

**PROCESSO LICITATÓRIO Nº [•]/2025/SEPLAG
CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº [•]/2025/SEPLAG**

ANEXO B DO CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

APÊNDICE II – MEMORIAL DESCRITIVO

**CONCESSÃO PARA ATIVAÇÃO E GESTÃO DE IMÓVEIS PÚBLICOS, MEDIANTE A IMPLANTAÇÃO
DE SERVIÇOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, PRECEDIDOS DE CONSTRUÇÃO, DEMOLIÇÃO,
REFORMA OU RETROFIT, VISANDO O DESENVOLVIMENTO DA ÁREA CENTRAL DA CIDADE DO
RECIFE, EM PERNAMBUCO**

FEVEREIRO/2025

PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE

MEMORIAL DESCRITIVO PRELIMINAR – ESTUDO REFERENCIAL PARA ATIVAÇÃO DE IMÓVEIS PÚBLICOS

O presente Memorial Descritivo preliminar tem por objetivo definir diretrizes e orientações básicas para a execução das obras e serviços de arquitetura e engenharia de edifício garagem localizado no Cais de Santa Rita, nº 689, São José, Recife-PE.

1 TERRENO

A área objeto da CONCESSÃO localiza-se no Cais de Santa Rita, nº 689, no bairro de São José, em Recife/PE, contando com área total de 4.689,57m² (Figura 1):

Figura 1 – Vista aérea do local onde será instalado o empreendimento.



A área é composta por um terreno em solo natural, em sua quase totalidade, com uma única estrutura construída no seu interior - uma pequena central de resíduos, que serve de apoio aos funcionários da Prefeitura do Recife para realização dos serviços de coleta manual de resíduos. No espaço livre abriga-se a parada irregular e desordenada de veículos (estacionamento informal), sem gestão profissional, havendo tão somente pessoas locais que fazem as vezes de organizadores do local, mediante a cobrança de valores variáveis.

A área possui serviço público de coleta de esgoto, gerido pela Companhia Pernambucana de Saneamento – Compesa e atualmente operado pela BRK Ambiental Região Metropolitana de Recife. O local não possui sistema elétrico instalado, contudo, existe a disponibilidade de energia em todo o seu entorno, sendo necessária apenas a solicitação da instalação do equipamento medidor e do quadro elétrico, após a emissão de viabilidade por parte da concessionária de energia.

A área será entregue nas condições em que hoje se encontra, para que a CONCESSIONÁRIA realize a execução das obras de construção do EDIFÍCIO GARAGEM, incluindo todos os serviços a ele afetos, necessários à sua perfeita utilização e funcionamento.

1.1 Zoneamento

O imóvel está inserido na Macrozona do Ambiente Natural e Cultural – MANC, mais especificamente na Zona de Desenvolvimento Sustentável Centro – ZDS Centro, sendo aplicável a área as diretrizes contidas no Plano Diretor da Cidade do Recife, Lei Complementar nº 2/2021, assim como os parâmetros da zona 9B do plano específico para o Cais de Santa Rita, Cais José Estelita e Cabanga, Lei Municipal nº 18.138/2015. Na referida legislação constam os seguintes parâmetros urbanísticos principais a serem atendidos:

1. **Potencial construtivo:** 11.723,93m² de área privativa, obtido através do coeficiente de utilização de 2,5;
2. **Área total de construção:** potencial construtivo mais 50%, que equivale a 17.585,90m²;
3. **Taxa de solo natural:** 25%, que equivale a 1.172,39m²;
4. **Gabarito:** 36m de altura;
5. **Afastamentos:** nulos.

Devido às suas características, o empreendimento deverá ser submetido à análise especial por parte da autoridade municipal, se fazendo necessária a avaliação por parte do ICPS (Instituto da Cidade Pelópidas Silveira) e DPPC (Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural) que tratam do planejamento e patrimônio histórico.

2 SERVIÇOS PRELIMINARES

2.1 Locação da obra

Será procedida a locação, planimétrica e altimétrica, com os devidos instrumentos e de acordo com a planta geral e detalhamento. A locação da obra será realizada a partir das referências de nível e coordenadas utilizados na execução do levantamento topográfico. Serão aferidas as dimensões, alinhamentos, ângulos e quaisquer outras indicações constantes no projeto com as reais condições encontradas no local.

Havendo discrepância entre as reais condições existentes no local e os elementos previstos em projeto, a ocorrência deverá ser comunicada por escrito ao poder concedente e aos profissionais habilitados para a tomada das devidas providências. Serão mantidas, em perfeitas condições, todas e quaisquer referências de nível (RN) e de alinhamento, o que permitirá reconstituir ou aferir a locação em qualquer tempo e oportunidade.

2.2 Montagem de instalações provisórias

Execução de barracões, almoxarifados, banheiros, vestiários, e instalação do canteiro com todos os equipamentos e acessórios necessários à execução da obra e apoio aos trabalhadores. Essas instalações devem seguir todas as normas incidentes, sobretudo de segurança do trabalho. Os sanitários com chuveiros deverão ser dimensionados de forma compatível com o número de funcionários. Poderão ser construídos alojamentos e refeitório, bem como barracão para depósito de materiais e ferramentas, que atendam às necessidades específicas. Na conclusão da obra, a edificação deve ser entregue limpa e sem qualquer resíduo das instalações descritas acima. Para o início da obra a área deverá ser limpa, com remoção de possíveis camadas vegetais e demais resíduos e obstáculos que porventura prejudiquem a sua implantação.

3 FUNDAÇÕES

No projeto referencial as fundações foram previstas em concreto armado, com tipologia e dimensionamento a serem definidos no cálculo estrutural. Estas devem atender todas as normas estabelecidas, de modo a garantir a estabilidade das edificações.

As perfurações e escavações deverão ser feitas preferencialmente por equipamento mecânico, somente admitindo-se perfuração manual quando previamente consultado o calculista estrutural e aprovado pelo engenheiro responsável. A profundidade deverá obedecer ao mínimo estipulado em projeto e ser executada até a ocorrência de camada de solo resistente, previamente detectada, através de sondagem geotécnica. As perfurações deverão ser executadas perfeitamente a prumo. A execução dos trabalhos de escavação, aterro, reaterro, nivelamento e compactação obedecerão ao projeto específico. A sondagem geotécnica do terreno é fundamental para ajustes de projeto e melhor controle da execução.

4 ESTRUTURA

A estrutura das edificações foi sugerida em concreto armado, predominantemente pré-fabricada, com pilares e vigas maciças e as lajes alveolares, que devem seguir todas as predeterminações do projeto de cálculo estrutural, com uso de traço, ferragens e fôrmas adequados, mantendo controle tecnológico sobre estes. Os trechos equivalentes ao *coworking* “em balanço” serão em estrutura moldada *in loco*, adjacente a estrutura pré-moldada, com transição em junta de dilatação plástica adequada. O pavimento *rooftop* também será em estrutura moldada *in loco*, com pilares apoiados diretamente sobre os pilares da estrutura pré-fabricada, além de laje maciça e vigas invertidas.

Poderão ser empregados aditivos objetivando a melhoria das características do concreto, como homogeneidade, plasticidade, impermeabilidade etc. A montagem das armaduras e das formas deverá ser feita por mão de obra especializada e em conformidade com as normas.

5 COBERTURA E IMPERMEABILIZAÇÕES

O espaço destinado ao pavimento *rooftop* terá como sugestão para sua área descoberta o revestimento em fulget ou ladrilho cimentício específico para áreas externas, nas

dimensões sugeridas de 100x100cm, com acabamento fosco ou antiderrapante, assentado sobre contrapiso e com o caimento necessário para drenagem até a tubulação de águas pluviais. Para o trecho do pavimento destinado ao estacionamento está sugerido o concreto antiderrapante com as devidas demarcações das vagas em tinta específica. As áreas internas terão revestimentos definidos no projeto de interiores de responsabilidade da Concessionária. A cobertura está prevista em laje impermeabilizada, com impermeabilização em manta asfáltica e cobertura em argamassa polimérica, regularizada e com o caimento necessário para drenagem até a tubulação de águas pluviais. As placas fotovoltaicas poderão ficar apoiadas na referida laje.

6 PAVIMENTAÇÕES

6.1 Revestimentos externos de piso (calçadas e galeria)

Todo o espaço destinado a receber piso deverá estar obrigatoriamente livre de impurezas, manter os níveis especificados no projeto e deverá ser apiloado mecanicamente ou manualmente.

Para o nivelamento deverão ser seguidos os níveis propostos no projeto descontando para tal a espessura do contrapiso, argamassa de regularização ou assentamento, e a espessura do piso. Os pisos deverão obedecer rigorosamente, quanto a sua localização, tipo, dimensão e execução, indicações do projeto arquitetônico e detalhes construtivos.

Propõe-se como revestimento o pavimento intertravado (paver) nas dimensões de 10x20x08(h)cm com resistência mecânica sugerida de 35Mpa e acabamento em cor a definir, assentado sobre base regularizada com areia de assentamento com área total definida em projeto. Deverão ser efetuadas juntas de dilatação superficial de areia para o piso intertravado de no mínimo 1,0mm.

6.2 Revestimentos internos de piso

As áreas destinadas ao estacionamento e circulação de veículos deverão ser executadas em concreto com acabamento polido, podendo receber pintura epóxi na cor branca, exceto demarcação de vagas e sinalizações na cor amarela.

Os revestimentos internos das lojas, sanitários, *coworking* e área administrativa estão indicados em porcelanato esmaltado nas dimensões sugeridas de 80x80cm com acabamento fosco e juntas de dilatação mínimas, rejuntadas em massa acrílica ou epóxi. Os espaços destinados a vestiários e caixa devem ser em revestimento cerâmico PE15 e acabamento antiderrapante na cor branca rejuntadas em massa acrílica. As escadas são em concreto polido com faixa antiderrapante instalada no piso. As áreas internas do pavimento *rooftop* terão revestimentos definidos no projeto de interiores de responsabilidade da Concessionária.

7 ALVENARIAS

7.1 Revestimentos internos de parede

As áreas destinadas ao estacionamento e circulação de veículos terão os seus fechamentos em alvenaria de bloco cerâmico para receber emboço, reboco e pintura texturizada monocapa na cor branca.

Os revestimentos internos das lojas e *coworking* terão revestimentos definidos no projeto de interiores de responsabilidade da Concessionária. Já as áreas administrativas serão em alvenaria rebocada e emassada para receber pintura acrílica na cor branca com acabamento acetinado. Os banheiros terão as suas alvenarias revestidas do piso ao teto em porcelanato esmaltado com acabamento polido e rejuntamento mínimo em massa acrílica ou epóxi. O espaço destinado a vestiários deverá ser em revestimento cerâmico com acabamento liso na cor branca. Em relação as áreas técnicas (subestação, geradores, inversores etc.), o revestimento das alvenarias será em reboco e massa corrida para receber pintura acrílica na cor cinza com acabamento acetinado. As áreas internas do pavimento *rooftop* terão revestimentos definidos no projeto de interiores de responsabilidade da Concessionária.

8 ESQUADRIAS

As esquadrias e todos os seus componentes poderão ser em alumínio anodizado na cor preta ou bronze com vidro temperado de 8mm na cor verde e pele de vidro com as mesmas características, vidro de 8mm com tipo de abertura de acordo com detalhamento de projeto. As portas de acesso poderão ser em vidro temperado incolor com espessura de 10mm, com sistema de abertura de correr e sensor de presença, conforme projeto específico. As portas e fechamentos das lojas serão em vidro temperado incolor com espessura de 10mm.

As portas internas serão industrializadas em compensado com acabamento em laminado melamínico madeirado, com grades e demais elementos em madeira jatobá a receber mesmo acabamento. As portas internas dos sanitários serão com venezianas em alumínio anodizado e acabamento branco com tranqueta aberto/fechado. As portas e portões de alumínio externas terão o mesmo acabamento das esquadrias (preto ou bronze).

9 FACHADAS

As fachadas estão prevendo a preservação do concreto aparente da estrutura em boa parte de sua extensão. Em volta de todo o perímetro da edificação haverá fechamento (em cerca de 1/3) em chapa metálica perfurada de alumínio nas dimensões 1,00x3,00m a receber pintura eletrostática nas cores branco, cinza claro e cinza médio. Parte da fachada receberá pintura texturizada monocapa na cor branca e outro trecho será em porcelanato madeirado nas dimensões 19x120cm com rejunte epóxi na cor marrom. Complementando a fachada haverá pele de vidro conforme detalhamento de esquadrias e parede verde (jardim vertical) em parte do pavimento térreo, conforme indicado em projeto. Dois painéis artísticos, com tema preferencial da cultura local, podem compor as alvenarias cegas do complexo.

10 PAISAGISMO

Na extremidade da área está se propondo uma praça, que poderá ter fontes iluminadas, espelhos d'água, local para exercícios e tratamento paisagístico para contemplação. O paisagismo será composto por canteiros de diversas espécies, promovendo as cores e humanizando uma área com grande movimentação de veículos. A grama esmeralda se fará presente em toda a área de solo natural. Entre os canteiros poderá haver mudas de ixora vermelha, barba de serpente ou caracasana, entre outras. Todas as espécies descritas serão cultivadas a sol a pleno ou meia sombra, de acordo com as características de cada, sendo facilmente adaptáveis ao clima da região em questão. Para geração de sombra, árvores de médio e grande porte se farão presentes, como palmeira imperial, sombreiro ou ipê-roxo, entre outras, todas adequadas para cada espaço, além da preservação da maioria das unidades existentes na calçada.

11 ILUMINAÇÃO

As luminárias sugeridas para as áreas de estacionamento serão do tipo linear em led de 35W ou similar. Nos demais espaços internos, placas de led de 20x20cm e 30x30cm com potência de 12 e 18W tornarão a iluminação eficiente. Eventuais luminárias decorativas nos espaços internos serão de responsabilidade da Concessionária e seu respectivo projeto de interiores. As fachadas receberão iluminação cênica, com barras e fitas de led embutidas, refletores e luminárias de piso voltadas para os fechamentos.

12 TETOS

Nas áreas de estacionamento, circulação de veículos, escadas, área técnica e depósito as lajes serão aparentes, exibindo o aspecto de concreto. Nas demais áreas internas, haverá forro em gesso a receber pintura em tinta para gesso na cor branca. Na galeria e espaço do *mall* o fechamento de teto poderá ser executado em gesso acartonado com o mesmo acabamento dos demais.

13 COMPLEMENTOS

As bancadas e divisórias internas dos sanitários podem ser executadas em granito cinza corumbá conforme detalhamento do projeto específico. As cubas serão de embutir ou sobrepor em louça branca assentadas em bancada de granito conforme projeto e as torneiras em acabamento niquelado com acionamento automático instaladas conforme recomendação do fabricante. As torneiras das cabines acessíveis devem ter monocomando com acionamento tipo alavanca. Os vasos sanitários serão em caixa acoplada na cor branca com jogo de assento específico para o modelo escolhido, sendo os mictórios com mesmo acabamento.

As barras de apoio devem ser instaladas visando atender as determinações previstas na NBR 9050 e possuem acabamento em aço polido. As soleiras nas portas internas e externas serão em granito cinza corumbá com acabamento levigado. Os rodapés dos espaços internos serão no mesmo porcelanato especificado para o piso, com altura de 7cm, seguindo a paginação planejada para o piso. Deverão ser previstos espelhos cristal

colados no revestimento e todos os acessórios de banheiros, como papeleiras, saboneteiras, secador de mãos e eventual ducha higiênica.

14 SUSTENTABILIDADE SOCIOAMBIENTAL

O projeto tem como premissa o compromisso com a sustentabilidade e a responsabilidade social. Sob a ótica ambiental considera-se o consumo eficiente e responsável de energia elétrica como ponto fundamental, a ser atingido através de diversas ações. Entre essas ações está a geração de energia limpa e renovável com o uso de células fotovoltaicas, a utilização de painéis de alumínio perfurado em parte da fachada que permitem a entrada de luz natural e ventilação, e a pintura do piso na cor branca de modo a refletir a luz, eliminando o uso de iluminação artificial durante o dia (exceto pavimento térreo). Além disso, o reúso de água através da captação de águas pluviais em reservatórios de acumulação é mais uma contribuição para a sustentabilidade.

Do ponto de vista social, o programa de necessidades visa diversificar as atividades, não limitando o uso do edifício a estacionamento, e democratizar o acesso ao empreendimento estimulando a participação de pessoas de várias classes sociais. O acréscimo do comércio, serviços e lazer através do uso de fachada ativa, espaços comerciais diversos, *coworking* como opção de trabalho e *rooftop* para lazer e entretenimento proporcionam a utilização por diversos públicos e atividades de segmentos diferentes, refletindo a diversidade do centro do Recife. A reserva de solo natural, além de conter um vasto jardim, fontes e espelhos d'água para contemplação e amenização climática e paisagística poderá ser contemplada com espaços para prática de atividade física e locais para mesas e jogos, assumindo um caráter de praça e promovendo o fluxo de pessoas por um maior período de tempo.

15 JUSTIFICATIVA DO PROJETO

O edifício garagem do Cais de Santa Rita foi planejado para se desenvolver em cinco pavimentos. O pavimento térreo é destinado preferencialmente para áreas comerciais, com o uso de fachada ativa e *mall* interno com lojas diversificadas, porém com predominância sugerida de alimentação, artesanato e atividades turísticas. A fachada ativa, com lojas voltadas para via, é abrigada por uma galeria em pé direito duplo, que pode ser utilizada para circulação de pedestres ou permanência prolongada dos usuários. Entre as lojas, algumas podem ser destinadas à alimentação utilizando a galeria para distribuição de mesas. Ainda neste pavimento, encontram-se vestiários para os funcionários, *checkout* (caixa), depósito, áreas administrativas, área técnica (subestação, gerador, bombas, inversores etc.) abaixo da rampa, sanitários, espaço interno para quiosques e praça de alimentação e circulação vertical. A entrada de veículos se dará por acesso único com duas cancelas, assim como a saída, havendo ainda 3 acessos de pedestres em locais estratégicos, de modo a promover a fruição pública. Os três pavimentos imediatamente acima são destinados a estacionamento, com trecho complementar para *coworking*. O *rooftop* está parcialmente reservado para estacionamento, sendo o restante da lâmina destinada para gastronomia e entretenimento.

Na “cabeça” do lote, uma grande praça, com tratamento paisagístico e espaços reservados para fontes luminosas, atividade física e um pergolado abraçam o visitante e será a visada principal do empreendimento a partir da via com maior movimentação. Os pavimentos de estacionamento abrigam vagas para 135 automóveis e 17 motos cada, exceto no *rooftop*, que conterà 66 vagas de automóveis. No total serão 471 vagas de automóveis e 51 de motos.

No pavimento *rooftop* encontra-se um espaço gastronômico, que conta com cozinha, sanitários, *lounge* e restaurante cobertos, além de terraços coberto e descoberto. Eventualmente a área de estacionamento poderá destinar-se para shows e eventos.

A volumetria do edifício constitui-se em um prisma regular, com um trecho saliente, em balanço, que se destaca e se conecta com a cobertura do *rooftop*. Essa cobertura possui plasticidade orgânica, com curvas que se contrapõem ao rigor do ângulo reto, conferindo suavidade e leveza ao edifício. O revestimento em placas de alumínio instaladas em uma modulação irregular, ora com cheios ora com vazios, proporcionam dinamicidade visual ao mesmo tempo que permite a entrada da luz natural e ventilação.

A galeria no pavimento térreo, além de contribuir plasticamente para quebra visual do volume monolítico, funciona com uma grande esplanada de comércio, serviços e lazer para os usuários, também proporcionando uma caminhada sombreada aos passantes. O projeto referencial se vale, intencionalmente, de referências a elementos marcantes de edificações do centro do Recife, como as galerias da Avenida Guararapes e os óculos do antigo cinema Art Palácio. O *rooftop* funcionará como um complexo de lazer e entretenimento, com restaurante e espaço rotativo para eventos (estacionamento). Para isso, o edifício possui uma altura um pouco superior à dos edifícios vizinhos, de modo a proporcionar uma visada de 360 graus da paisagem. Assim, conclui-se que o edifício garagem do Cais de Santa Rita, além de cumprir funções fundamentais para o centro da cidade (estacionamento, comércio, serviços e lazer), se constituirá em uma edificação relevante, com caráter turístico, sem agredir o seu entorno histórico, promovendo a fruição pública e configurando-se como uma mola indutora para o redensolvimento do centro Recife, com uma visão humanista e sustentável.