



SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE ADMINISTRAÇÃO E LICITAÇÕES
GERÊNCIA GERAL DE LICITAÇÕES E COMPRAS
GC-SEPLAG-004

PROCESSO ADMINISTRATIVO nº 02.000196/2026-60

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 001/2026

CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº 001/2026

ANEXO 19 DO CONTRATO – DIRETRIZES PARA A LOCAÇÃO SOCIAL E ALIENAÇÃO

PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA, NA MODALIDADE CONCESSÃO PATROCINADA, PARA IMPLANTAÇÃO, MANUTENÇÃO E OPERAÇÃO DE 4 (QUATRO) EMPREENDIMENTOS DE LOCAÇÃO SOCIAL E 2 (DOIS) EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DESTINADOS À POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA E AO MERCADO POPULAR NO MUNICÍPIO DO RECIFE, ENGLOBANDO OBRAS E SERVIÇOS DE GESTÃO DE CARTEIRA, GESTÃO CONDOMINIAL E DE TRABALHO TÉCNICO SOCIAL E DESENVOLVIMENTO COMUNITÁRIO.

Fevereiro/2026



SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE ADMINISTRAÇÃO E LICITAÇÕES
GERÊNCIA GERAL DE LICITAÇÕES E COMPRAS
GC-SEPLAG-004
SUMÁRIO

1.	DISPOSIÇÕES GERAIS.....	3
2.	DIRETRIZES PARA A LOCAÇÃO SOCIAL	5
3.	DIRETRIZES PARA ALIENAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS DESTINADAS À AQUISIÇÃO.....	12



SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE ADMINISTRAÇÃO E LICITAÇÕES
GERÊNCIA GERAL DE LICITAÇÕES E COMPRAS
GC-SEPLAG-004

1. DISPOSIÇÕES GERAIS

1.1. O presente ANEXO detalha as diretrizes, procedimentos e regras aplicáveis à LOCAÇÃO SOCIAL, por meio do procedimento de alocação dos LOCATÁRIOS SOCIAIS nas UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL e para auferimento da CONTRIBUIÇÃO DA LOCAÇÃO SOCIAL. Além disso, traz as diretrizes para a AQUISIÇÃO das UNIDADES HABITACIONAIS DESTINADAS À AQUISIÇÃO.

1.2. A CONCESSIONÁRIA será responsável por:

- (i) operacionalizar, com base na LISTA PRÉVIA DE CIDADÃOS INSCRITOS e nas disposições do CONTRATO, a alocação dos LOCATÁRIOS SOCIAIS nas UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL disponíveis;
- (ii) operacionalizar a venda, com base nas diretrizes aqui apresentadas, das UNIDADES HABITACIONAIS DESTINADAS À AQUISIÇÃO;
- (iii) operacionalizar, com base nas disposições do CONTRATO, as UNIDADES HABITACIONAIS DESTINADAS À AQUISIÇÃO;
- (iv) empreender todos os esforços para eliminar ou reduzir ao máximo a TAXA DE VACÂNCIA dos EMPREENDIMENTOS DE LOCAÇÃO SOCIAL;
- (v) realizar toda a gestão operacional do recolhimento da CONTRIBUIÇÃO DE LOCAÇÃO SOCIAL, a qual engloba todos os trâmites e providências administrativas correlatas necessárias para obtenção de tais receitas, incluindo a celebração do contrato de LOCAÇÃO SOCIAL com o LOCATÁRIO SOCIAL e a realização de transações bancárias, financeiras, contábeis e fiscais;



SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE ADMINISTRAÇÃO E LICITAÇÕES
GERÊNCIA GERAL DE LICITAÇÕES E COMPRAS
GC-SEPLAG-004

- (vi) elaborar o Plano de Trabalho dos Serviços de Triagem e Mapeamento Socioeconômico dos potenciais LOCATÁRIOS SOCIAIS, nos termos previstos neste documento e no ANEXO 7 do CONTRATO;
- (vii) providenciar a inserção e a constante atualização dos dados sobre o auferimento da CONTRIBUIÇÃO DA LOCAÇÃO SOCIAL, a serem disponibilizados no Sistema de Gestão Integrado (SGI), o qual deverá atender ao disposto na Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 e nova redação dada pela Lei nº 13.853, 8 de julho de 2019; e
- (viii) realizar, ao longo de toda a CONCESSÃO, entrevistas individuais com cada LOCATÁRIO SOCIAL, com o objetivo de identificar as suas condições socioeconômicas e colher as informações necessárias para fins de enquadramento ou reenquadramento nas faixas de renda e de CONTRIBUIÇÃO DA LOCAÇÃO SOCIAL, devendo consolidar as informações colhidas na FICHA DE CADASTRO INDIVIDUALIZADA, nos termos previstos no ANEXO 7 do CONTRATO;
 - a. o possível reenquadramento de faixa da CONTRIBUIÇÃO DA LOCAÇÃO SOCIAL não implica a mudança do LOCATÁRIO SOCIAL para outra UNIDADE DE LOCAÇÃO SOCIAL.



SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE ADMINISTRAÇÃO E LICITAÇÕES
GERÊNCIA GERAL DE LICITAÇÕES E COMPRAS
GC-SEPLAG-004

2. DIRETRIZES PARA A LOCAÇÃO SOCIAL

2.1. LISTA PRÉVIA DE CIDADÃOS INSCRITOS

2.1.1. O PODER CONCEDENTE deverá disponibilizar à CONCESSIONÁRIA, no início da FASE 1, uma LISTA PRÉVIA DE CIDADÃOS INSCRITOS e mantê-la disponível e atualizada durante toda a vigência da CONCESSÃO.

2.1.2. A LISTA PRÉVIA DE CIDADÃOS INSCRITOS deverá conter, no mínimo, os seguintes itens e informações:

- (i) as variáveis referentes aos CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE;
- (ii) as variáveis referentes aos CRITÉRIOS DE PRIORIZAÇÃO;
- (iii) o tempo de inscrição do CIDADÃO INSCRITO no Cadastro Único da Assistência Social (CadÚnico);
- (iv) dados e informações suficientes para contatar os CIDADÃOS INSCRITOS e desenvolver os trabalhos de verificação e habilitação; e
- (v) instruções para o desenvolvimento dos trabalhos de verificação, serviço de triagem e MAPEAMENTO SOCIOECONÔMICO dos CIDADÃOS INSCRITOS.

2.1.3. A LISTA PRÉVIA DE CIDADÃOS INSCRITOS deve, obrigatoriamente, ser formulada pelo PODER CONCEDENTE com base nos CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE e nos CRITÉRIOS DE PRIORIZAÇÃO a seguir enumerados:

2.1.3.1. CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE:

- (i) ser residente no Município do Recife há pelo menos 2 anos;



SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE ADMINISTRAÇÃO E LICITAÇÕES
GERÊNCIA GERAL DE LICITAÇÕES E COMPRAS
GC-SEPLAG-004

- (ii) não ter sido contemplado, em caráter definitivo, em programas habitacionais de interesse social;
- (iii) possuir pelo menos um membro da família em idade adulta, nos termos da legislação civil brasileira;
- (iv) comprovar renda mínima de 1 salário-mínimo (R\$ 1.412, data-base 2024);
e
- (v) possuir renda máxima de 3,5 salários-mínimos (R\$ 4.942, data-base 2024).

2.1.3.2. CRITÉRIOS DE PRIORIZAÇÃO:

- (i) família cujo chefe já esteja com mais de 60 anos, comprovado por documentação oficial;
- (ii) família com mulher responsável pela unidade familiar, comprovado por autodeclaração;
- (iii) família com filho(s) em idade inferior a 18 (dezoito) anos, comprovado por documento de filiação;
- (iv) família monoparental (constituída somente pela mãe, somente pelo pai ou somente por um responsável legal por crianças e adolescentes), comprovado por documento de filiação e documento oficial emitido pela Justiça que comprove a guarda;
- (v) família residente em áreas de risco e/ou insalubres ou que tenha sido desabrigada, comprovado por declaração do ente público;



SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE ADMINISTRAÇÃO E LICITAÇÕES
GERÊNCIA GERAL DE LICITAÇÕES E COMPRAS
GC-SEPLAG-004

- (vi) família de que faça parte pessoa(s) com deficiência ou elevado grau de dependência, comprovado com a apresentação de atestado médico ou Certificado de Reabilitação Profissional emitido pelo INSS;
- (vii) mulher, com ou sem filhos, identificada em situação de violência, comprovada com a apresentação de Boletim de Ocorrência ou Relatório Técnico Social do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS) ou de Órgãos de Jurisdição em Família no TJPE;
- (viii) pessoa do público LGBTQIANP+ identificada em situação de violência, comprovada com a apresentação de Boletim de Ocorrência ou Relatório Técnico Social do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS) ou de Órgãos de Jurisdição em Família no TJPE; e
- (ix) família que more ou trabalhe no centro do Recife o chefe ou algum de seus membros, comprovado por contas de consumo (como água, luz, telefone, gás, celular, internet etc.), IPTU, ITR, boleto de condomínio, correspondência originária de instituições financeiras (públicas ou privadas) ou órgãos públicos, correspondência postada e enviada pelos Correios e contrato de locação de imóvel em vigor, Carta do contratante ou contrato de trabalho, Carta de responsável legal de serviços públicos de saúde e assistência social; Cadastro Municipal de ambulantes ou políticas de oportunidades de trabalho e de geração de renda da Administração Pública.
 - a. Se o interessado não tiver comprovante de endereço em seu próprio nome, serão aceitos comprovantes em nome do cônjuge, companheiro, pais, irmãos e filhos, desde que seja apresentado documento original



SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE ADMINISTRAÇÃO E LICITAÇÕES
GERÊNCIA GERAL DE LICITAÇÕES E COMPRAS
GC-SEPLAG-004

que comprove o parentesco ou estado civil (RG, certidão de nascimento, certidão de casamento ou escritura de união estável).

2.1.3.3. Os CRITÉRIOS DE PRIORIZAÇÃO são variáveis que se sobrepõem, sem qualquer relação hierárquica entre elas, e que devem ser computadas na forma de pontuação simples, de valor igual a 1 (um), sempre que constatada sua presença. Exceto nos casos abaixo discriminados:

- (i) família que more no centro do Recife deverá receber pontuação de valor igual a 2 (dois);
- (ii) família que trabalhe no centro do Recife deverá receber pontuação de valor igual a 2 (dois); e
- (iii) família que estiver em ambas as situações deverá receber pontuação de valor igual a 4 (quatro).

2.1.4. No caso de empate entre os CIDADÃOS INSCRITOS potenciais LOCATÁRIOS SOCIAIS elegíveis e prioritários, o critério de desempate será o tempo de inscrição do CIDADÃO no Cadastro Único de Assistência Social (CadÚnico) previsto no art. 6º-F da Lei nº 8.742/1993 ou em outros programas habitacionais do Município do Recife, conforme indicação do PODER CONCEDENTE.

2.1.5. A LISTA PRÉVIA DE CIDADÃOS INSCRITOS deve ser formulada pelo PODER CONCEDENTE considerando 3 (três) vezes a quantidade de UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL disponíveis.

2.1.5.1. O PODER CONCEDENTE também deve respeitar as faixas escalonadas da CONTRIBUIÇÃO DA LOCAÇÃO SOCIAL e as tipologias de UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL disponíveis.



SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE ADMINISTRAÇÃO E LICITAÇÕES
GERÊNCIA GERAL DE LICITAÇÕES E COMPRAS
GC-SEPLAG-004

2.1.6. A LISTA PRÉVIA DE CIDADÃOS INSCRITOS deverá ser atualizada anualmente pelo PODER CONCEDENTE e entregue à CONCESSIONÁRIA por conta da necessidade de renovação de LOCATÁRIOS SOCIAIS e para evitar vacâncias por mudanças de perfil e saída de LOCATÁRIOS SOCIAIS.

2.1.6.1. Caso seja necessária a atualização da LISTA PRÉVIA DE CIDADÃOS INSCRITOS em período anterior ao previsto neste ANEXO, a CONCESSIONÁRIA deverá solicitar formalmente ao PODER CONCEDENTE, que terá um prazo máximo de 60 (sessenta) dias para dar retorno.

2.1.6.2. A partir desta LISTA PRÉVIA DE CIDADÃOS INSCRITOS atualizada, caberá à CONCESSIONÁRIA a verificação das informações nela constantes, conforme indicado no Serviço de Triagem e Mapeamento Socioeconômico detalhado no ANEXO 7 – CADERNO DE ENCARGOS.

2.2. LISTA FINAL DE LOCATÁRIOS SOCIAIS

2.2.1. Por meio do Serviço de Triagem e de MAPEAMENTO SOCIOECONÔMICO dos CIDADÃOS INSCRITOS na LISTA PRÉVIA DE CIDADÃOS INSCRITOS, a CONCESSIONÁRIA elaborará a LISTA FINAL DE LOCATÁRIOS SOCIAIS para ciência do PODER CONCEDENTE.

2.2.2. Junto à LISTA FINAL DE LOCATÁRIOS SOCIAIS, a CONCESSIONÁRIA deverá elaborar um relatório contendo o descritivo do trabalho e as justificativas para a seleção dos CIDADÃOS INSCRITOS, de modo a trazer transparência ao processo.

2.2.3. O PODER CONCEDENTE, com apoio da CONCESSIONÁRIA, deverá garantir que todo CIDADÃO INSCRITO selecionado na LISTA FINAL DE LOCATÁRIOS SOCIAIS esteja cadastrado no Cadastro Único (CadÚnico) como condição para entrada no programa e assinatura do Contrato de LOCAÇÃO SOCIAL.



SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE ADMINISTRAÇÃO E LICITAÇÕES
GERÊNCIA GERAL DE LICITAÇÕES E COMPRAS
GC-SEPLAG-004

2.3. CONTRIBUIÇÃO DA LOCAÇÃO SOCIAL

2.3.1. Na gestão dos EMPREENDIMENTOS DE LOCAÇÃO SOCIAL, e desde que observadas as regras de reajuste e revisão estabelecidas no CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA assegurará a prática dos seguintes valores de CONTRIBUIÇÃO DA LOCAÇÃO SOCIAL, conforme tabela e detalhamento abaixo:

Faixas da CONTRIBUIÇÃO DA LOCAÇÃO SOCIAL	CONTRIBUIÇÃO DA LOCAÇÃO SOCIAL (R\$)	Proporção em relação ao total de UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL
A	210,00	20%
B	415,00	15%
C	620,00	15%
D	825,00	20%
E	1030,00	15%
F	1.235,00	15%

- i. 20% (vinte por cento) das UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL deverão possuir o valor máximo de R\$ 210,00 (duzentos e dez reais);
- ii. 15% (quinze por cento) das UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL deverão possuir o valor máximo de R\$ 415,00 (quatrocentos e quinze reais);
- iii. 15% (quinze por cento) das UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL deverão possuir o valor máximo de R\$ 620,00 (seiscentos e vinte reais);
- iv. 20% (vinte por cento) das UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL deverão possuir o valor máximo de R\$ 825,00 (oitocentos e vinte e cinco reais);
- v. 15% (quinze por cento) das UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL deverão possuir o valor máximo de R\$ 1.030,00 (um mil e trinta reais);



SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE ADMINISTRAÇÃO E LICITAÇÕES
GERÊNCIA GERAL DE LICITAÇÕES E COMPRAS
GC-SEPLAG-004

- vi. 15% (quinze por cento) das UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL deverão possuir o valor máximo de R\$ 1.235,00 (um mil, duzentos e trinta e cinco reais).

2.3.2. A alocação e distribuição dos LOCATÁRIOS SOCIAIS nas faixas de CONTRIBUIÇÃO DA LOCAÇÃO SOCIAL deverá assegurar um comprometimento máximo entre 15% e 25% da renda familiar.

2.3.3. O comprometimento máximo para famílias com renda de 1 salário-mínimo deverá ser de 15%.

2.3.4. Os valores da CONTRIBUIÇÃO DA LOCAÇÃO SOCIAL serão ajustados de acordo com o IPCA a cada 5 (cinco) anos.

2.3.5.

2.4. DISTRIBUIÇÃO DAS UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL

2.4.1. A distribuição das UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL deverá observar as seguintes regras:

- i. o percentual de 3% das UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL deve ser destinado a famílias cujos chefes já estejam com mais de 60 anos, conforme disposto no inciso I, do art. 38 da Lei nº 10.741, de 1º de outubro de 2003, Estatuto do Idoso;
- ii. o percentual de 5% das UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL deve ser destinado a famílias de que façam parte pessoa(s) com deficiência ou elevado grau de dependência, conforme disposto no inciso I, do art. 32, da Lei 13.146, de 6 de julho de 2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência); e
- iii. a distribuição das UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL também deverá observar os CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE e os CRITÉRIOS DE PRIORIZAÇÃO que são detalhados nos itens deste ANEXO.



SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE ADMINISTRAÇÃO E LICITAÇÕES
GERÊNCIA GERAL DE LICITAÇÕES E COMPRAS
GC-SEPLAG-004

3. DIRETRIZES PARA ALIENAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS DESTINADAS À AQUISIÇÃO

3.1. A venda das UNIDADES HABITACIONAIS DESTINADAS À AQUISIÇÃO estará vinculada ao Programa Minha Casa Minha Vida, ou outro que vier a substituí-lo ao longo da CONCESSÃO, e deverá observar os seguintes CRITÉRIOS DE RENDA nos EMPREENDIMENTOS DESTINADOS À AQUISIÇÃO:

3.1.1. As UNIDADES HABITACIONAIS DESTINADAS À AQUISIÇÃO deverão estar enquadradas nas Faixas 2 e 3 do Programa Minha Casa Minha Vida.

3.1.1.1. Na ÁREA DA CONCESSÃO 6 – Cabanga Sul, a CONCESSIONÁRIA deverá destinar pelo menos 51% das UNIDADES HABITACIONAIS DESTINADAS À AQUISIÇÃO para a Faixa 2 do Programa Minha Casa Minha Vida.

3.1.1.2. A CONCESSIONÁRIA terá liberdade no enquadramento das demais UNIDADES HABITACIONAIS DESTINADAS À AQUISIÇÃO nas ÁREAS DA CONCESSÃO, observando, para tanto, o item 3.1.1 deste ANEXO.
