 m²

■ SETOR 2A - ARMAZÉNS

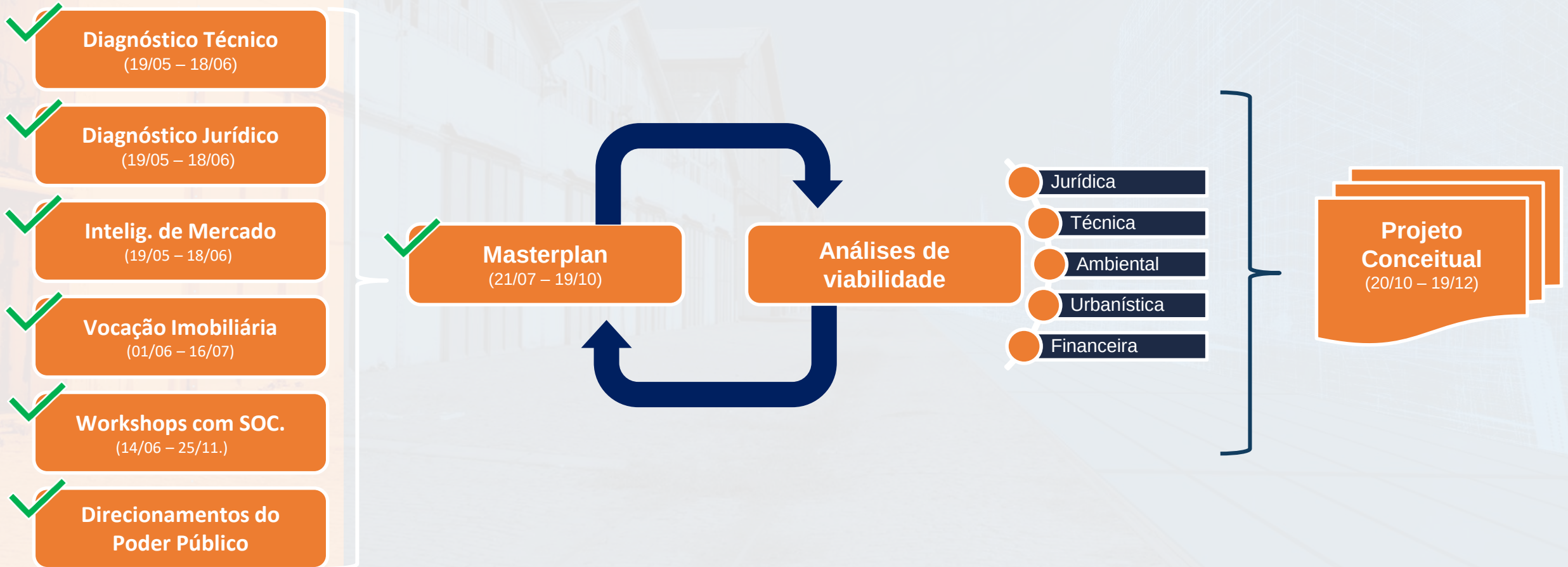
MATRÍCULA 37008
Área do Terreno 21.626,58 m²
Área Constr. Total Atual 5.760,00 m²

■ SETOR 01 - GASÔMETRO

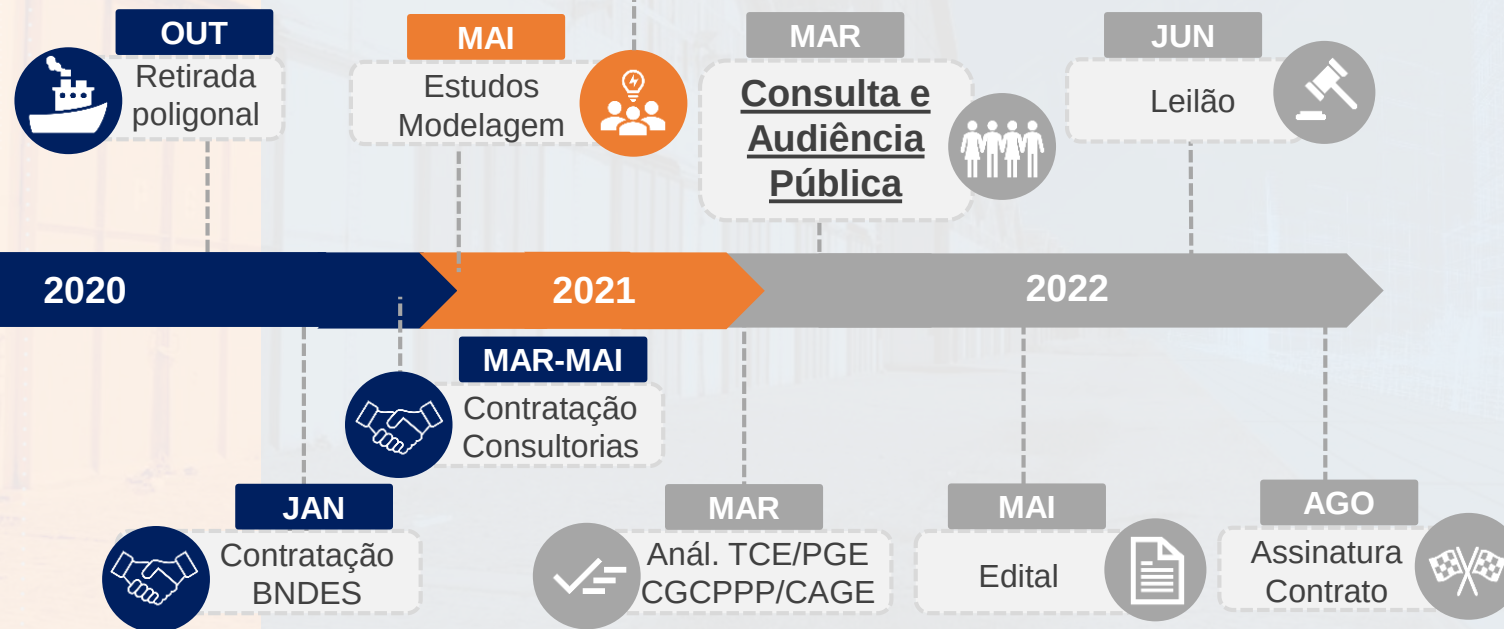
MATRÍCULA 37007
Área do Terreno 41.595,02 m²
Área Constr. Total Atual 1.920,00 m²

STATUS DO PROJETO

DATA DE INÍCIO: 17/05/2021



CRONOGRAMA



- Concluído
- Em andamento
- Prevista

- Diagnóstico Técnico
- Diagnóstico Jurídico
- Intelig. de Mercado
- Vocação Imobiliária
- Workshops c/ 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

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

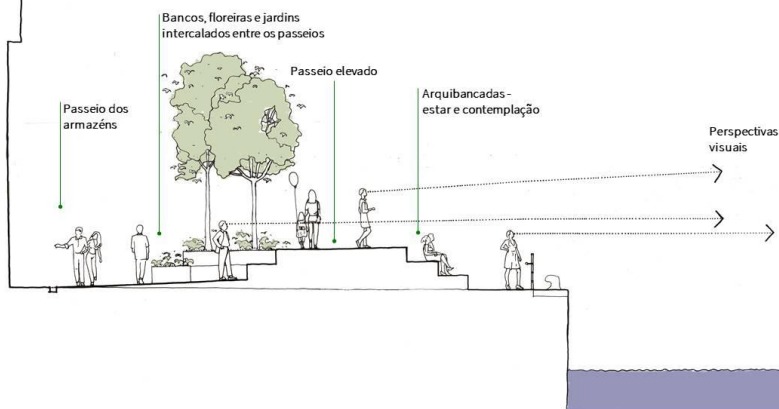
- Novo sistema de proteção *proposto*
- Sistema de proteção atual (muro)
- Trecho do muro a ser removido



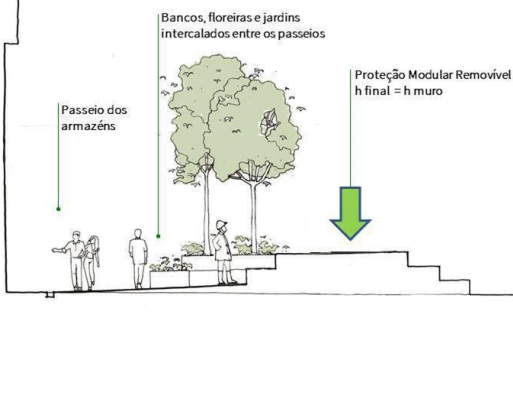
SISTEMA DE PROTEÇÃO

SOLUÇÃO TÉCNICO-URBANÍSTICA PROPOSTA

PROMENADE



PROMENADE + SISTEMA DE PROTEÇÃO REMOVÍVEL



SISTEMA DE PROTEÇÃO

POSSIBILIDADES EM AVALIAÇÃO



FLOOD-WALL — AQUAFENCE

Dispositivo removível e autoportante



INERO

Sistema de encaixe



AQUABARRIER

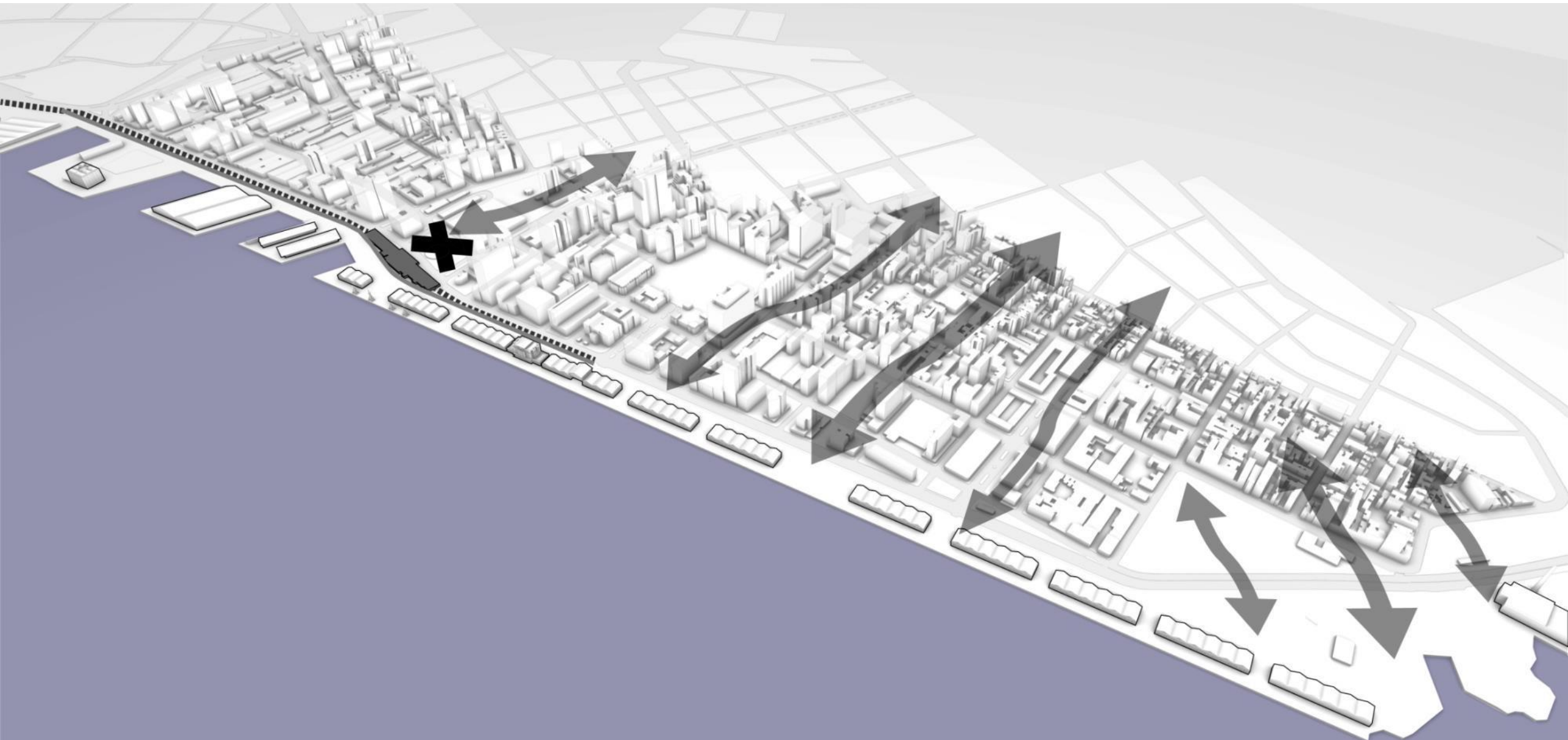
Sistema inflável



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



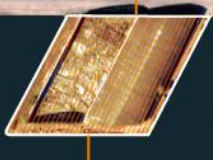
3 FASES

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
Cais embarcadero, etc

A6

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

A7

2. MASTERPLAN

MASTERPLAN | IMPLANTAÇÃO GERAL



GASÔMETRO e ARMAZÉNS

Visão:

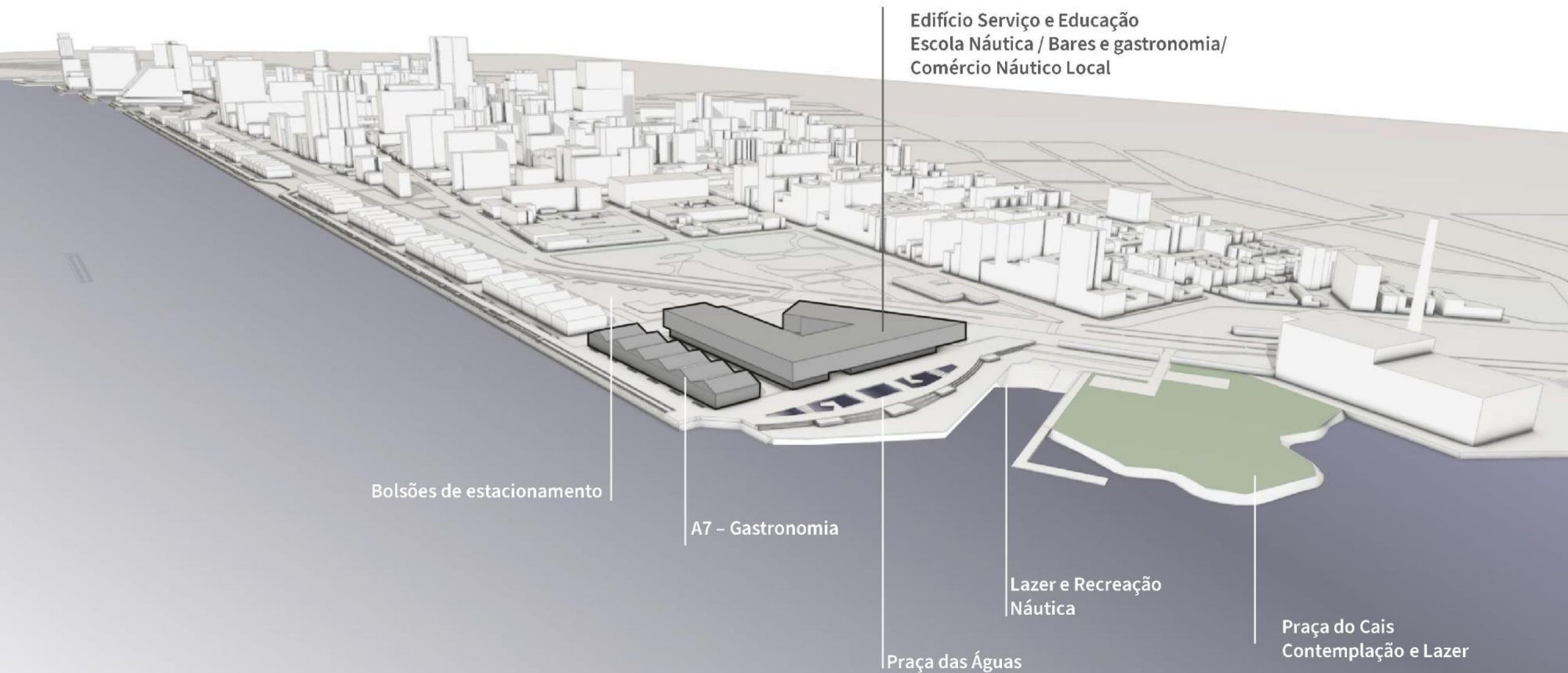
- 01 Ocupação e usos controlados pelo Estado
- 02 Ativo estadual - Concessões de uso

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 | SETOR DO LAZER, DELEITE E CONTEMPLAÇÃO



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

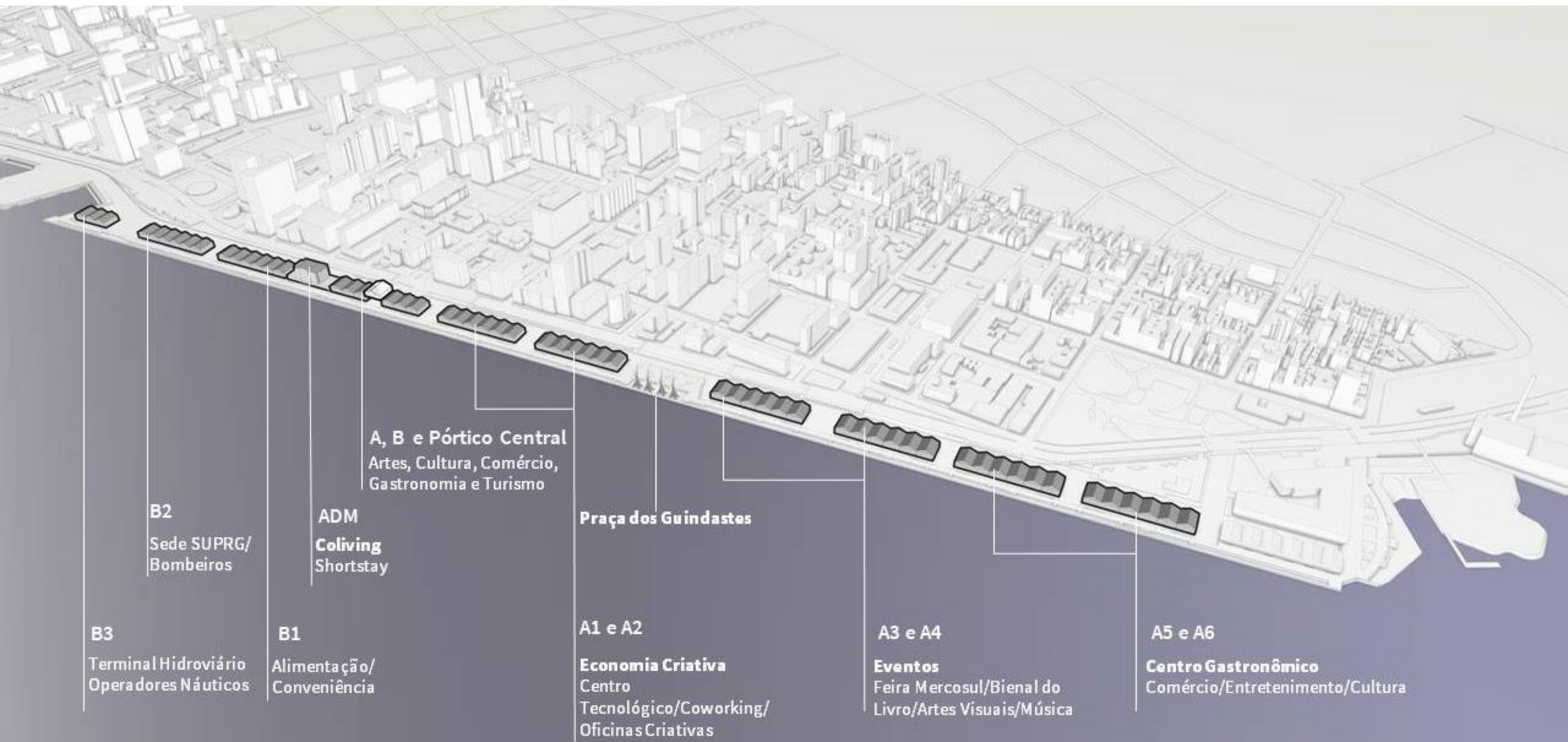


SETOR ARMAZÉNS | SETOR DA MEMÓRIA

Situação Atual



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



B3
Terminal Hidroviário
Operadores Náuticos

B2
Sede SUPRG/
Bombeiros

B1
Alimentação/
Conveniência

ADM
Coliving
Shortstay

A, B e Pórtico Central
Artes, Cultura, Comércio,
Gastronomia e Turismo

A1 e A2
Economia Criativa
Centro
Tecnológico/Coworking/
Oficinas Criativas

Praça dos Guindastes

A3 e A4
Eventos
Feira Mercosul/Bienal do
Livro/Artes Visuais/Música

A5 e A6
Centro Gastronômico
Comércio/Entretenimento/Cultura

SETOR ARMAZÉNS | VISTA A PARTIR DO GUAÍBA



SETOR ARMAZÊNS | SETOR DA MEMÓRIA



ARMAZÉM A5:
CENTRO GASTRONÔMICO,
COMERCIAL, ENTERTENIMENTO E
CULTURA.

PRACA ENTRE ARMAZÊNS:
BANCOS COM
PAISAGISMO E
BICICLETARIOS

ARMAZÉM A4
EVENTOS:
FEIRA MERCOSUL,
BIENAL DO LIVRO/ARTES, ARTES VISUAIS,
DEMAIS EVENTOS ANUAIS/PERIÓDICOS

PASSARELA DE CONEXÃO
ARMAZÊNS A3 E A4
(NÍVEL DO MEZANINO)

PRACA DE
CONVIVÊNCIA

ARMAZÉM A3
EVENTOS:
FEIRA MERCOSUL,
BIENAL DO LIVRO/ARTES, ARTES
VISUAIS, DEMAIS EVENTOS
ANUAIS/PERIÓDICOS

PRACA DOS GUINDASTES

ARMAZÉM A2
ECONOMIA CRIATIVA,
CENTRO TECNOLÓGICO
(SINGULARIDADES),
COWORKING/ OFICINAS CRIATIVAS/
STARTUPS.

PASSARELA DE CONEXÃO
ARMAZÊNS A1 E A2
(NÍVEL DO MEZANINO)

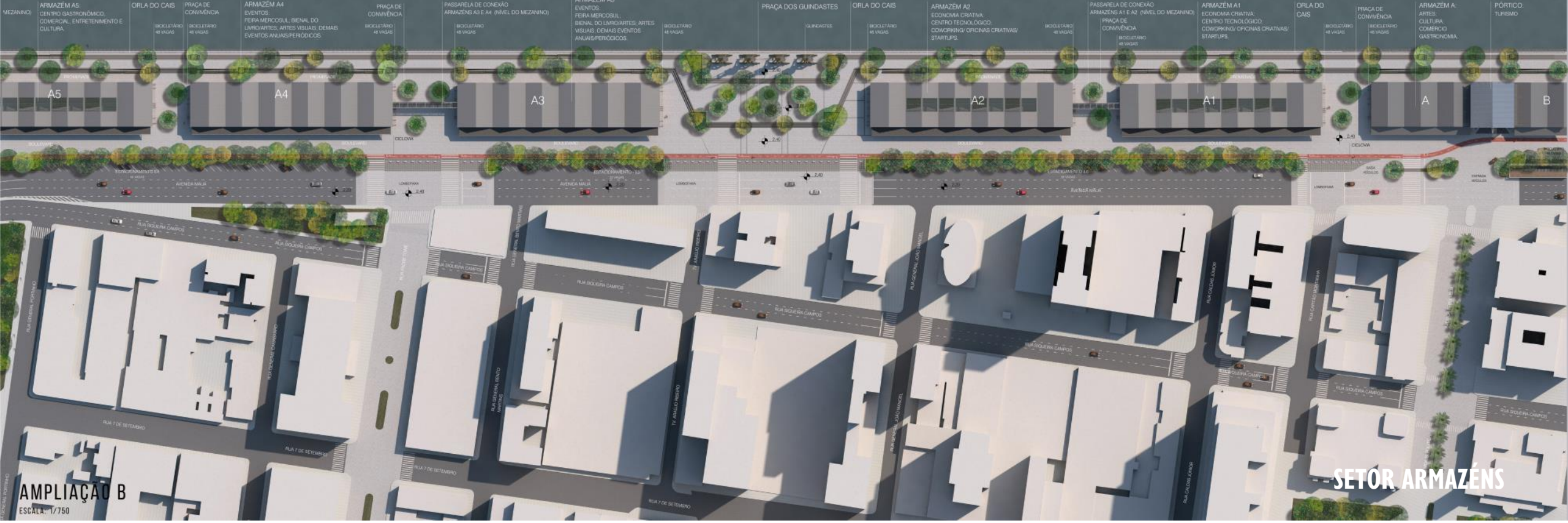
ARMAZÉM A1
ECONOMIA CRIATIVA,
CENTRO TECNOLÓGICO
(SINGULARIDADES), COWORKING/
OFICINAS CRIATIVAS/ STARTUPS.

PRACA DE
CONVIVÊNCIA

ARMAZÉM A:
ARTES,
CULTURA,
COMÉRCIO
GASTRONÔMICO.

PÓRTICO:
TURISMO

ELEVACÃO | VISTA A PARTIR DA CIDADE
ESCALA: 1/750



SETOR ARMAZÊNS

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 | SETOR DA MEMÓRIA



ELEVACÃO | VISTA A PARTIR DA CIDADE

ESCALA: 1/100

AMPLIAÇÃO C

ESCALA: 1/750

SETOR ARMAZÉNS

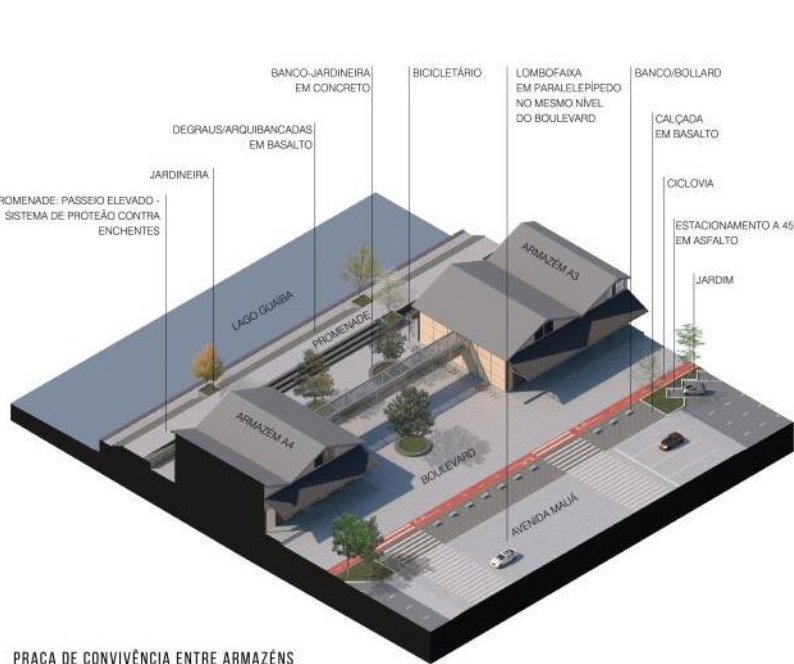
SETOR ARMAZÉNS | INTEGRAÇÃO CAIS E AV. MAUÁ — PÓRTICO CENTRAL



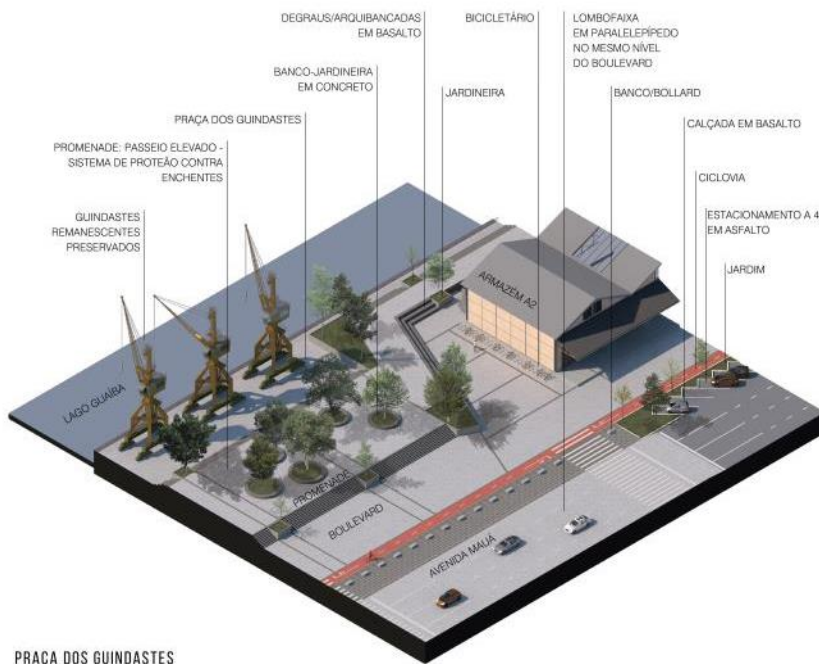
SETOR ARMAZÉNS | PROMENADE – PÓRTICO CENTRAL



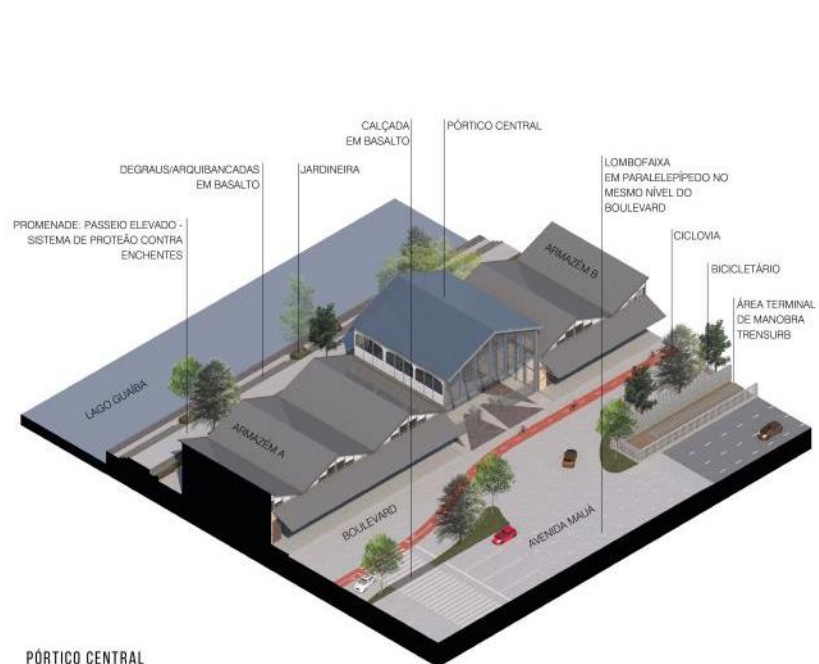
SETOR ARMAZÉNS | FAIXAS DE TRAVESSIAS



PRAÇA DE CONVIVÊNCIA ENTRE ARMAZÉNS
CORTE PARCIAL 01



PRAÇA DOS GUINDASTES
CORTE PARCIAL 02



PÓRTICO CENTRAL
CORTE PARCIAL 03



SETOR ARMAZÉNS | ESPAÇOS INTERNOS



SÉTOR ARMAZÉNS | ESPAÇOS INTERNOS



DOCAS

Visão:

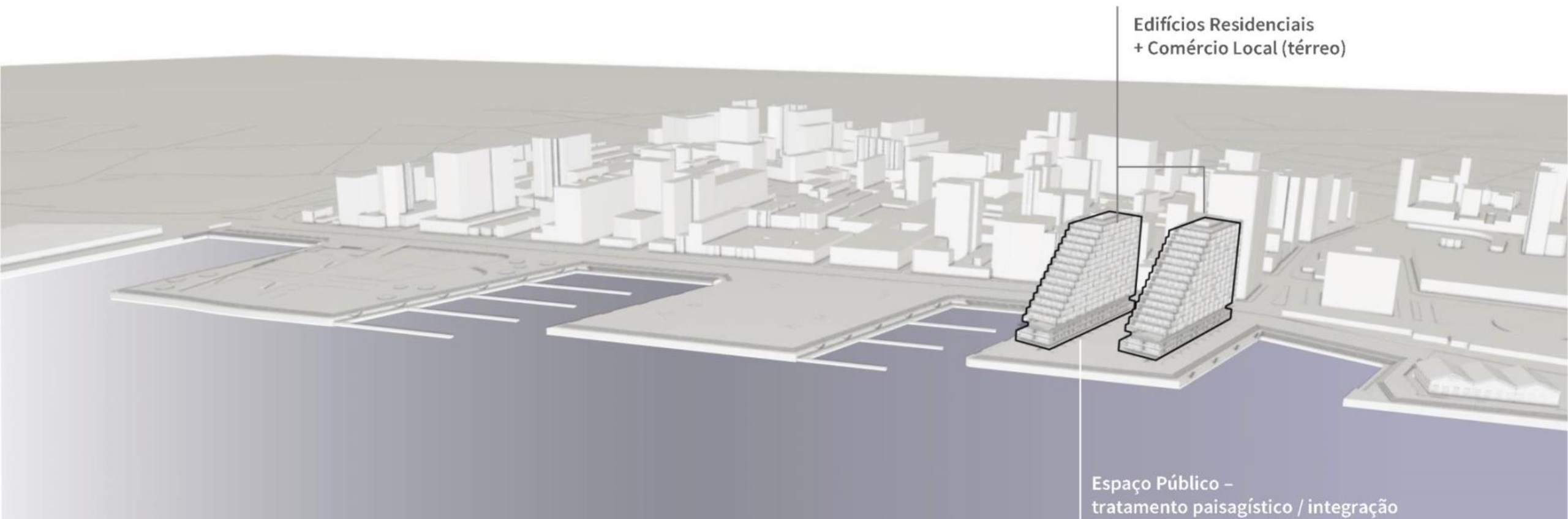
- 01 Todo e qualquer tipo de uso desde que permitido pela legislação vigente
- 02 Liberdade para o investidor
- 03 Projeto referencial
- 04 Destinação: Alienação/Permuta

SETOR DOCAS | SETOR DA NOVA URBANIDADE

Situação Atual



DOCA 1



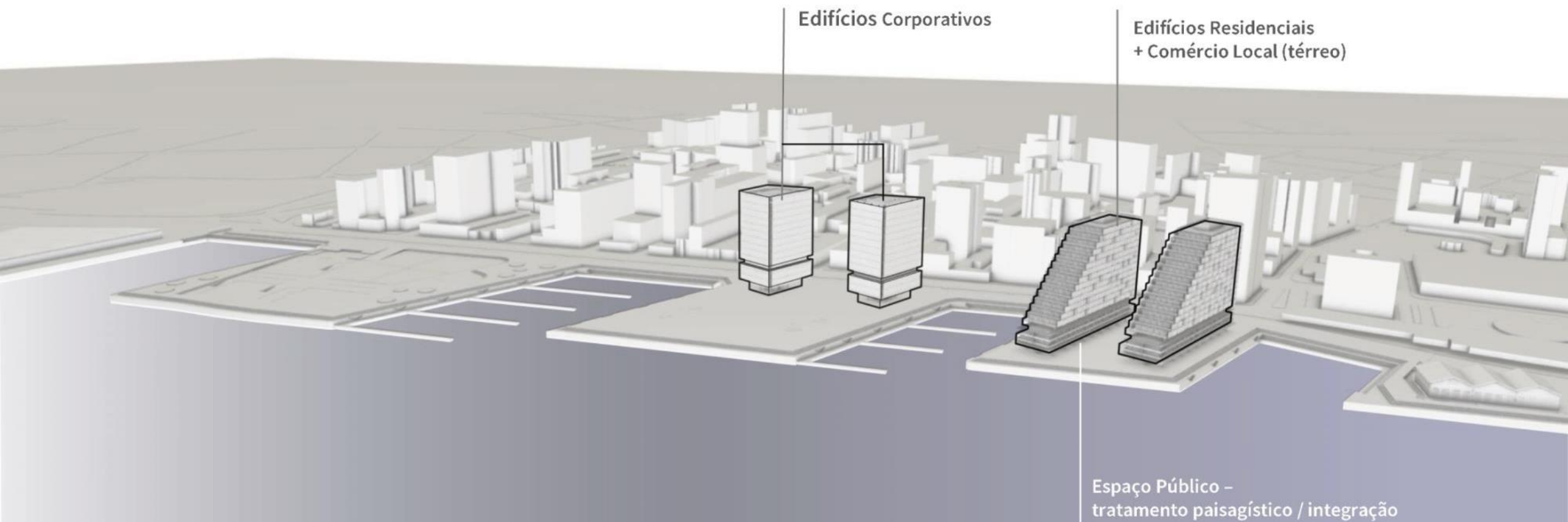
DOCAS | SETOR DA NOVA URBANIDADE
DOCA 1 – VISTA A PARTIR DO GUAÍBA



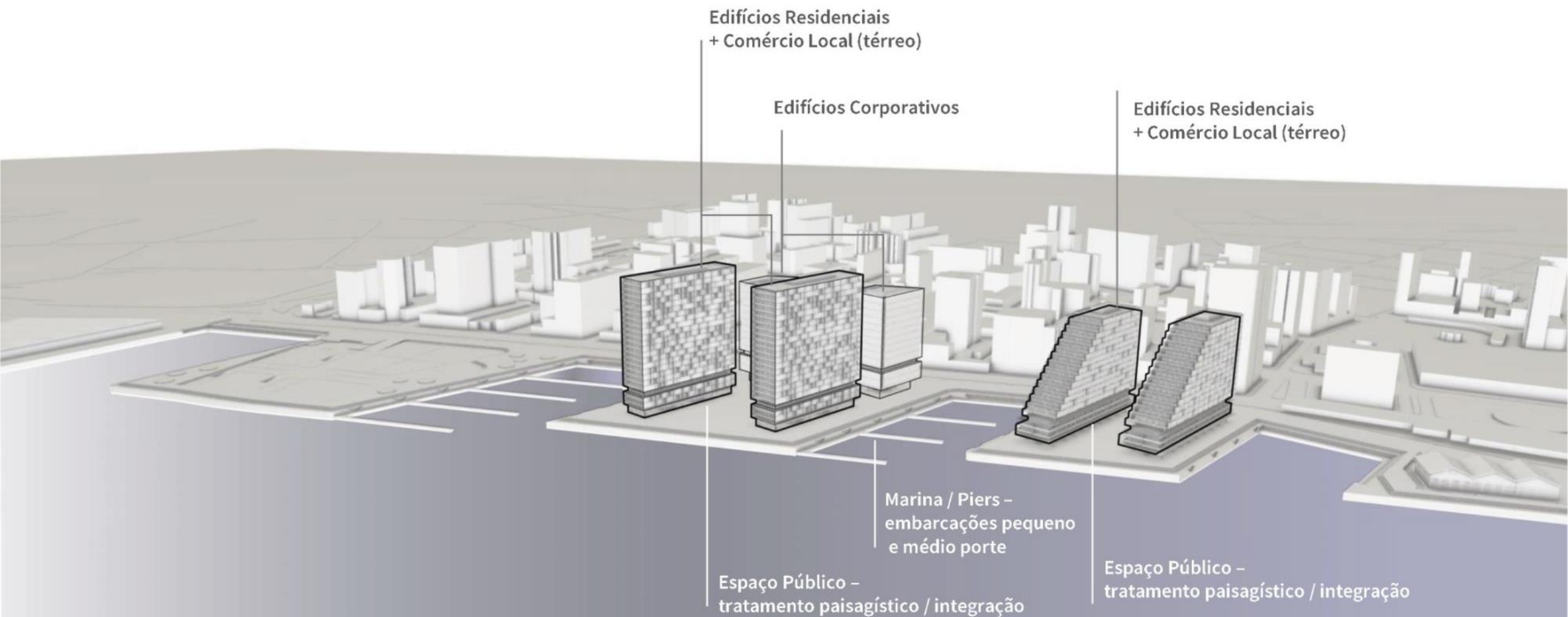
DOCAS | SETOR DA NOVA URBANIDADE
DOCA 1 – EDIFÍCIO RESIDENCIAL E MARINAS



DOCA 2



DOCA 2



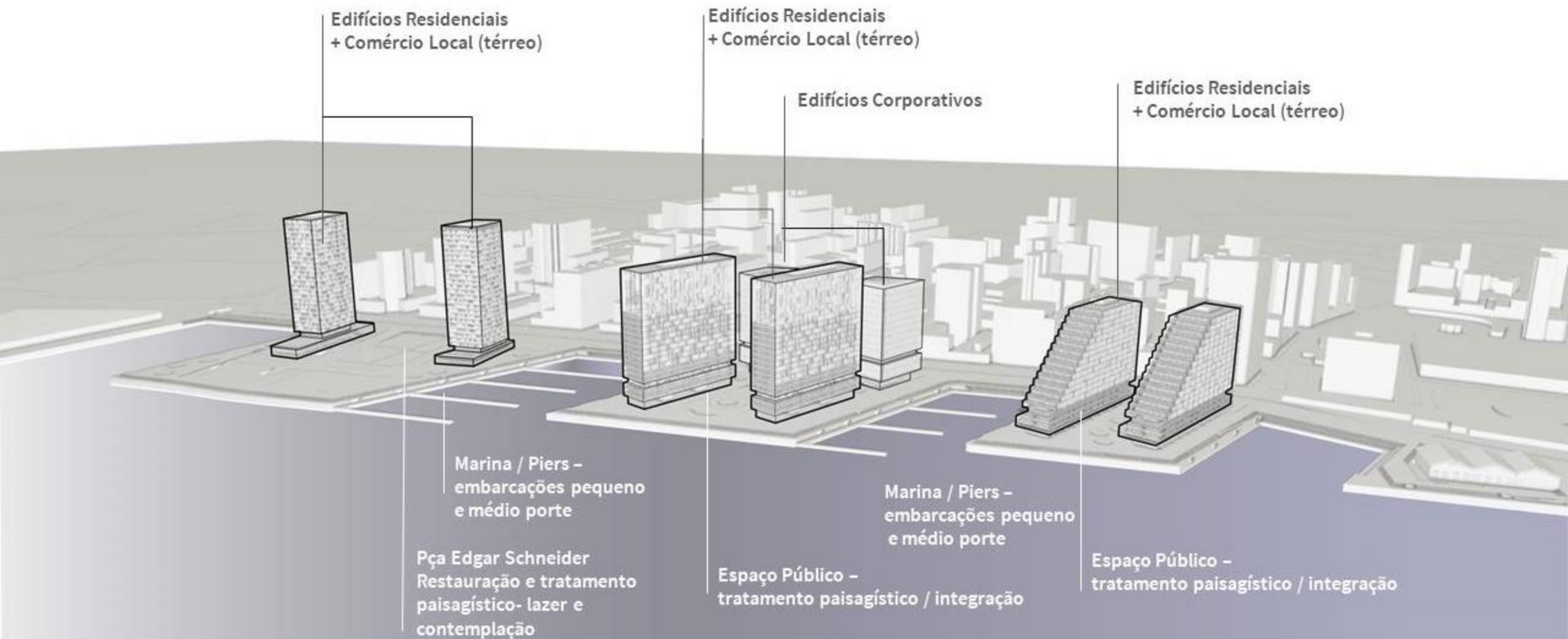
DOCAS | SETOR DA NOVA URBANIDADE
DOCA 2 – VISTA A PARTIR DA DOCA 1



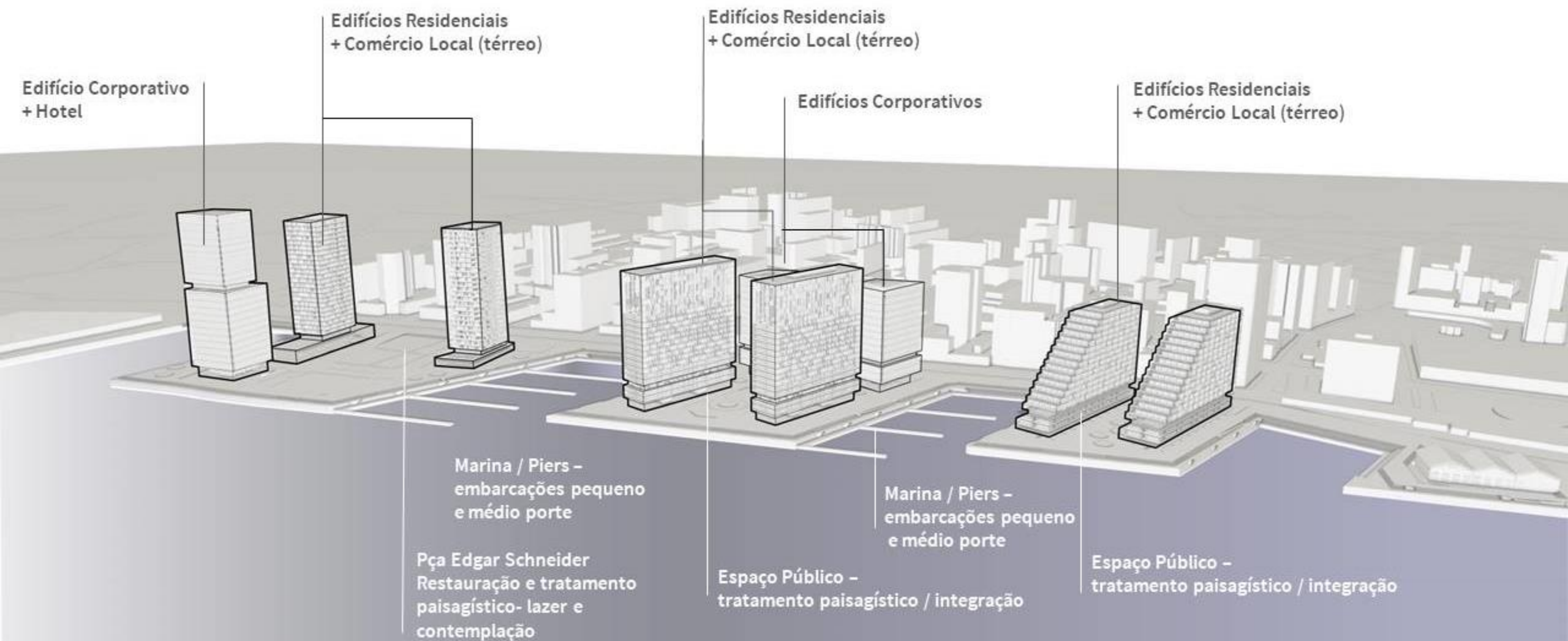
DOCAS | SETOR DA NOVA URBANIDADE
DOCA 2 – PRAÇA DE CONVIVÊNCIA



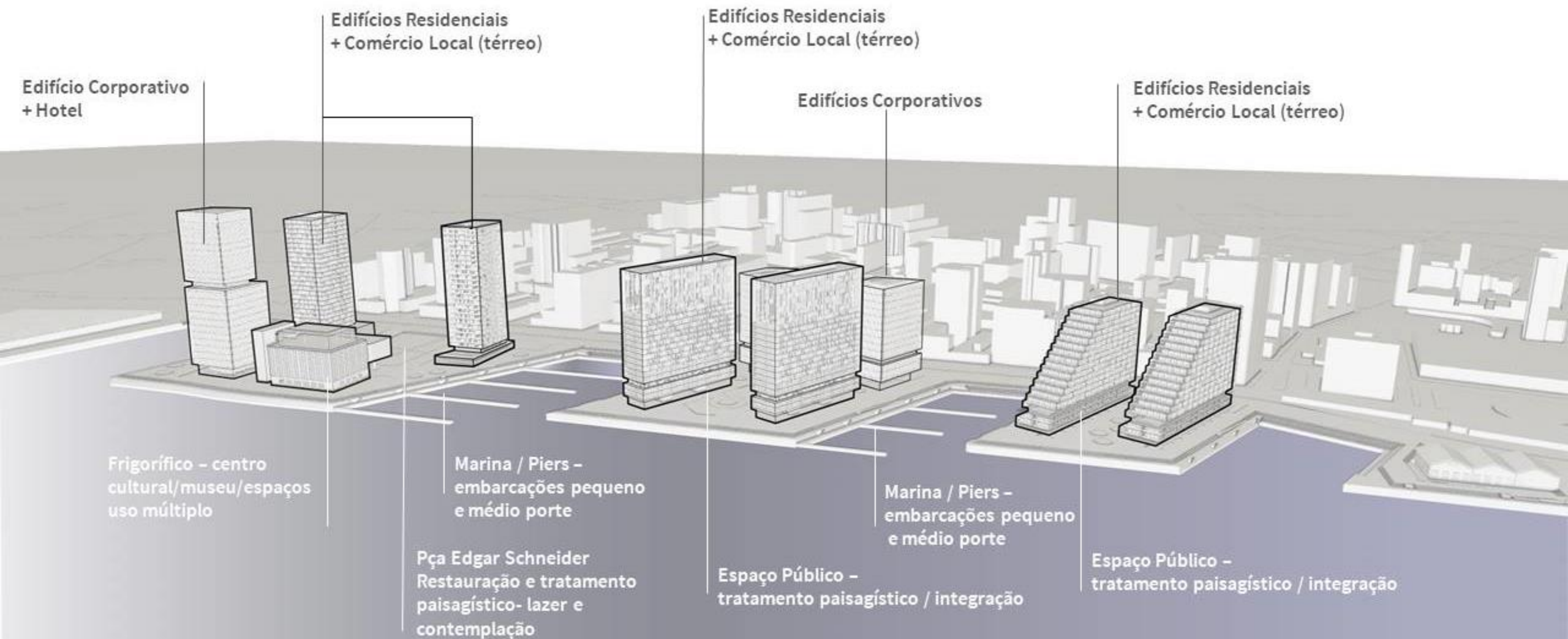
DOCA 3



DOCA 3



DOCA 3



DOCAS | SETOR DA NOVA URBANIDADE
DOCA 3 – VISTA GERAL



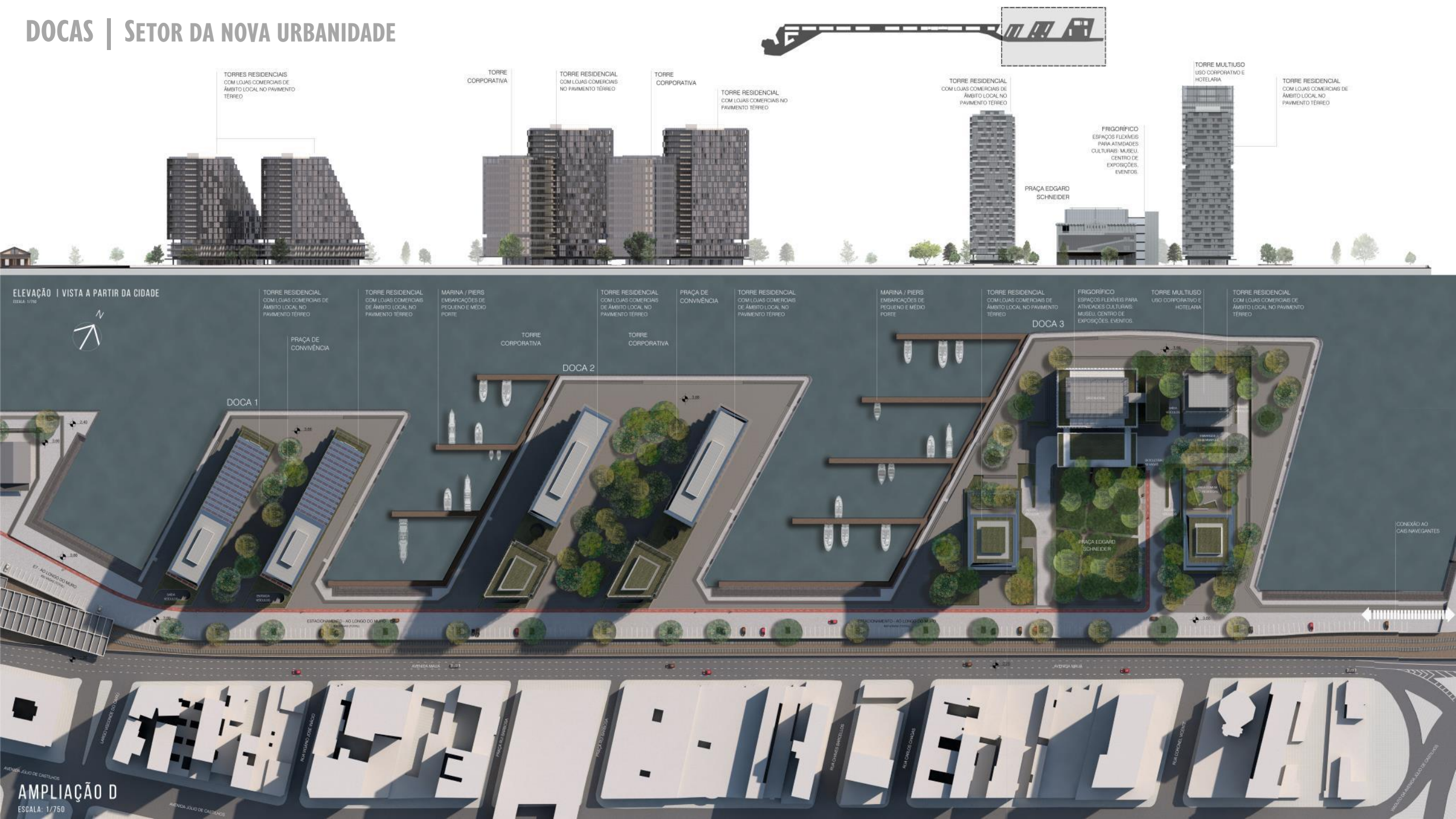
DOCAS | SETOR DA NOVA URBANIDADE
DOCA 3 – VISTA AÉREA



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



DOCAS | SETOR DA NOVA URBANIDADE



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



DOCAS | SETOR DA NOVA URBANIDADE
VISTA GERAL



3. NÚMEROS DO PROJETO



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

PREMISSA DO MODELO

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



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

MODELOS DE NEGÓCIO

ALTERNATIVAS EM AVALIAÇÃO

PERMUTA + CONCESSÃO DE USO

Docas

Permuta dos imóveis das docas por obras viárias, revitalização e urbanização da região, incluindo a área dos armazéns. Implementação do novo sistema de contenção de enchentes.

Armazéns e Gasômetro

Concessão de uso da área dos armazéns e gasômetro, com obras de recuperação e prestação de serviços de manutenção, limpeza, vigilância, assim como atividades relacionadas a cultura, gastronomia, lazer, comércio e turismo.

PPP COM CONTRAPRESTAÇÃO IMOBILIÁRIA

Docas, Armazéns e Gasômetro

PPP com contraprestação imobiliária. Imóveis das docas utilizados como pagamento por obras e serviços.

Realização de obras de reforma e prestação de serviços na área dos armazéns, com obras viárias e urbanização do entorno, assim como construção e manutenção de novo sistema de contenção de enchentes. Prestação de serviços de manutenção, limpeza, vigilância e atividades econômicas relacionadas a cultura, gastronomia, lazer, comércio e turismo.

PERGUNTAS

