



**PROCESSO ADMINISTRATIVO [•]
EDITAL DE CONCORRÊNCIA Nº [•]/[•]**

PARCERIA PÚBLICO PRIVADA (PPP) NA MODALIDADE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA PARA OPERAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO, MANUTENÇÃO, IMPLANTAÇÃO, REFORMA E MELHORAMENTO DO TRECHO 3 DO PARQUE URBANO DA ORLA DO GUAÍBA E PARQUE MARINHA DO BRASIL, BEM COMO A EXECUÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA

ANEXO 2 - MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA DA CONCESSÃO E EQUIPAMENTOS

1. OBJETIVO

1.1. O presente MEMORIAL DESCRITIVO tem por objetivo apresentar o histórico de formação e as características atuais dos PARQUES, que conjuntamente compõem a ÁREA DA CONCESSÃO, visando fornecer diretrizes para a elaboração de proposta e execução da CONCESSÃO com vistas à requalificação, gestão, operação e manutenção, bem como execução de obras e serviços de engenharia.

2. HISTÓRICO

2.1. A área do PARQUE MARINHA DO BRASIL foi originada de um aterro da orla do Guaíba, iniciado em 1956, sendo delimitada pelas avenidas Beira-Rio (a oeste), Ipiranga (a norte) e Borges de Medeiros (a leste) e ao sul, pelas instalações do Esporte Clube Internacional. Inicialmente, a área estava prevista como zona residencial.

2.2. O parque público na área do aterro foi criado pela Lei 2694 de 27 de dezembro de 1963, juntamente com a criação da Avenida Beira Rio. Em 1967, foi homologada a resolução no 202 que estabeleceu um pré-zoneamento do parque, dos equipamentos previstos na Lei 2907/1966.

2.3. O parque foi denominado “Parque Marinha do Brasil” em 24 de novembro 1967, pela Lei 3071/1967. Em 1972, foi elaborado estudo de tratamento paisagístico pela Divisão de Planejamento Urbano - SMOV – para utilização imediata da parte já aterrada.

2.4. O projeto do parque foi objeto de concurso público, lançado em 1976 pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre e vencido pelos arquitetos Rogério Malinsky e Ivan Mizoguchi. A urbanização da área do parque foi contemplada dentro do projeto Renascença, lançado em 1975. O parque foi inaugurado em 09 de dezembro de 1978.

2.5. A cidade de Porto Alegre tem a origem de seu núcleo urbano em uma península, à época localizada na confluência de cinco rios navegáveis, com fácil acesso ao Oceano Atlântico através da Lagoa dos Patos. Apesar de banhadas pelo mesmo corpo hídrico, as margens da península tiveram desenvolvimentos distintos.

2.6. A margem norte da referida península, devido às melhores condições naturais para navegação, passa a ter preponderância nas atividades comerciais da cidade, desde seus primeiros anos, dando

origem ao atual centro de Porto Alegre. Nessa área, os aterros de maiores dimensões foram realizados entre 1910 e 1950, “expandindo o tecido urbano, em conformidade com o modelo de parcelamento tradicional existente, para dar suporte à instalação de novos equipamentos urbanos.”¹.

2.7. Já o desenvolvimento da margem sul ocorreu de maneira distinta, sobretudo pelos desafios de acessibilidade gerados pela topografia, que a separava do núcleo urbano, e a foz do riacho que ali desaguava no Lago Guaíba.

2.8. Assim, foi originalmente ocupada sobretudo por chácaras e sítios, até meados do século XIX quando passou a receber também moradores fixos e equipamentos públicos, entre eles a Usina do Gasômetro, localizados mais próximos à ponta da península.

2.9. Nas décadas de 30 e 40, com a consolidação da Avenida Borges de Medeiros, as barreiras físicas que separavam ambas as margens foram superadas e diversos projetos de urbanização para a área passaram a ser apresentados, porém não plenamente implantados, entre eles, o projeto para o Bairro de Praia de Belas, de 1953.

2.10. Em 1958, parte da área do aterro, foi transferida para o Município de Porto Alegre, conforme consta transcrito no livro de registros do Registro de Imóveis da 2ª Zona.²

2.11. O Parque Orla Do Guaíba, por sua vez, em todos os seus trechos, está profundamente ligado com a cidade de Porto Alegre, que surgiu junto ao rio e graças a ele se estabeleceu como cidade portuária. No entanto, a região acabou abandonada com o tempo por falta de manutenção, sendo mais visitada apenas nas proximidades da Usina do Gasômetro, onde era a única parte asfaltada de toda a Orla.

2.12. Em 2011, na gestão do prefeito José Fortunati, foi aprovado o projeto de revitalização da orla e iniciadas as obras para a construção do TRECHO 1, que ocorreram entre os anos de 2015 e 2018 no trecho compreendido entre a Usina do Gasômetro e a Rótula das Cuias. O TRECHO 3 foi construído posteriormente e foi inaugurado no ano de 2021.

¹ BOHRER, MARIA DALILA. “O Aterro de Praia de Belas e o Aterro do Flamengo”. Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Faculdade de Arquitetura. Programa de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura. 2001.

² Certidão no 58.820, de 1958 – fl. 129, Livro 3-BC/1.

3. ÁREA DE CONCESSÃO

3.1. A ÁREA DA CONCESSÃO envolve integralmente a área relativa ao PARQUE MARINHA DO BRASIL e ao TRECHO 3 do PARQUE DA ORLA DO GUAÍBA, observado o disposto neste ANEXO e no ANEXO 3 – CADERNO DE ENCARGOS.

3.2. A ÁREA DA CONCESSÃO está definida e demarcada no APÊNDICE - DELIMITAÇÃO DA ÁREA DA CONCESSÃO deste ANEXO 2 – MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA DA CONCESSÃO.

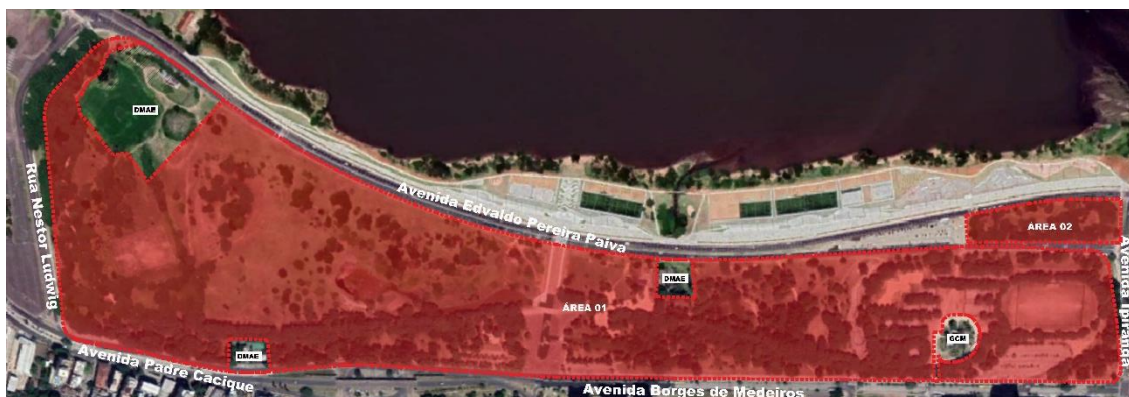
3.3. A ÁREA DA CONCESSÃO do PARQUE MARINHA DO BRASIL e do TRECHO 3 do PARQUE DA ORLA DO GUAÍBA é de, aproximadamente 620.210m² (seiscentos e vinte mil, duzentos e dez metros quadrados), distribuídos e ilustrados de acordo com a tabela e as figuras ilustrativas seguintes:

TABELA 3.1 – ÁREAS DE CONCESSÃO

ÁREAS DO PARQUE (M ²)	
PARQUE MARINHA DO BRASIL	474.560
TRECHO 3 DO PARQUE DA ORLA DO GUAÍBA	145.650
TOTAL	620.210

Fonte: estimativas realizadas a partir de plantas e documentos disponibilizados pela PMPA

FIGURA 3.1 – MAPA DE ÁREA DE CONCESSÃO DO PARQUE MARINHA DO BRASIL



Fonte: Google Earth, alterada 2025.

FIGURA 3.2 – MAPA DE ÁREA DE CONCESSÃO DO PARQUE ORLA DO GUAÍBA – TRECHO 3



Fonte: Google Earth, alterada 2025.

4. OPERAÇÕES

4.1. Os parques deverão ter livre acesso 24 horas por dia, conforme disposto no ANEXO 3 – CADERNO DE ENCARGOS.

4.2. Os parques e seus principais equipamentos em uso possuem os seguintes horários de funcionamento:

4.2.1. PARQUE MARINHA DO BRASIL

4.2.1.1. Horário mínimo de operação da CONCESSÃO: Segunda a Domingo, das 06:00 às 22:00.

4.2.2. PARQUE ORLA DO GUAÍBA – TRECHO 3

4.2.2.1. Horário mínimo de operação da CONCESSÃO: Segunda a Domingo, das 06:00 às 22:00.

4.2.2.2. Horário mínimo de funcionamento de Bares: Segunda a Domingo, das 10:00 às 22:00.

5. EQUIPAMENTOS EXISTENTES

5.1. Tendo-se em vista a ÁREA DA CONCESSÃO formada pelo PARQUE MARINHA DO BRASIL e TRECHO 3, integram o OBJETO da CONCESSÃO as seguintes edificações e equipamentos, conforme as tabelas a seguir.

5.1.1. PARQUE MARINHA DO BRASIL

TABELA 5.1.1.1 - RELAÇÃO DE EDIFICAÇÕES NA ÁREA DA CONCESSÃO

PARQUE MARINHA DO BRASIL	
Descrição	Área Total (m ²)
Sanitários	174,05
Administração	408,9
SMAE	451,17
DMAE	859,24
SMAMS	213,17
DEP	517,89

Fonte: estimativas realizadas a partir de plantas e documentos disponibilizados pela PMPA.

TABELA 5.1.1.2 - RELAÇÃO DE EQUIPAMENTOS NA ÁREA DA CONCESSÃO

PARQUE MARINHA DO BRASIL	
Descrição	Área Total (m ²)
Área de alongamento	2.210,75
Campo de Futebol	14.588,97
Espaços de Estar	2.533,18
Espaços de Ginástica ao ar livre	588,45
Estacionamentos	21.219,43
Pista de Atletismo	3.361,16
Pista de Patinação	757,00
Pista de Skate	1.308,48
Playground	2.452,62
Quadras Poliesportivas	6.568,57
Quadras Saibro	2.891,43
Solarium	842,96
Velódromo	3.361,16

Fonte: estimativas realizadas a partir de plantas e documentos disponibilizados pela PMPA.

TABELA 5.1.1.3 - RELAÇÃO DE MONUMENTOS NA ÁREA DA CONCESSÃO

PARQUE MARINHA DO BRASIL	
Descrição	Quantidade
Busto Almirante Tamandaré	1
Busto João Cândido – Almirante Negro	1
Círculo de Pedra – I Forum Social Mundial	1
Escultura Pórtico de Entrada	1
Escultura Raio	1
Escultura em Ferro - Flor	1
Aos Mortos e Desaparecidos no Regime Militar	1
Escultura Mangrulos	1
Escultura Estrutura Linear	1
Escultura em Madeira e Granito	1
Escultura em Aço	1
Escultura em Tijolos	1
Escultura Cubocor	1
Escultura Cubo de Pedra	1
Escultura Cono Sur	1
Escultura Cavalo e Cavaleiro	1
Escultura Amuleto para Recibir el Canto de las Flores	1
Escultura Mãos Amarradas	1
Mastro Naval Almirante Tamandaré	1
Frades de arenito	2

Fonte: estimativas realizadas a partir de plantas e documentos disponibilizados pela PMPA.

5.1.2. TRECHO 3 do PARQUE DA ORLA DO GUAÍBA

TABELA 5.1.2.1 - RELAÇÃO DE EDIFICAÇÕES NA ÁREA DA CONCESSÃO

PARQUE ORLA DO GUAÍBA - TRECHO 3	
Descrição	Área Total (m ²)
Bares e Restaurantes	360,87
Sanitários e Vestiários	215,60

Fonte: estimativas realizadas a partir de plantas e documentos disponibilizados pela PMPA.

TABELA 5.1.2.2 - RELAÇÃO DE EQUIPAMENTOS NA ÁREA DA CONCESSÃO

PARQUE ORLA DO GUAÍBA - TRECHO 3	
Descrição	Área Total (m ²)
Campo de Futebol (7)	9.374,40
Campo de Futebol (Infantil)	191,59
Espaços de Ginástica ao ar livre	480,12
Pista de Skate	5.128,70
Playground	894,82
Quadra Poliesportiva	676,20
Quadras de Tênis (2)	1.334,80
Quadras de Vôlei - areia (15)	7.152,76

Fonte: estimativas realizadas a partir de plantas e documentos disponibilizados pela PMPA.

5.1.2.1. BARES

5.1.2.1.1. Estão implantados 03 bares em estrutura de concreto com fechamento em alvenaria e vidro. Estes equipamentos também estão implantados no nível 2,75 metros e a sua cobertura, em laje de concreto, está no nível 5,75 metros. A laje de cobertura tem a função de mirante e área de estar. A parede de contenção, voltada para o aterro da via, possui um conjunto estrutural composto por gabiões e ancoragens específicos. Ainda foram executados sistemas de impermeabilização e drenagem que mantêm a integridade da estrutura.

5.1.2.1.2. O programa contempla banheiro masculino, feminino e banheiro acessível, depósito, área de apoio e atendimento. A área de atendimento abrange os espaços destinados ao preparo de alimentos e bebidas aos clientes. Já a área de ocupação dos clientes possui um fechamento em vidro separando a área externa da interna, climatizada.

5.1.2.1.3. O mirante possui laje impermeabilizada e um desnível de aproximadamente 50 centímetros acima do passeio, com instalação de guarda-corpo metálico em sua extensão externa.

5.1.2.1.4. A laje de cobertura dos bares do TRECHO 3 foi executada em sistema de laje protendida, dimensionada conforme critérios estruturais específicos para este método construtivo. Em razão do sistema adotado, não é permitida a aplicação de sobrecargas permanentes adicionais sobre a

laje, tais como estruturas fixas, equipamentos, mobiliário pesado, jardineiras, elementos paisagísticos ou quaisquer outros dispositivos que não tenham sido previstos no projeto estrutural original.

5.1.2.1.5. É vedada a realização de perfurações, chumbamentos, cortes ou fixações na laje pretendida para instalação de elementos construtivos, arquitetônicos, publicitários, de sombreamento, sinalização ou similares, uma vez que tais intervenções podem comprometer o desempenho estrutural, a integridade dos cabos de protensão e a segurança das construções abaixo das lajes.

5.1.2.1.6. Qualquer intervenção, adaptação, instalação temporária ou alteração de uso sobre a laje de cobertura deverá ser previamente submetida à avaliação técnica especializada, com emissão de parecer estrutural específico, sob responsabilidade de profissional legalmente habilitado, respeitando integralmente as limitações do sistema de laje pretendida e as diretrizes do projeto executivo original.

FIGURA 5.1.2.1.1 – REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DOS BARES DO TRECHO 3



Fonte: Projeto Parque Orla do Guaíba – Trecho 3/Jaime Lerner e Associados

FIGURA 5.1.2.1.2 – ÁREAS DOS BARES ATUALMENTE



Fonte: FGV

5.1.2.2. SISTEMAS CONSTRUTIVOS DAS EDIFICAÇÕES DO PARQUE MARINHA DO BRASIL

5.1.2.2.1. As edificações implantadas no PARQUE MARINHA DO BRASIL foram executadas em distintos períodos e adotam diferentes sistemas construtivos, com fechamentos em alvenaria convencional, elementos metálicos e vedações em vidro, conforme a tipologia e a função de cada edificação.

5.1.2.2.2. As coberturas e lajes das edificações do PARQUE MARINHA DO BRASIL incluem sistemas com dimensões para cargas permanentes e acidentais previamente estabelecidas em projeto estrutural, de acordo com as normas técnicas vigentes à época de sua execução.

5.1.2.2.3. Em função dos sistemas construtivos adotados, existem limitações estruturais específicas quanto à aplicação de sobrecargas adicionais, alterações de uso, instalação de novos equipamentos, elementos paisagísticos, mobiliário urbano, estruturas temporárias ou permanentes e intervenções físicas sobre lajes, vigas, pilares, fundações e elementos de contenção.

5.1.2.2.4. Não é permitida a execução de perfurações, cortes, chumbamentos ou fixações diretas em lajes, vigas, pilares ou elementos estruturais das edificações do PARQUE MARINHA DO BRASIL sem prévia análise técnica e aprovação formal do PODER CONCEDENTE, mediante

emissão de parecer estrutural específico, especialmente nos casos de lajes protendidas ou estruturas com sistemas especiais.

5.1.2.2.5. Qualquer intervenção, adequação, retrofit, instalação de equipamentos, mudança de layout ou alteração de uso nas edificações do PARQUE MARINHA DO BRASIL deverá respeitar rigorosamente as condições estruturais existentes, os limites de carga admissíveis e as diretrizes dos projetos executivos originais, sendo obrigatória a realização de avaliação técnica prévia sempre que houver risco potencial de impacto estrutural.

5.1.2.2.6. O desconhecimento das limitações estruturais associadas aos sistemas construtivos existentes não exime o responsável técnico, o operador ou o usuário de eventuais responsabilidades decorrentes de intervenções indevidas, danos estruturais ou riscos à segurança, devendo ser observadas, em todos os casos, as normas técnicas aplicáveis e a legislação vigente.