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 6 – DIRETRIZES DE OBRAS E CONSTRUÇÃO
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

1. INTRODUÇÃO 3

2. INSERÇÃO E QUALIDADE URBANÍSTICA 4

3. DIRETRIZES AMBIENTAIS DA EDIFICAÇÃO 6

4. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E CONSTRUTIVAS OBRIGATÓRIAS 9

4.1. **DOS EMPREENDIMENTOS** 9

4.2. **DAS UNIDADES HABITACIONAIS** 10

4.3. **DA LINHA BRANCA E DO MOBILIÁRIO** 11

5. DIRETRIZES DE PROJETOS PARA OS EMPREENDIMENTOS DE LOCAÇÃO SOCIAL 14

5.1. **DIVERSIDADE ARQUITETÔNICA E TIPOLOGIAS CONSTRUTIVAS** 14

5.2. **DAS TIPOLOGIAS DAS UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL** 15

5.3. **DAS ÁREAS DE CONVIVÊNCIA E ATENDIMENTO DOS EMPREENDIMENTOS DE LOCAÇÃO SOCIAL** 24

5.4. **DAS ÁREAS COMUNS DOS EMPREENDIMENTOS DE LOCAÇÃO SOCIAL** 26

5.5. **DOS USOS NÃO RESIDENCIAIS** 31

6. DIRETRIZES DE APROVAÇÃO, IMPLANTAÇÃO E LICENCIAMENTO 33

7. PLANO DE OBRAS E SUBMISSÃO DE PROJETOS 38

8. DA OBRA 44

9. DIRETRIZES PARA ENCERRAMENTO OPERACIONAL 48

APÊNDICE: PROJETOS REFERENCIAIS 51

1. PÁTIO 304 51

2. SIQUEIRA CAMPOS 60

3. DANTAS BARRETO 75

4. RIACHUELO-SAUDADE.....90

5. CABANGA NORTE 98

6. CABANGA SUL.....110

1. INTRODUÇÃO

1.1. Este ANEXO descreve os investimentos obrigatórios e as diretrizes de obra e de implantação que a CONCESSIONÁRIA deverá realizar na CONCESSÃO nos prazos previstos no CONTRATO;

1.2. Além da observância ao previsto neste ANEXO, a CONCESSIONÁRIA deverá observar as disposições da legislação, inclusive ambiental e urbanística, regulamentos e normas técnicas aplicáveis, especialmente as da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), para a elaboração de projetos das áreas edificadas e OBRAS DE IMPLANTAÇÃO da infraestrutura necessária, observados os conceitos de sustentabilidade, como o menor impacto ao meio ambiente e à paisagem, os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo e a segurança das obras, bem como as normativas relativas à proteção do patrimônio cultural e histórico, quando aplicáveis.

2. INSERÇÃO E QUALIDADE URBANÍSTICA

2.1. Os EMPREENDIMENTOS e ÁREAS LIVRES deverão ser projetados pela CONCESSIONÁRIA e geridos ao longo da CONCESSÃO de modo a garantir sua integração ao contexto urbano no qual se inserem, evitando a segregação e formação de núcleos apartados da infraestrutura urbana.

2.1.1. A CONCESSIONÁRIA deverá evitar a construção de EMPREENDIMENTOS e ÁREAS LIVRES na forma de condomínios fechados para a cidade, completamente cercados por muros ou elementos opacos, sem nenhuma relação formal, espacial e funcional com as ruas circundantes.

2.1.2. Os atributos morfológicos dos futuros EMPREENDIMENTOS, tais como alinhamentos, gabaritos, volumetrias e geometrias externas das edificações, deverão tomar como base os PROJETOS REFERENCIAIS estabelecidos, de forma a conferir unidade e garantir a adequada integração com o entorno construído.

2.1.3. Os EMPREENDIMENTOS e ÁREAS LIVRES deverão ser projetados e edificados de modo a privilegiar soluções que mantenham acesso aos viários municipais, evitando soluções de vedação do lote que desqualifiquem as calçadas (passeio público) e vias públicas.

2.1.4. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a manutenção de drenagem, guias, sarjetas, calçadas e passeios na frente dos lotes de acordo com as normas municipais, sendo incentivada a arborização das calçadas, em observação ao Manual de Arborização Urbana ou instrumento que vier a substituí-lo, nos termos estabelecidos pela Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade e pelas normas vigentes aplicáveis.

2.1.5. A CONCESSIONÁRIA deverá considerar no seu projeto, sempre que possível e de acordo com a legislação pertinente, a arborização viária pré-existente, se houver, de modo a compatibilizar os acessos das edificações e as ligações das instalações prediais ao sistema de distribuição com a preservação integral e respeito aos exemplares arbóreos existentes.

2.1.6. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar espaço descoberto para lazer aos beneficiários dentro da poligonal do EMPREENDIMENTO, além de conectar caminhos e calçadas acessíveis ao pedestre e ao ciclista nas ÁREAS LIVRES.

2.1.7. As OBRAS DE IMPLANTAÇÃO das redes de distribuição de energia, telecomunicações e iluminação nas ÁREAS DA CONCESSÃO, internas e externas aos EMPREENDIMENTOS, deverão ser implantadas em subsolo, observadas as normas técnicas e os regimes de contratação das concessionárias atuantes nas localidades das ÁREAS DA CONCESSÃO.

3. DIRETRIZES AMBIENTAIS DA EDIFICAÇÃO

3.1. Os projetos, obras e serviços a serem realizados para fins de consecução do OBJETO da CONCESSÃO deverão guiar-se pelos seguintes quesitos de proteção ao meio ambiente:

3.1.1. Adotar soluções de drenagem que retardem o escoamento e assegurem a contenção das águas pluviais e o reúso das águas, com atenção especial às determinações da Lei Municipal nº 18.112/2015 ou aquela que vier a substituí-la;

3.1.2. Observar os princípios estabelecidos na Política Nacional de Resíduos Sólidos de não geração, redução, reutilização, reciclagem, tratamento dos resíduos sólidos e disposição final ambientalmente adequada para os rejeitos, tanto nas OBRAS DE IMPLANTAÇÃO quanto nos sistemas de coleta de lixo propostos para os EMPREENDIMENTOS;

3.1.3. Adotar soluções de conservação de energia na distribuição dos blocos, de forma que cada construção tenha a correta orientação e, ao mesmo tempo, proteção (sombreamento e ventos), tanto de outros blocos construídos como de maciços de vegetação;

3.1.4. Adotar soluções de eficiência energética, dando preferência a fontes de energia renováveis, e economia de água, presando pelos princípios da sustentabilidade;

3.1.5. Adotar os procedimentos e condutas remediadoras, quando a situação exigir, em obediência às diretrizes e normas dos órgãos competentes e em observância dos dispositivos contratuais relativos à alocação de riscos ambientais;

3.1.6. Minimizar, na escolha dos materiais e do sistema construtivo de reforma, recuperação e construção de novas edificações, os impactos de obra, como geração de resíduos, desperdício de recursos hídricos, poluição sonora e geração de poeira, e, se possível, utilizar materiais de construção de baixo carbono, incluindo aqueles oriundos de reciclagem; e

3.1.7. Respeitar, na execução dos serviços de implantação, operação e manutenção do OBJETO da CONCESSÃO, as diretrizes contidas na Lei Federal nº 6.938/1981 (Política Nacional do Meio Ambiente) e as normas infralegais dos órgãos competentes em matéria de licenciamento ambiental e gestão de resíduos da construção civil.

3.2. Será de única e exclusiva responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a obtenção de eventuais licenças ambientais aplicáveis, devendo mantê-las e renová-las conforme o caso, durante todo o prazo de vigência da CONCESSÃO.

3.3. A CONCESSIONÁRIA deverá observar as disposições da Lei nº 18.770/2020, da Lei Complementar nº 2/2021 – Plano Diretor da Cidade do Recife, da Lei Municipal nº 16.286/1997 – Lei de Parcelamento do Solo da Cidade do Recife, da Lei nº 16.176/1996 – Lei de Uso e Ocupação do Solo da Cidade do Recife e da Lei nº 18.112/2015 quanto ao atendimento de todos os requisitos exigíveis em relação às áreas permeáveis e de reservação de águas de chuva no projeto dos EMPREENDIMENTOS e ÁREAS LIVRES, bem como, no que couber, da Lei nº 18.138/2015, que aprovou o Plano Específico para o Cais de Santa Rita, Cais José Estelita e Cabanga.

3.4. A CONCESSIONÁRIA será responsável por todo tipo de passivo decorrente das demolições, obras e benfeitorias que realizar, sendo encarregada da correta retirada de entulhos, adoção das medidas de segurança cabíveis, implantação e desmobilização de canteiros de obras e adequada destinação de resíduos, tudo em conformidade com a legislação aplicável.

4. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E CONSTRUTIVAS OBRIGATÓRIAS

4.1. DOS EMPREENDIMENTOS

4.1.1. Os EMPREENDIMENTOS, aos quais se referem o EDITAL, o CONTRATO e este ANEXO, deverão ser implantados pela CONCESSIONÁRIA em 6 (seis) imóveis distintos, sendo estes as ÁREAS DA CONCESSÃO, descritos no ANEXO 8 do EDITAL.

4.1.2. Cada EMPREENDIMENTO deverá ser composto por edificações, conforme as referências apontadas neste ANEXO 6, referente às OBRAS, em cuja projeção deverão estar previstos:

4.1.2.1. No mínimo, a quantidade de UNIDADES elencadas na Tabela especificada no Item 4.2;

4.1.2.2. 1 (uma) ÁREA DE CONVIVÊNCIA E ATENDIMENTO, especificada no Item 5.3.2;

4.1.2.3. Circulação vertical de uso comum, com escadas e elevadores atendendo aos parâmetros dispostos no Código de Obras e Edificações – COE, Lei Municipal nº 16.292, de 29 de janeiro de 1997, Normas Técnicas da ABNT e demais normas técnicas e leis pertinentes, com especial destaque à obrigatoriedade do atendimento ao COSCIP (Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico) do Recife.

4.1.3. Cada EMPREENDIMENTO deverá ser composto também por ÁREAS LIVRES de uso comum.

4.1.4. São obrigatórios à CONCESSIONÁRIA o projeto e a execução de FACHADA ATIVA e/ou equipamento de uso comum específico nos EMPREENDIMENTOS, de acordo com o zoneamento da ÁREA DA CONCESSÃO, estabelecido nas legislações urbanísticas aplicáveis.

4.1.4.1. Diretrizes para o atendimento desta obrigação constam nos projetos referenciais a serem considerados pela CONCESSIONÁRIA para a elaboração de seus PROJETOS.

4.1.5. A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar o CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES com indicação do conjunto de EQUIPAMENTOS e MOBILIÁRIOS destinados às UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL, bem como o MOBILIÁRIO DAS ÁREAS COMUNS, conforme discriminado, mas não se limitando àqueles contidos neste ANEXO.

4.2. **DAS UNIDADES HABITACIONAIS**

4.2.1. A CONCESSIONÁRIA deverá prover, em conformidade com parâmetros urbanísticos e as especificações técnicas e construtivas elencadas neste ANEXO, no mínimo, a quantidade de UNIDADES identificadas abaixo:

Tabela 1: Quantidade de UHs por empreendimento e número de dormitórios

<table>
<tr><th colspan="2">EMPREENDIMENTOS DE LOCAÇÃO SOCIAL</th><th>UH (mínimos)</th><th>Studios ou 1 dorm.</th><th>2 dorm.</th><th>3 dorm.</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Pátio 304</td><td rowspan="4">637</td><td rowspan="4">máximo de 25%</td><td rowspan="4">superior a 50%</td><td rowspan="4">mínimo de 5%</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Cabanga Norte</td></tr>
<tr><td>3</td><td>Dantas Barreto</td></tr>
<tr><td>4</td><td>Riachuelo-Saudade</td></tr>
<tr><td colspan="2">EMPREENDIMENTOS DESTINADOS À AQUISIÇÃO</td><td rowspan="3">491</td><td colspan="3" rowspan="3">livre</td></tr>
<tr><td>5</td><td>Siqueira Campos</td></tr>
<tr><td>6</td><td>Cabanga Sul</td></tr>
<tr><td colspan="2">Total de unidades habitacionais</td><td colspan="4">1128</td></tr>
</table>

4.2.2. Conforme indica a tabela do inciso anterior, respeitada a divisão referencial mínima entre os EMPREENDIMENTOS para LOCAÇÃO SOCIAL e AQUISIÇÃO, a distribuição quantitativa das UNIDADES é livre.

4.2.3. O somatório final das unidades produzidas para os EMPREENDIMENTOS DE LOCAÇÃO SOCIAL deve respeitar as proporções mínimas e máximas entre as tipologias de 1 dormitório, 2 dormitórios e 3 dormitórios expressas pela referida tabela, sendo que, nos EMPREENDIENTOS DESTINADOS À AQUISIÇÃO, a divisão entre as tipologias habitacionais será livre.

4.3. **DA LINHA BRANCA E DO MOBILIÁRIO**

4.3.1. A CONCESSIONÁRIA deverá entregar todas as UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL com equipamentos de LINHA BRANCA e MOBILIÁRIO conforme descritos a seguir:

4.3.1.1. 1 (um) fogão 4 (quatro) bocas, com forno embutido e capacidade mínima de 50 (cinquenta) litros, autolimpante, com garantia mínima de 1 (um) ano;

4.3.1.2. 1 (um) refrigerador doméstico (geladeira) do tipo vertical, sendo o *freezer* com capacidade de armazenamento mínima de 25 (vinte e cinco) litros, e o refrigerador com capacidade de armazenamento mínima de 235 (duzentos e trinta e cinco) litros e garantia mínima de 1 (um) ano;

4.3.1.3. 1 (um) chuveiro elétrico com garantia mínima de 1 (um) ano;

4.3.1.4. 1 (um) armário sob a pia na cozinha;

4.3.1.5. 1 (um) armário guarda-roupa de 2 portas em cada dormitório; e

4.3.1.6. 1 (um) jogo de jantar com 1 (uma) mesa e 4 (quatro) cadeiras.

4.3.2. A CONCESSIONÁRIA deverá entregar no salão de uso comunitário, pelo menos, os seguintes equipamentos:

4.3.2.1. 1 (um) refrigerador doméstico (geladeira) do tipo vertical, sendo o *freezer* com capacidade de armazenamento mínima de 25 (vinte e cinco) litros, e o refrigerador com capacidade de armazenamento mínima de 235 (duzentos e trinta e cinco) litros e garantia mínima de 1 (um) ano;

4.3.2.2. 1 (um) fogão a gás ou *cooktop* elétrico; e

4.3.2.3. 1 (um) forno de micro-ondas.

4.3.3. Deverão ser fornecidos equipamentos de LINHA BRANCA com classificação A no Selo da Procel de eficiência energética.

4.3.3.1. Em caso de inativação desses selos, os equipamentos deverão atender requisitos em qualidade e desempenho igual ou superior nas futuras classificações.

4.3.4. A CONCESSIONÁRIA deverá instruir os LOCATÁRIOS SOCIAIS sobre o uso correto da LINHA BRANCA e MOBILIÁRIO disponibilizados, a fim de zelar pela sua conservação.

4.3.5. O LOCATÁRIO SOCIAL será responsável pela conservação e manutenção da LINHA BRANCA e dos MOBILIÁRIOS das UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL durante a vigência do CONTRATO DE LOCAÇÃO SOCIAL.

4.3.5.1. Excluído o caso de mau uso injustificado pelo LOCATÁRIO SOCIAL, a CONCESSIONÁRIA deverá realizar a troca dos equipamentos da LINHA BRANCA e do MOBILIÁRIO ao fim de sua vida útil, de acordo com as recomendações dos fabricantes, ou em caso de defeito e vício de uso.

4.3.5.2. Em caso de constatação de mau uso pelo LOCATÁRIO SOCIAL, a reposição ou o reparo dos equipamentos será de responsabilidade do próprio LOCATÁRIO SOCIAL.

4.3.6. A aceitação dos EQUIPAMENTOS e dos MOBILIÁRIOS adquiridos pela CONCESSIONÁRIA ocorrerá com a homologação do CADERNO DE ACEITAÇÃO pela COMISSÃO DE EQUIPAMENTOS.

4.3.7. A homologação do CADERNO DE ACEITAÇÃO observará as seguintes etapas:

4.3.7.1. No prazo de 30 (trinta) dias da data do recebimento do CADERNO DE ACEITAÇÃO, a COMISSÃO DE EQUIPAMENTOS decidirá pela sua aprovação ou indicará a necessidade de correções.

4.3.7.2. A CONCESSIONÁRIA terá o prazo de 15 (quinze) dias para realizar as correções e atender às solicitações determinadas.

4.3.7.3. Após as correções de que trata o item anterior a COMISSÃO DE EQUIPAMENTOS terá o prazo de 15 (quinze) dias para a análise das correções.

4.3.7.4. Caso a COMISSÃO DE EQUIPAMENTOS não se manifeste dentro dos prazos acima previstos, o CADERNO DE ACEITAÇÃO será considerado homologado.

5. DIRETRIZES DE PROJETOS PARA OS EMPREENDIMENTOS DE LOCAÇÃO SOCIAL

5.1. DIVERSIDADE ARQUITETÔNICA E TIPOLOGIAS CONSTRUTIVAS

5.1.1. Os EMPREENDIMENTOS e ÁREAS LIVRES deverão apresentar diversidade formal e de composição, particularmente nos elementos que estabelecerão relação direta com a vizinhança, como térreos, volumetrias e fachadas.

5.1.2. A CONCESSIONÁRIA deverá buscar solução arquitetônica capaz de conferir identidade a cada EMPREENDIMENTO, respeitando-se o princípio da equivalência, visto que todos têm a mesma importância e, portanto, o mesmo valor arquitetônico.

5.1.3. É facultado à CONCESSIONÁRIA, a fim de viabilizar maior economicidade, velocidade e qualidade na construção dos edifícios e facilidade na sua operação e manutenção, a edificação de EMPREENDIMENTOS com soluções construtivas padronizadas e industrializadas, desde que mantidos os índices de desempenho exigidos para sua finalidade e respeitado o enunciado no item anterior e, quando se tratar de empreendimentos para aquisição, respeitada a aceitabilidade de tais soluções construtivas pelo Programa Minha Casa Minha Vida ou programa federal de habitação sucessor.

5.1.4. Em observância à Lei nº 18.770/2020 e à Lei Complementar nº 2/2021 – Plano Diretor, à Lei Municipal nº 16.286/97, de Parcelamento do Solo, e à Lei nº 16.176/1996, que estabelece a Lei de Uso e Ocupação do Solo da Cidade do Recife, ao Código de Obras e Edificações – COE, Lei Municipal nº 16.292, de 29 de janeiro de 1997, e demais leis pertinentes, a compatibilidade dos diferentes usos e formas de ocupação do solo deverá ser assegurada, tanto nos EMPREENDIMENTOS quanto em relação ao entorno existente, com foco na habitação integrada aos serviços e demais usos de suporte ao uso residencial.

5.2. **DAS TIPOLOGIAS DAS UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL**

5.2.1. A CONCESSIONÁRIA deverá projetar e construir as UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL de acordo com a legislação urbanística vigente no Município, em especial as normas listadas no item 5.1.4, com as Normas Técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas e demais normas aplicáveis.

5.2.1.1. Naquilo que couber, quanto às especificações de projeto, os EMPREENDIMENTOS devem observar as diretrizes contidas na Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, ou outra que vier a substituí-la com igual atribuição.

5.2.2. Considerando os EMPREENDIMENTOS DE LOCAÇÃO SOCIAL, deverão ser implantadas 3 (três) categorias de UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL, variando quanto à ÁREA ÚTIL para o atendimento de diferentes perfis de LOCATÁRIOS SOCIAIS, quais sejam:

5.2.2.1. Será admitido até 25% de UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL do tipo *studio* ou com 1 dormitório, contemplando, no mínimo 22 m²;

5.2.2.2. Construção de pelo menos 50% de UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL com 2 dormitórios e área útil de no mínimo 40 m² de área interna e 1,5m² de varanda, totalizando 41,5m²; e

5.2.2.3. Construção de pelo menos 5% das UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL com 3 dormitórios e, no mínimo, 50 m².

5.2.3. As UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL deverão ser projetadas e executadas pela CONCESSIONÁRIA de acordo com os parâmetros de dimensionamento previstos a seguir:

5.2.3.1. Deve-se considerar o pé-direito mínimo acabado de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) nos banheiros, cozinhas e áreas de serviço e

de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) acabado nos demais cômodos das UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL e ÁREAS COMUNS, desde que condizentes com as normas estabelecidas pela legislação municipal pertinente, em particular o Código de Obras e Edificações – COE, Lei Municipal nº 16.292, de 29 de janeiro de 1997.

5.2.3.2. As portas das UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL deverão apresentar largura mínima, livre de obstáculos, de:

5.2.3.3. 90 cm (noventa centímetros) para acesso às UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL;

5.2.3.4. 80 cm (oitenta centímetros) para dormitórios, cozinha e sala, conforme aplicável;

5.2.3.5. 60 cm (sessenta centímetros) para banheiro privativo, exceto nas unidades destinadas e pessoas com deficiência, onde o mínimo admissível será de 80 cm (oitenta centímetros).

5.2.3.6. As UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL deverão basear o leiaute de ocupação atendendo as dimensões mínimas das normas aplicáveis.

5.2.3.7. O dimensionamento das esquadrias deverá respeitar os critérios de ventilação e iluminação natural adequados às normas vigentes.

5.2.4. As UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL deverão ser projetadas e executadas pela CONCESSIONÁRIA adotando os seguintes materiais e revestimentos:

5.2.4.1. As paredes das ÁREAS MOLHADAS deverão ser inteiramente revestidas com cerâmica de classe A ou com outros materiais impermeáveis, desde que aprovados e homologados pelos órgãos e agentes competentes;

5.2.4.2. As ÁREAS MOLHADAS deverão ter pisos integralmente impermeabilizados, de modo que os sistemas de pisos não devem permitir o surgimento de umidade por infiltração, permanecendo a superfície inferior e os encontros com as paredes e pisos adjacentes que os delimitam secas quando submetidos a uma lâmina d'água de, no mínimo, 10 mm (dez milímetros) em seu ponto mais alto, por 72 h (setenta e duas horas);

5.2.4.3. A membrana impermeável das ÁREAS MOLHADAS deverá incluir, além da superfície do piso, uma faixa vertical de, no mínimo, 30 cm (trinta centímetros) de altura nas paredes;

5.2.4.4. As paredes internas das UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL, com exceção das áreas molhadas, deverão ter pintura realizada com tinta látex PVA na cor branca, sobre massa única ou gesso ou concreto regularizado para pintura, ou com tinta ou acabamento que possua desempenho e durabilidade igual ou superior às opções citadas;

5.2.4.5. O forro de gesso do banheiro das UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL deverá ser pintado com tinta acrílica antimofo;

5.2.4.6. Os demais cômodos, com exceção dos banheiros, devem ser pintados com pintura látex PVA na cor branca no teto, sendo permitido outro acabamento ou tecnologia similar;

5.2.4.7. As esquadrias de aço das UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL deverão ser pintadas com pintura eletrostática ou esmalte sintético sobre fundo preparador, com camada mínima de 150 (cento e cinquenta) mícrons, sendo aceitos outros tipos de pintura desde que estes possuam desempenho e durabilidade igual ou superior às opções citadas e sejam homologados pelos órgãos competentes;

5.2.4.8. As esquadrias de madeira deverão ser pintadas com esmalte sintético ou verniz, sendo aceitos outros tipos de pintura, desde que estes possuam desempenho e durabilidade igual ou superior às opções citadas e sejam homologados pelos órgãos competentes;

5.2.4.9. As esquadrias de alumínio deverão possuir anodização fosca ou brilhante ou pintura eletrostática, sendo aceitos outros tipos de pintura desde que estes possuam desempenho e durabilidade igual ou superior às opções citadas e sejam homologados pelos órgãos competentes;

5.2.4.9.1. Caso seja necessária a instalação de redes de proteção nas janelas e outras aberturas pertencentes às áreas privativas das UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL, estas deverão ser solicitadas pelo morador à CONCESSIONÁRIA, que deverá seguir as especificações técnicas dos fabricantes, sempre respeitando a ABNT NBR 16046-3 e o padrão estético definido pelas regras de convívio coletivo.

5.2.4.10. A CONCESSIONÁRIA deverá implantar pisos de cerâmica ou outro acabamento que apresente o mesmo desempenho e seja aprovado pelos órgãos competentes, em toda a UNIDADE DE LOCAÇÃO SOCIAL, com rodapé de até 10,0 cm (dez centímetros). As cerâmicas podem ser extrudadas, prensadas ou de outro meio de fabricação, desde que atendam ao disposto a seguir: Classe A em toda a UNIDADE, exceto no banheiro, que pode ser Classe B; Resistência à abrasão – PEI 4 nas áreas internas da UNIDADE.

5.2.4.11. As portas internas em madeira e prontas para revestimento melamínico, pintura ou verniz, com maçanetas de alavanca a 1,00 m (um metro) do piso, sendo admitidas, ainda, portas metálicas somente para acesso à UNIDADE DE LOCAÇÃO SOCIAL;

5.2.4.12. Os batentes deverão ser em aço tratado ou em madeira tratada contra cupim;

5.2.4.13. Soleiras de mármore, granito, ardósia ou concreto pré-moldado nas portas de entrada e na porta dos sanitários das UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL;

5.2.4.14. Peitoril impermeável, com pingadeira, na base das esquadrias, cujo material adotado poderá ser em concreto pré-moldado impermeabilizado por pintura epóxi ou granito polido ou ardósia.

5.2.5. Os banheiros das UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL deverão ser projetados e executados pela CONCESSIONÁRIA adotando os seguintes itens mínimos:

5.2.5.1. 1 (um) lavatório de louça branca sem coluna de, no mínimo, 40 cm x 30 cm (quarenta centímetros por trinta centímetros);

5.2.5.2. 1 (um) vaso sanitário de louça branca com caixa de descarga acoplada, dotada de dispositivo de economia de água e de minimização da dissipação de odores;

5.2.6. 1 (um) box com porta, podendo ser de acrílico texturizado, e ralo com tampa, devendo-se considerar desnível máximo de 15mm (quinze milímetros) entre o piso do banheiro e o do box;As louças e metais sanitários deverão ser especificados com características de consumo racional de água.

5.2.7. As UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL deverão ser entregues aos LOCATÁRIOS SOCIAIS com torneiras com acionamento por alavanca ou cruzeta, registros de alavanca ou cruzeta, descargas, papeleira, 3 (três) cabideiros nos banheiros e ralos confeccionados em material metálico cromado.

5.2.8. Nos banheiros das UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL, não será admitida caixa plástica externa para descarga.

5.2.9. As UNIDADES deverão ser projetadas e implantadas pela CONCESSIONÁRIA adotando os seguintes itens mínimos para área de preparo de alimentos:

5.2.9.1. Instalação de 1 (uma) pia de cozinha, contendo bancada em granilite, granito sintético, mármore sintético ou concreto aparente com proteção de epóxi de dimensões mínimas de 1,20 m x 0,60 m (um metro e vinte centímetros por sessenta centímetros);

5.2.9.2. Cuba de aço inox; Torneira metálica cromada;

5.2.9.3. Acabamento de torneira e registro de alavanca ou cruzeta.

5.2.10. As UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL deverão ser projetadas e executadas pela CONCESSIONÁRIA adotando os seguintes padrões mínimos para portas, janelas e aberturas:

5.2.10.1. As portas, janelas ou aberturas devem ter sua abertura dimensionada na dependência da destinação do compartimento a que servirem e devem proporcionar resistência ao fogo, nos casos exigidos, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústicos, estabilidade e impermeabilidade conforme o Código de Obras e Edificações do Recife e Instruções Normativas do respectivo Corpo de Bombeiros.

5.2.10.2. Janelas de correr de alumínio anodizado (mínimo série 25) ou aço galvanizado e pintado com pintura eletrostática, com vidro transparente de espessura mínima de 4mm, fixados com EPDM, para todos os cômodos, exceto banheiros, que podem ser tipo Maxim-Ar. Serão aceitos outros tipos de janelas, desde que estas possuam desempenho e durabilidade igual ou superior às opções citadas e sejam homologadas pelos órgãos competentes.

5.2.10.3. Aberturas de aeração que possibilitem a ventilação cruzada no ambiente integrado de repouso, estar e alimentação em todas as UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL.

5.2.11. As UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL deverão ser projetadas e executadas pela CONCESSIONÁRIA adotando os seguintes critérios para instalações hidráulicas, esgoto e de gás:

5.2.11.1. As instalações de água para pia de cozinha, chuveiro, lavatório e bacia sanitária devem seguir o preconizado nas normas aplicáveis;

5.2.11.2. As instalações de esgoto para pia de cozinha, chuveiro, lavatório e bacia sanitária devem atender ao preconizado nas normas aplicáveis;

5.2.11.3. As instalações de gás devem seguir, tanto em projeto como em especificação de materiais e instalações, as normas incidentes e recomendações dos órgãos competentes.

5.2.12. As UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL deverão ser projetadas e executadas pela CONCESSIONÁRIA adotando os seguintes critérios para instalações elétricas e rede de telecomunicação:

5.2.12.1. Luminárias completas com lâmpadas de baixo consumo energético nas UNIDADES;

5.2.12.2. Bocal (soquete tipo E 27) em todos os pontos de luz das UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL, sendo obrigatório, pelo menos, um ponto de luz por cômodo;

5.2.12.3. No mínimo, 1 (um) ponto de campainha, 1 (um) ponto de antena, 1 (um) ponto de interfone e 1 (um) ponto de internet a cabo, e;

5.2.12.4. Antena digital coletiva de televisão e a infraestrutura de conexão de rede, para uma possível contratação serviços de internet e televisão pelos próprios beneficiários.

5.2.13. Tomadas de Uso Geral (TUG) ou Tomadas de Uso Específico (TUE) nas UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL, conforme especificações contidas na NBR 5410:2004, sendo que:

5.2.13.1. No banheiro, pelo menos 1 (um) ponto de Tomada de Uso Geral próximo ao lavatório (atendendo às restrições impostas pelas normas incidentes) e 1 (uma) Tomada de Uso Específico para chuveiro elétrico automático – 220V–2800/4400W, observadas as especificações técnicas contidas no item 9.5.2.3 da NBR 5410:2004;

5.2.13.2. Na área de preparo de alimentos, no mínimo, 4 (quatro) pontos de tomadas, sendo 2 (duas) Tomadas de Uso Geral de corrente instaladas acima da bancada da pia da cozinha, em módulo duplo ou em mais módulos, 1 (uma) Tomada de Uso Geral para a geladeira ao lado da bancada e 1 (uma) Tomada de Uso Específico para o micro-ondas próximo à bancada da pia da cozinha;

5.2.13.3. No ambiente integrado de repouso, estar e alimentação, no mínimo 3 (três) Tomadas de Uso Geral em cada, devendo estes pontos serem espaçados tão uniformemente quanto possível, de acordo com o layout do mobiliário e demais equipamentos;

5.2.13.4. Em caso de existência de varandas, deverá ser instalada, no mínimo, 1 (uma) Tomada de Uso Geral, admitindo-se a instalação próxima ao seu acesso na hipótese em que a varanda, por razões construtivas, não comporte a instalação.

5.2.14. As UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL deverão ser projetadas e executadas pela CONCESSIONÁRIA contemplando infraestrutura completa, elétrica e hidráulica, para instalação de aparelhos de ar-condicionado do tipo split, a fim de que os moradores possam instalar tais equipamentos individualmente, conforme sua necessidade.

5.2.14.1. O projeto deverá prever os locais apropriados para a instalação dos equipamentos de ar-condicionado, considerando suas unidades evaporadora e condensadora, de modo a serem instaladas em posição segura para todos os moradores e usuários, e em harmonia com a composição arquitetônica das fachadas da edificação.

5.2.15. É vedada a especificação de outros tipos de equipamentos de ar-condicionado individuais para as UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL, podendo ser previstas soluções coletivas a serem executadas pela CONCESSIONÁRIA, desde que providas a todas as unidades. As instalações elétricas de todos os EMPREENDIMENTOS e ÁREAS LIVRES deverão observar as normas vigentes aplicáveis.

5.2.16. Todo ponto de utilização previsto para alimentar, de modo exclusivo ou virtualmente dedicado, equipamento com corrente nominal superior a 10 A deve constituir circuito independente.

5.2.17. Os pontos de tomada das áreas de preparo de alimentos devem ser atendidos por circuitos exclusivamente destinados à alimentação de tomadas desses locais.

5.2.18. Os pontos de tomada e pontos de iluminação devem ser alimentados por circuitos separados.

5.2.19. Os chuveiros elétricos (220 V) devem obrigatoriamente ter um circuito independente e dedicado somente a eles, sendo que o disjuntor para o chuveiro

instalado deverá ser, no mínimo, de 40 A (quarenta amperes), e a fiação entre o disjuntor/quadro e a Tomada de Uso Específico do chuveiro deverá possuir diâmetro mínimo de 6 mm (seis milímetros).

5.2.20. É obrigatória a instalação de fio terra em todas as tomadas de energia.

5.2.21. É obrigatória a utilização de Disjuntor Diferencial Residual nas instalações elétricas da UNIDADE, conforme NBR 5010 e demais normas aplicáveis.

5.2.22. As instalações elétricas deverão ser especificadas de modo a atender a utilização de todas tomadas previstas, considerando, no mínimo, como equipamentos conectados: geladeira, fogão elétrico, micro-ondas, televisão e chuveiro.

5.2.23. Deverá ser previsto quadro de distribuição de rede de voz e dados, exceto fornecimento dos componentes internos, além da previsão de prumadas de TV a cabo, interfone e dados e internet nas unidades.

5.2.24. As tomadas devem seguir os seguintes padrões de instalação:

5.2.24.1. Tomada de luz baixa: a 30 cm (trinta centímetros) do piso acabado;

5.2.24.2. Tomada de luz à meia altura: entre 1,20 m (um metro e vinte centímetros) e 1,30 m (um metro e trinta centímetros) do piso acabado;

5.2.24.3. Tomada de luz alta: 2,00 m (dois metros) do piso acabado.

5.3. DAS ÁREAS DE CONVIVÊNCIA E ATENDIMENTO DOS EMPREENDIMENTOS DE LOCAÇÃO SOCIAL

5.3.1. Cada EMPREENDIMENTO DE LOCAÇÃO SOCIAL deverá ser entregue com espaço coberto destinado à convivência dos beneficiários e/ou à realização, pelo

PODER CONCEDENTE ou por terceiro por ele contratado, de ações, atividades, projetos e programas de acompanhamento e atendimento de caráter social e educativo.

5.3.2. As ÁREAS DE CONVIVÊNCIA E ATENDIMENTO deverão ser projetadas e executadas pela CONCESSIONÁRIA no térreo dos EMPREENDIMENTOS DE LOCAÇÃO SOCIAL e, sempre que possível, na cobertura, de modo a criar espaços convidativos para a socialização e uso coletivo.

5.3.3. Em cada ÁREA DE CONVIVÊNCIA E ATENDIMENTO, deverão ser envidados todos os esforços para a implantação de:

5.3.3.1. 1 (um) salão de uso comunitário por torre ou bloco, com função de área comum coberta, que abrigue atividades diversas, como convivência, reuniões, palestras e celebrações, com área mínima de 2,0 m² (dois metros quadrados) por UNIDADE DE LOCAÇÃO SOCIAL nos EMPREENDIMENTOS DE LOCAÇÃO SOCIAL;

5.3.3.2. No mínimo 2 (duas) salas de atendimento individualizado com área mínima de 12 m² (doze metros quadrados) cada;

5.3.3.3. Sanitário com, no mínimo, 4 (quatro) cabines, das quais pelo menos 2 (duas) devem ser acessíveis para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

5.3.4. Deverão ser instalados pontos de tomada nas ÁREAS DE CONVIVÊNCIA E ATENDIMENTO, sendo:

5.3.4.1. No salão de uso comunitário, no mínimo 5 (cinco) Tomadas de Uso Geral, devendo estes pontos serem espaçados tão uniformemente quanto possível.

5.3.4.2. Nas salas de atendimento, no mínimo 2 (duas) Tomadas de Uso Geral em módulos diferentes, não sendo possível a instalação de ambas no mesmo módulo.

5.3.4.3. As paredes divisórias entre salão e salas de atendimento não poderão ser paredes estruturais, garantindo flexibilidade na planta caso sejam necessárias adaptações futuras.

5.3.4.4. No salão de uso comunitário, deverá ser instalada uma bancada, com cuba e instalações hidráulicas completas, além de ponto de acesso a gás e, no mínimo, 2 (duas) Tomadas de Uso Geral.

5.3.4.5. As ÁREAS DE CONVIVÊNCIA E ATENDIMENTO não poderão estar situadas em locais descobertos ou apenas cobertos, devendo possuir vedação em relação ao exterior do edifício, com aberturas de portas e janelas de forma a manter o acesso, bem como ventilação e iluminação adequadas do ambiente.

5.4. **DAS ÁREAS COMUNS DOS EMPREENDIMENTOS DE LOCAÇÃO SOCIAL**

5.4.1. As ÁREAS COMUNS devem atender ao preconizado na NBR 9050 quanto aos parâmetros de acessibilidade.

5.4.2. As ÁREAS COMUNS deverão ser projetadas e implantadas pela CONCESSIONÁRIA adotando os seguintes critérios:

5.4.2.1. As ÁREAS COMUNS dos EMPREENDIMENTOS DE LOCAÇÃO SOCIAL deverão possuir revestimentos nas paredes, nos pisos e nos tetos adequados ao uso adotado e de fácil manutenção, conforme discriminado para os diferentes ambientes nas cláusulas a seguir;

5.4.2.2. A CONCESSIONÁRIA deverá implantar pisos de cerâmica, granilite ou outro acabamento que apresente o mesmo desempenho e seja aprovado

pelos órgãos competentes, nos corredores, halls e ÁREAS COMUNS internas, com rodapé de até 10 cm (dez centímetros). Nas escadas e circulação pode ser utilizado cimentado alisado. As cerâmicas podem ser extrudadas, prensadas ou de outro meio de fabricação, desde que atendam à especificação PEI 5;

5.4.2.3. As paredes das ÁREAS MOLHADAS das ÁREAS COMUNS deverão ser inteiramente revestidas com cerâmica de classe A ou com outros materiais impermeáveis, desde que aprovados e homologados pelos órgãos e agentes competentes;

5.4.2.4. As ÁREAS MOLHADAS das ÁREAS COMUNS deverão ter piso integralmente impermeabilizado, de modo que os sistemas de pisos não podem permitir o surgimento de umidade por infiltração, permanecendo a superfície inferior e os encontros com as paredes e pisos adjacentes que os delimitam secas quando submetidos a uma lâmina d'água de, no mínimo, 10 mm (dez milímetros) em seu ponto mais alto, por 72 h (setenta e duas horas);

5.4.2.5. As paredes internas das ÁREAS COMUNS cobertas, com exceção das áreas molhadas, deverão ter pintura realizada com tinta látex PVA sobre massa única ou gesso ou concreto regularizado para pintura, ou com tinta ou acabamento que possua desempenho e durabilidade igual ou superior às opções citadas;

5.4.2.6. O forro de gesso ou placas plásticas no banheiro das ÁREAS COMUNS deverão ser pintados com tinta acrílica antimofo. Nos demais espaços, com exceção dos banheiros, devem ser pintados com pintura látex PVA no teto,

sendo permitido outro acabamento ou tecnologia alternativa desde que os processos estejam homologados pelos órgãos e agentes competentes;

5.4.2.7. Em esquadrias de aço, deve ser utilizada pintura eletrostática ou esmalte sintético sobre fundo preparador com camada mínima de 150 (cento e cinquenta) mícrons, sendo aceitos outros tipos de pintura desde que estes possuam desempenho e durabilidade igual ou superior às opções citadas e sejam homologados pelos órgãos competentes;

5.4.2.8. Em esquadrias de madeira, deve ser utilizado esmalte sintético ou verniz, sendo aceitos outros tipos de pintura desde que estes possuam desempenho e durabilidade igual ou superior às opções citadas e sejam homologados pelos órgãos competentes;

5.4.2.9. Em esquadrias de alumínio, deve ser aplicada anodização fosca ou brilhante ou pintura eletrostática, sendo aceitos outros tipos de pintura, desde que estes possuam desempenho e durabilidade igual ou superior às opções citadas e sejam homologados pelos órgãos competentes.

5.4.3. É obrigatório o uso de soleiras de mármore, granito, ardósia ou concreto pré-moldado nas portas de entrada, de cozinhas e dos sanitários das ÁREAS COMUNS.

5.4.4. As ÁREAS COMUNS deverão ser projetadas e implantadas pela CONCESSIONÁRIA adotando os seguintes critérios para instalações hidráulicas, elétricas, de esgoto e de gás:

5.4.4.1. As instalações de água para pia de cozinha, tanque, chuveiro, lavatório e bacia sanitária devem seguir o preconizado nas normas aplicáveis.

5.4.4.2. As instalações de esgoto para pia de cozinha, tanque, máquina de lavar roupas, chuveiro, lavatório e bacia sanitária devem atender ao preconizado nas normas aplicáveis.

5.4.4.3. As instalações de gás devem seguir, tanto em projeto como na especificação de materiais e instalações, as normas incidentes e recomendações dos órgãos competentes, devendo o abastecimento dos fogões ser obrigatoriamente realizado pela rede pública de gás quando esta existir no local do EMPREENDIMENTO DE LOCAÇÃO SOCIAL.

5.4.4.4. A CONCESSIONÁRIA deverá instalar luminárias completas com lâmpadas de baixo consumo energético – LED com Selo Procel ou ENCE classe A no PBE nas ÁREAS COMUNS.

5.4.5. Os banheiros das ÁREAS COMUNS deverão ser projetados e implantados em quantidade compatível com o número de unidades habitacionais, considerando-se, no mínimo:

5.4.5.1. 1 (um) lavatório de louça branca sem coluna e que seja de, no mínimo, 40 cm x 30 cm (quarenta centímetros por trinta centímetros) para cada cabine;

5.4.5.2. 1 (um) vaso sanitário de louça branca com caixa de descarga acoplada com economia de água e que seja de, no mínimo, 0,60 m x 0,70 m (sessenta centímetros por setenta centímetros) para cada cabine; e

5.4.5.3. 1 (uma) cabine acessível.

5.4.6. Nos banheiros das ÁREAS COMUNS, não serão admitidas caixas plásticas externas para descarga.

5.4.7. Os banheiros acessíveis deverão ser entregues pela CONCESSIONÁRIA com barras de apoio e outros metais necessários para garantir a efetiva acessibilidade, conforme normas técnicas vigentes.

5.4.8. A ÁREA DA CONCESSÃO deverá ser entregue com espaço descoberto para lazer, equipado, com área mínima equivalente a 2 m² (dois metros quadrados) por UNIDADE DE LOCAÇÃO SOCIAL, admitindo-se que tal área seja atendida em lajes e coberturas, assim como seja subdividida em mais de um perímetro, desde que cada perímetro permita a inserção de um círculo com raio de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

5.4.9. O espaço descoberto de lazer deverá conter combinações de diferentes equipamentos e espaços para a prática esportiva e de atividades de lazer, conforme item 5.4.101, de modo a atender diferentes perfis etários, qualificando, assim, o EMPREENDIMENTO para o sentido de morar para além da unidade.

5.4.10. A CONCESSIONÁRIA deverá assegurar que as ÁREAS COMUNS apresentem iluminância adequada, de modo a garantir a segurança dos beneficiários, conforme especificado em normas aplicáveis.

5.4.11. Sempre que possível, as ÁREAS COMUNS e aquelas situadas ao ar livre de cada EMPREENDIMENTO DE LOCAÇÃO SOCIAL deverão considerar MOBILIÁRIOS e EQUIPAMENTOS com as seguintes características:

5.4.11.1. 1 (um) conjunto de equipamento de ginástica, academia ao ar livre ou Academia da Terceira Idade (ATI), em 4 (quatro) modalidades de exercícios;

5.4.11.2. 1 (um) conjunto de equipamento de playground, replicáveis a cada 500 m² (quinhentos metros quadrados) de área não edificável;

5.4.11.3. 1 (uma) árvore a cada 25 m² (vinte e cinco metros quadrados) de área permeável;

5.4.11.4. Arbustos e flores em 10% (dez por cento) da área permeável;

5.4.11.5. 1 (um) banco a cada 20 m² (vinte metros quadrados) de ÁREA LIVRE;

5.4.11.6. 1 (uma) lixeira dupla a cada 200 m² (duzentos metros quadrados) de área não edificável; e

5.4.11.7. 1 (um) bicicletário com capacidade para estacionamento de pelo menos 1 (uma) vaga de bicicleta por UNIDADE, observada a legislação pertinente.

5.4.12. Os EQUIPAMENTOS e MOBILIÁRIOS situados nas ÁREAS COMUNS deverão fazer parte do CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES, que será apresentado à COMISSÃO DE EQUIPAMENTOS nos termos e prazos previstos neste ANEXO.

5.5. **DOS USOS NÃO RESIDENCIAIS**

5.5.1. Para os USOS NÃO RESIDENCIAIS, devem ser consideradas as especificações técnicas pertinentes de acordo com as Normas Técnicas aplicáveis, a Legislação Urbanística vigente e suas regulamentações.

5.5.2. A CONCESSIONÁRIA deverá implantar os USOS NÃO RESIDENCIAIS no formato de FACHADA ATIVA e/ou EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS com dimensão mínima obrigatória correspondente a 20% da área do terreno, abrigando comércio e/ou serviços na ÁREA DA CONCESSÃO, com acesso aberto à população, tomando por base os projetos referenciais.

5.5.3. O volume construído para abrigar USOS NÃO RESIDENCIAIS não poderá afetar a destinação do térreo do EMPREENDIMENTO às ÁREAS DE CONVIVÊNCIA E ATENDIMENTO.

5.5.4. As fachadas dos volumes que abrigam USOS NÃO RESIDENCIAIS poderão ter outros acabamentos de acordo com o uso proposto, desde que seja mantida a sua durabilidade e manutenção.

5.5.5. As especificações técnicas e construtivas para comércios e serviços poderão ser formuladas livremente pela CONCESSIONÁRIA, e estes devem ser dimensionados de acordo com a densidade populacional projetada para o período de ocupação e harmonizados arquitetonicamente com o volume residencial.

5.5.6. A fim de verificar a compatibilidade entre a exploração de RECEITA ACESSÓRIA pela CONCESSIONÁRIA e as finalidades habitacionais e socioassistenciais a que os EMPREENDIMENTOS estão destinados, conforme previsto nas disposições e procedimentos integrantes do CONTRATO e deste ANEXO, o PODER CONCEDENTE realizará consulta a seus órgãos técnicos responsáveis pela coordenação e/ou supervisão das referidas políticas setoriais para emissão de parecer.

5.5.7. A proposta de implantação dos USOS NÃO RESIDENCIAIS para exploração de RECEITA ACESSÓRIA deverá ser submetida à avaliação e prévia aprovação do PODER CONCEDENTE, nos termos previstos no CONTRATO.

5.5.8. As mudanças de USOS NÃO RESIDENCIAIS ao longo do período da CONCESSÃO ficam subordinadas à aprovação do PODER CONCEDENTE.

6. DIRETRIZES DE APROVAÇÃO, IMPLANTAÇÃO E LICENCIAMENTO

6.1. A CONCESSIONÁRIA é responsável por realizar todos os levantamentos necessários à execução do OBJETO e das OBRAS DE IMPLANTAÇÃO, conforme diretrizes constantes neste ANEXO, sendo meramente referenciais quaisquer informações, projetos, plantas, levantamentos ou outros documentos disponibilizados pelo PODER CONCEDENTE, inclusive aquelas constantes do ANEXO do EDITAL, cuja utilização sem a devida verificação técnica será por conta e risco exclusivos da CONCESSIONÁRIA.

6.2. A CONCESSIONÁRIA será responsável pelas execuções das seguintes etapas:

6.2.1. Preliminar, incluindo encargos obrigatórios relativos à situação e regularização fundiária, quando for aplicável à ÁREA DA CONCESSÃO;

6.2.2. Projetos, orçamentos, coordenação e compatibilização;

6.2.3. Serviços iniciais;

6.2.4. OBRAS DE IMPLANTAÇÃO;

6.2.5. Pós-obras.

6.3. A etapa Preliminar consiste em:

6.3.1. Levantamento planialtimétrico;

6.3.2. Sondagem;

6.3.3. Levantamento de serviços de infraestrutura (pontos de água, energia, telecomunicações e gás, se existente); e

6.3.4. Elaboração de relatório pericial das estruturas de concreto armado da obra paralisada, com vistas a durabilidade e resistência mecânica potencial, para o edifício da Rua Siqueira Campos, 259.

6.3.5. A etapa de Projetos, orçamentos, coordenação e compatibilização consiste em:

6.3.5.1. PLANO DE OBRAS;

6.3.5.2. ESTUDO PRELIMINAR de arquitetura (EP-ARQ) e PROJETOS COMPLEMENTARES;

6.3.5.3. PROJETO BÁSICO de arquitetura (PB-ARQ) e PROJETOS COMPLEMENTARES;

6.3.5.4. PROJETO LEGAL, Licenciamento e aprovações de obras e demolições, inclusive ambiental; e

6.3.5.5. PROJETO EXECUTIVO de arquitetura (PE-ARQ) e PROJETOS COMPLEMENTARES.

6.3.6. A critério da COMISSÃO DE PROJETOS, a entrega das diferentes disciplinas integrantes do PROJETO EXECUTIVO poderá ser realizada em fases, em compatibilidade com a evolução das OBRAS.

6.4. A etapa de Serviços Iniciais consiste em:

6.4.1. Demolições;

6.4.2. Retirada de entulhos;

6.4.3. Locação da Obra; e

6.4.4. Terraplanagem, se necessário.

6.5. A etapa de OBRAS DE IMPLANTAÇÃO consiste em, mas não se restringe a:

6.5.1. Fundações;

6.5.2. Estruturas;

6.5.3. Vedações;

6.5.4. Esquadrias;

6.5.5. Cobertura e Impermeabilizações;

6.5.6. Instalações hidráulicas, sanitárias, elétricas, de gás, telecomunicações, transporte mecanizado, CFTV etc.;

6.5.7. Revestimentos;

6.5.8. Pinturas;

6.5.9. Impermeabilizações;

6.5.10. Pavimentações;

6.5.11. Paisagismo; e

6.5.12. Limpeza.

6.6. A etapa de Pós-obras consiste em:

6.6.1. PROJETO "*AS BUILT*".

6.7. É de exclusiva responsabilidade da CONCESSIONÁRIA o fornecimento de toda mão de obra, equipamentos e materiais necessários para a execução do OBJETO em conformidade com o estabelecido no EDITAL, no CONTRATO e em seus ANEXOS, bem como as obrigações relativas ao recolhimento de tributos eventualmente aplicáveis.

6.8. A CONCESSIONÁRIA deverá produzir todos os estudos, informações e dados necessários à elaboração dos documentos e propostas de que trata a presente subcláusula.

6.9. A CONCESSIONÁRIA cederá ao PODER CONCEDENTE os direitos autorais relacionados aos documentos e propostas produzidos, sendo facultado ao PODER CONCEDENTE replicá-los, total ou parcialmente, a qualquer tempo, em projetos distintos.

6.10. Caberá à CONCESSIONÁRIA, única e exclusivamente, a responsabilidade por obter licenças, alvarás, permissões e quaisquer autorizações aplicáveis, com as respectivas autoridades competentes, em qualquer âmbito federativo, que sejam necessárias à execução do OBJETO, arcando inclusive com as despesas decorrentes desses procedimentos.

6.11. Inclui-se, entre as autorizações administrativas acima referidas, a obtenção, pela CONCESSIONÁRIA, do licenciamento adequado perante o Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de Pernambuco, bem como os demais normativos vigentes para a segurança dos beneficiários em situações normais e em caso de pânico, elaborando-se, para tanto, os devidos estudos que demonstrem o cumprimento das exigências aplicáveis.

6.12. No âmbito da obtenção das autorizações, alvarás, licenças e aprovações acima referidos, o PODER CONCEDENTE se compromete a engajar seus melhores esforços em favor da CONCESSIONÁRIA, no que se refere à interlocução com outros órgãos e entidades da Administração Pública Municipal, estando sua responsabilidade, porém, restrita ao disposto no CONTRATO.

6.13. É de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a obtenção das licenças, alvarás, permissões e autorizações necessárias, perante os respectivos órgãos e/ou entidades

competentes, em tempo hábil para a execução dos serviços dentro dos prazos máximos definidos neste ANEXO.

6.14. No caso de a CONCESSIONÁRIA realizar melhores esforços para cumprir com o encargo acima previsto e os órgãos e/ou entidades competentes permanecerem omissos, será possível realizar prorrogação do prazo máximo de obtenção do TERMO DEFINITIVO DE ACEITAÇÃO DE OBRAS, observado o disposto no CONTRATO.

6.15. A submissão de aprovação final em cada órgão e instância fica condicionada à aprovação do PODER CONCEDENTE por meio de parecer favorável do PLANO DE OBRAS e das etapas de projeto, conforme definido no CONTRATO e em seus ANEXOS.

7. PLANO DE OBRAS E SUBMISSÃO DE PROJETOS

7.1. A elaboração de Projetos, Planos e Cadernos, denominada FASE 0, terá início a partir da DATA DE EFICÁCIA do CONTRATO e duração máxima de 8 (oito) meses, período em que a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE:

7.1.1. O organograma da SPE;

7.1.2. O CRONOGRAMA DA CONCESSÃO;

7.1.3. Os PROJETOS BÁSICO e EXECUTIVO e respectivas disciplinas necessários à realização das OBRAS;

7.1.4. O CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES DE EQUIPAMENTOS E MOBILIÁRIO;

7.1.5. Os PLANOS previstos neste ANEXO.

7.2. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar e disponibilizar o PLANO DE OBRAS e estudos preliminares ao PODER CONCEDENTE até 30 (trinta) dias após a DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

7.3. O PODER CONCEDENTE terá até 15 (quinze) dias após o recebimento do PLANO DE OBRAS e estudos preliminares para realizar a atestação ou solicitar complementações/retificações aos documentos propostos.

7.4. Caso haja pedido de complementação ou retificação, a reapresentação dos planos pela CONCESSIONÁRIA deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias da devolutiva do PODER CONCEDENTE, que, por sua vez, deverá manifestar-se quanto à aprovação das modificações propostas no mesmo prazo de 15 (quinze) dias, repetindo-se tal procedimento até a aprovação final do PLANO DE OBRAS e estudos preliminares pelo PODER CONCEDENTE.

7.5. O PLANO DE OBRAS deverá conter o conjunto de dados e elementos relativos às obras vinculadas à CONCESSÃO, incluídos os cronogramas físico-financeiros de execução de todos os marcos do serviço.

7.6. A subdivisão da execução das obras e serviços em etapas ficará a critério exclusivo da CONCESSIONÁRIA, desde que cumpra o cronograma dentro dos prazos máximos definidos no CONTRATO.

7.7. Os estudos preliminares deverão apresentar proposta conceitual e todos os subsídios necessários à elaboração do PROJETO BÁSICO e deverão conter, no mínimo, os seguintes elementos:

7.7.1. Demonstração e justificativa do programa de necessidades, avaliação de demanda do público-alvo, visão global dos investimentos e definições relacionadas ao nível de serviço desejado;

7.7.2. Condições de solidez, de segurança e de durabilidade;

7.7.3. Prazo de entrega;

7.7.4. Estética do projeto arquitetônico e/ou traçado geométrico;

7.7.5. Plantas-tipo preliminares com localização e número total de UNIDADES no EMPREENDIMENTO;

7.7.6. Parâmetros de adequação ao interesse público, de economia na utilização, de facilidade na execução, de impacto ambiental e de acessibilidade;

7.7.7. Proposta de concepção da obra ou do serviço de engenharia;

7.7.8. Levantamento topográfico e cadastral;

7.7.9. Pareceres de sondagem; e

7.7.10. Memorial descritivo dos elementos da edificação, dos componentes construtivos e dos materiais de construção, de forma a estabelecer conceitos mínimos.

7.8. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar e submeter para avaliação do PODER CONCEDENTE o PROJETO BÁSICO e os PROJETOS COMPLEMENTARES compatibilizados até 150 (cento e cinquenta) dias após a DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

7.9. O PODER CONCEDENTE terá até 30 (trinta) dias após o recebimento do PROJETO BÁSICO e dos PROJETOS COMPLEMENTARES para realizar a atestação ou solicitar complementações/retificações aos documentos propostos.

7.10. Caso haja pedido de complementação ou retificação, a reapresentação dos projetos mencionados nos itens anteriores pela CONCESSIONÁRIA deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias da devolutiva do PODER CONCEDENTE, que, por sua vez, deverá manifestar-se quanto à aprovação das modificações propostas no mesmo prazo de 15 (quinze) dias, repetindo-se tal procedimento até a aprovação final pelo PODER CONCEDENTE.

7.11. Os estudos preliminares e o PROJETO BÁSICO deverão ser apresentados por meio de desenhos e textos, considerando:

7.11.1. Planta geral de implantação;

7.11.2. Plantas individualizadas dos pavimentos-tipo;

7.11.3. Plantas-tipo individualizadas de todas as categorias de UNIDADES, com estudos de leiaute e dimensionamento dos mobiliários;

7.11.4. Cortes (longitudinais e transversais) vinculados aos temas anteriormente citados;

7.11.5. Elevações (fachadas e outras);

7.11.6. Memorial descritivo do projeto arquitetônico de edificação;

7.11.7. Memorial descritivo dos elementos da edificação, dos componentes construtivos e dos materiais de construção; e

7.11.8. Modelos representativos.

7.12. A execução das etapas previstas nos itens 6.2 a 6.3.5 e a protocolização dos PROJETOS LEGAIS nos órgãos competentes de licenciamento deverão ocorrer até 12 (doze) meses após a DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

7.12.1. Em relação ao CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES, o poder concedente deverá aprovar ou indicar a necessidade de correções no entregue pela CONCESSIONÁRIA, no prazo de 30 (trinta) dias do seu recebimento;

7.12.2. As correções de que trata o item anterior serão analisadas pela COMISSÃO DE EQUIPAMENTOS no prazo de 15 (quinze) dias. Caso a COMISSÃO DE EQUIPAMENTOS não se manifeste dentro dos prazos indicados, o CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES entregue pela CONCESSIONÁRIA será considerado aceito.

7.12.3. Em relação aos EQUIPAMENTOS e MOBILIÁRIOS adquiridos pela CONCESSIONÁRIA, o PODER CONCEDENTE deverá homologar ou indicar a necessidade de correções no CADERNO DE ACEITAÇÃO, no prazo de 30 (trinta) dias do seu recebimento;

7.12.3.1. Caso a COMISSÃO DE EQUIPAMENTOS não se manifeste dentro do prazo acima previsto, o CADERNO DE ACEITAÇÃO será considerado homologado.

7.12.4. A adequação das correções feitas no CADERNO DE ACEITAÇÃO deverá ser analisada no prazo de 15 (quinze) dias do recebimento;

7.12.4.1. Caso a COMISSÃO EQUIPAMENTOS não se manifeste dentro do prazo acima previsto, o CADERNO DE ACEITAÇÃO será considerado homologado.

7.13. O início das OBRAS DE IMPLANTAÇÃO dependerá da aceitação, pelo PODER CONCEDENTE, do PROJETO BÁSICO e dos PROJETOS COMPLEMENTARES aqui expressos.

7.14. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar as OBRAS DE IMPLANTAÇÃO no prazo máximo de 30 (trinta) meses, conforme o CONTRATO, devendo cumprir integralmente as suas obrigações, em conformidade com os termos e prazos deste ANEXO, até a emissão dos TERMOS DEFINITIVOS DE ACEITAÇÃO DE OBRAS, sob pena da aplicação das penalidades correspondentes.

7.15. Caso sejam descumpridos, por parte do PODER CONCEDENTE, os prazos fixados nos itens acima, estes serão automaticamente prorrogados, por iguais e sucessivos períodos.

7.16. Na hipótese em que os prazos fixados no item 7.14 forem descumpridos por razões não imputáveis à CONCESSIONÁRIA, esta poderá solicitar ao PODER CONCEDENTE, de forma justificada, a prorrogação destes prazos, pelo período necessário para resolução dos motivos que tiverem dado causa ao pedido de prorrogação.

7.17. O prazo previsto no item 7.14, acima, será contado a partir da obtenção, pela CONCESSIONÁRIA, do licenciamento necessário para início das OBRAS DE IMPLANTAÇÃO.

7.18. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar ao PODER CONCEDENTE, trimestralmente após o início das obras, atualização do andamento do PLANO DE OBRAS e do PROJETO EXECUTIVO.

7.19. A CONCESSIONÁRIA deverá informar ao PODER CONCEDENTE sobre a obtenção do AUTO DE CONCLUSÃO (Habite-se) após a conclusão de cada EMPREENDIMENTO.

7.20. Após o recebimento do AUTO DE CONCLUSÃO (Habite-se) pelo PODER CONCEDENTE, este deverá realizar a vistoria no respectivo EMPREENDIMENTO para a emissão do TERMO DEFINITIVO DE ACEITAÇÃO DE OBRAS do EMPREENDIMENTO correspondente.

7.21. A ocupação de beneficiários em cada EMPREENDIMENTO só poderá ocorrer após a emissão, pelo PODER CONCEDENTE, do TERMO DEFINITIVO DE ACEITAÇÃO DE OBRAS do referido EMPREENDIMENTO, nos termos previstos no CONTRATO.

7.22. Obtido o TERMO DEFINITIVO DE ACEITAÇÃO DE OBRAS do referido EMPREENDIMENTO, a CONCESSIONÁRIA deverá providenciar e disponibilizar para o PODER CONCEDENTE, no prazo de 60 (sessenta) dias, o PROJETO "*AS BUILT*", que represente fielmente as obras e instalações executadas, em conformidade com a Norma Brasileira ABNT NBR 14.645.

7.23. O TERMO DEFINITIVO DE ACEITAÇÃO DE OBRAS só terá efeito a partir da homologação do CADERNO DE ACEITAÇÃO dos EQUIPAMENTOS e do MOBILIÁRIO.

8. DA OBRA

8.1. A FASE 1 consiste nas OBRAS DE IMPLANTAÇÃO e terá início a partir do término da FASE 0, com duração máxima de 30 (trinta) meses, período em que a CONCESSIONÁRIA deverá:

8.1.1. Executar as OBRAS DE IMPLANTAÇÃO, conforme os requisitos deste ANEXO;

8.1.2. Promover a aquisição e a instalação de EQUIPAMENTOS e MOBILIÁRIOS necessários à operação das estruturas a que se refere a alínea anterior;

8.1.3. Contratar o VERIFICADOR DE CONFORMIDADE, nos termos do CONTRATO e do ANEXO 14.

8.2. Finalizadas as OBRAS correspondentes à FASE 1, estas deverão ser apresentadas para vistoria pela COMISSÃO DE OBRAS.

8.3. A FASE 1 se encerrará com o TERMO DEFINITIVO DE ACEITAÇÃO DAS OBRAS emitido pelo PODER CONCEDENTE de todos os EMPREENDIMENTOS e com a homologação pelo PODER CONCEDENTE do CADERNO DE ACEITAÇÃO dos EQUIPAMENTOS e MOBILIÁRIO e LISTA DE BENS REVERSÍVEIS do ANEXO 17 do CONTRATO.

8.4. A CONCESSIONÁRIA deverá projetar e construir os EMPREENDIMENTOS de acordo com a legislação urbanística vigente no Município do Recife, em especial as normas listadas no item 5.1.4, com as Normas Técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas e demais normas aplicáveis.

8.5. Cada EMPREENDIMENTO deverá ser projetado e executado de modo a prever pelo menos 1 (uma) portaria com infraestrutura suficiente para o pleno desempenho das atividades nela exigidas, especialmente quanto ao atendimento às normas trabalhistas.

8.6. As UNIDADES e ÁREAS COMUNS dos EMPREENDIMENTOS deverão ter medição individualizada externa, considerando energia, água e gás encanado, caso este último esteja disponibilizado por rede pública no local do EMPREENDIMENTO, observados os seguintes parâmetros:

8.6.1. Os centros de medição de energia, água e gás devem ser localizados no andar térreo dos EMPREENDIMENTOS, em local acessível e de fácil acesso às respectivas concessionárias.

8.6.2. A instalação da medição individualizada de água, energia elétrica e gás encanado deverá ser executada em conformidade com os regulamentos das respectivas concessionárias.

8.6.3. Os EMPREENDIMENTOS que possuam acesso à rede pública de gás devem ser edificados com sistema de tubulação a gás para abastecimento dos fogões.

8.7. Na hipótese de o local não ter acesso à rede pública de gás, a CONCESSIONÁRIA deverá propor solução coletiva, atendendo a todas as normas de segurança aplicáveis.

8.8. O projeto de instalações deverá garantir o funcionamento dos sistemas atuantes em caso de incêndio, mesmo na condição de queda do fornecimento de energia elétrica.

8.9. Os EMPREENDIMENTOS devem possuir todas as instalações previstas em normas quanto aos sistemas de proteção contra incêndio, inclusive Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA).

8.9.1. De acordo com recomendação do Corpo de Bombeiros e com os cálculos preconizados nas normas incidentes, deverão ser empregadas portas corta-fogo de, no mínimo, P 90 (resistência mínima de 90 minutos em exposição ao fogo) nas escadas de emergência dos EMPREENDIMENTOS.

8.10. A CONCESSIONÁRIA deverá instalar elevadores de passageiros nos EMPREENDIMENTOS, sempre que houver exigência legal ou normativa (ABNT) e em observância às normas e recomendações dos fabricantes, devendo os elevadores estarem equipados com dispositivos mitigadores contra ações de vandalismo.

8.11. A CONCESSIONÁRIA deverá assegurar a reserva de uma área destinada ao armazenamento dos resíduos sólidos gerados na operação do EMPREENDIMENTO, incluindo recicláveis, a qual permita a recolha direta pelas empresas de limpeza urbana.

8.11.1. O dimensionamento da área prevista neste item deverá ser feito tendo como base o número de beneficiários do EMPREENDIMENTO de acordo com as exigências da Lei Municipal nº 19.026, de 30 de dezembro de 2022, regulamentada pelo Decreto nº 36.949, de 4 de setembro de 2023, e demais normas pertinentes.

8.11.2. A área prevista para esse equipamento deverá ser alocada dentro do perímetro da ÁREA DA CONCESSÃO, de modo que a calçada não sofra interferência.

8.12. Os EMPREENDIMENTOS devem possuir impermeabilização condizente com a tipologia das coberturas.

8.13. Os EMPREENDIMENTOS deverão ser projetados e executados com instalação de reservatório de controle de escoamento superficial e reservatórios para acumulação de água pluvial, coletando a água captada de todas as coberturas, terraços, demais pavimentos descobertos e áreas descobertas do térreo, conforme disposto na Lei Municipal nº 18.112/2015.

8.14. As paredes externas dos EMPREENDIMENTOS deverão ter acabamento em tinta acrílica, esmalte sintético ou tinta epoxídica, textura impermeável ou outro tipo

de acabamento com desempenho e durabilidade igual ou superior às opções citadas, desde que os processos estejam homologados pelos órgãos e agentes competentes.

8.15. As fachadas dos volumes que abrigam USOS NÃO RESIDENCIAIS poderão ter outros acabamentos de acordo, desde que sejam mantidas a durabilidade e a manutenção delas.

8.16. A CONCESSIONÁRIA deverá instalar placas informativas nos EMPREENDIMENTOS nos casos de utilização de alvenaria estrutural, paredes estruturais de concreto armado ou sistemas inovadores.

9. DIRETRIZES PARA ENCERRAMENTO OPERACIONAL

9.1. Até 2 (dois) anos antes da data do término de vigência da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA apresentará um PLANO DE DESMOBILIZAÇÃO OPERACIONAL, para aprovação do PODER CONCEDENTE.

9.2. O PLANO DE DESMOBILIZAÇÃO OPERACIONAL deverá conter o inventário dos BENS REVERSÍVEIS e a forma de reversão deles ao PODER CONCEDENTE;

9.3. Em até 2 (dois) meses contados de seu recebimento, o PODER CONCEDENTE deverá se manifestar acerca do PLANO DE DESMOBILIZAÇÃO OPERACIONAL, aprovando-o ou solicitando as adequações necessárias à luz da legislação e do CONTRATO.

9.4. Na hipótese de solicitação de adequações, a CONCESSIONÁRIA deverá realizá-las em até 1 (um) mês, tendo o PODER CONCEDENTE 3 (três) meses para aprovar o PLANO DE DESMOBILIZAÇÃO OPERACIONAL reformulado ou solicitar a retificação das alterações propostas, até que haja a definitiva aprovação do documento, podendo tais prazos serem prorrogados mediante solicitação.

9.5. No caso de ausência de manifestação do PODER CONCEDENTE nos prazos previstos para aprovação do PLANO DE DESMOBILIZAÇÃO OPERACIONAL, este será considerado aprovado.

9.6. Após a sua aprovação, o PODER CONCEDENTE fiscalizará a implementação do PLANO DE DESMOBILIZAÇÃO OPERACIONAL pela CONCESSIONÁRIA.

9.7. A CONCESSIONÁRIA deverá enviar relatórios mensais para o PODER CONCEDENTE com a indicação das medidas concluídas, em andamento e planejadas para cada uma das etapas do PLANO DE DESMOBILIZAÇÃO OPERACIONAL.

9.8. As intervenções e substituições deverão ser devidamente justificadas, especialmente quanto a sua conveniência, necessidade e economicidade.

9.9. As intervenções e substituições realizadas com o objetivo de dar concretude ao dever de manutenção dos BENS REVERSÍVEIS não gerarão direito à indenização ou compensação em favor da CONCESSIONÁRIA.

9.10. No caso de verificação do descumprimento do dever de manutenção dos BENS REVERSÍVEIS, o PODER CONCEDENTE determinará a abertura do devido processo para eventual aplicação de penalidade contra a CONCESSIONÁRIA.

9.11. A CONCESSIONÁRIA promoverá a retirada de todos os bens não reversíveis, de acordo com o PLANO DE DESMOBILIZAÇÃO OPERACIONAL.

9.12. Retirados os bens não reversíveis, o PODER CONCEDENTE deverá se manifestar em até 30 (trinta) dias acerca do cumprimento das determinações do PLANO DE DESMOBILIZAÇÃO OPERACIONAL, com o objetivo de liberar a CONCESSIONÁRIA de todas as obrigações inerentes à reversão de bens. Caso a CONCESSIONÁRIA tenha obedecido integralmente ao PLANO DE DESMOBILIZAÇÃO OPERACIONAL, o PODER CONCEDENTE emitirá o Relatório Definitivo de Reversão.

9.13. Enquanto não atestado, pelo PODER CONCEDENTE, o integral cumprimento das determinações do PLANO DE DESMOBILIZAÇÃO OPERACIONAL apresentado pela CONCESSIONÁRIA, não será liberada a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO.

9.14. Caso o PODER CONCEDENTE não se manifeste sobre o integral cumprimento das determinações do PLANO DE DESMOBILIZAÇÃO OPERACIONAL apresentado pela CONCESSIONÁRIA em até 120 (cento e vinte) dias após o advento do termo contratual, a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO será liberada.

APÊNDICE: PROJETOS REFERENCIAIS

1. PÁTIO 304

Para esse edifício, situado à Rua Siqueira Campos, 304, o projeto referencial considera o aproveitamento para reforma e requalificação – *retrofit,* aproveitando boa parte da alvenaria.

Para atualizar o prédio quanto à circulação vertical, foi prevista a instalação de um elevador em atendimento aos requisitos da acessibilidade universal, e, em respeito às recomendações contidas na Ficha expedida pelo ICPS, que reconhece o valor histórico do edifício e a memória do bairro de Santo Antônio, foram alocadas unidades residenciais no **pavimento térreo**, preservando as regras de interferência nas fachadas.

Além disso, a partir do projeto de *retrofit*, foi possível replicar a modularidade das unidades residenciais ao **1º e 2º pavimentos**, por meio de uma solução com extensos corredores centrais, análogos aos que já existem hoje no edifício, visto que são dispostas lajes com áreas superiores a 1.800m².

A distribuição das tipologias é bastante diversificada, contemplando cerca de 40% de unidades tipo *studio* e 1 dormitório, 56% de apartamentos de 2 dormitórios com dimensão entre 35m² e 40m², e 4% das unidades de 3 dormitórios. O *mix* proposto demonstra-se correto para a situação pretendida, considerando que a oferta majoritária está concentrada nos apartamentos com 2 quartos.

A fim de promover um grupo maior de unidades pequenas ou mesmo daquelas com maior dimensão e capacidade, essa modularidade pode ser ajustada conforme a evolução do contrato da PPP, desde que seja adotada tecnologia construtiva flexível, como o uso de *drywall* e painéis leves, e desde que observados os padrões de desempenho dos vedos e obedecida a NBR 15.575, sem prejuízo de obediência a todos os demais regramentos

incidentes. No caso de empreendimentos para aquisição, deverão ser também observadas as regras do Minha Casa Minha Vida ou outro programa habitacional federal sucessor.

Na **cobertura**, foi previsto um conjunto de placas fotovoltaicas com aproximadamente 450m². Estima-se que essa área seja suficiente para cobrir todo o consumo das famílias ali residentes – não apenas para as áreas comuns. Entretanto, é importante destacar que a proposta arquitetônica não contemplou análises especializadas para indicar o seu posicionamento e eficiência energética, afinal, o edifício tem baixa estatura em uma região da cidade onde os prédios altos podem fazer sombra para o Pátio 304.

Equipamento social

A configuração do prédio com permeabilidade para a rua é favorável à fruição pública, proporcionando maior integração entre os novos e os tradicionais usos do entorno a partir do piso térreo. Nesse pavimento, também foi prevista a destinação obrigatória de aproximadamente 440m² para a instalação de uma creche a ser operada por órgão da administração municipal, não se tratando exatamente de uma "fachada ativa", mas, ainda assim, provendo a presença do poder público na oferta dos serviços de educação para a primeira infância junto às habitações, e em região com carência de moradores. A construção deste equipamento social é obrigatória, devendo ser levada em consideração na elaboração dos PLANOS referentes a esta ÁREA DA CONCESSÃO.

1.1. Quadros de áreas (referenciais)

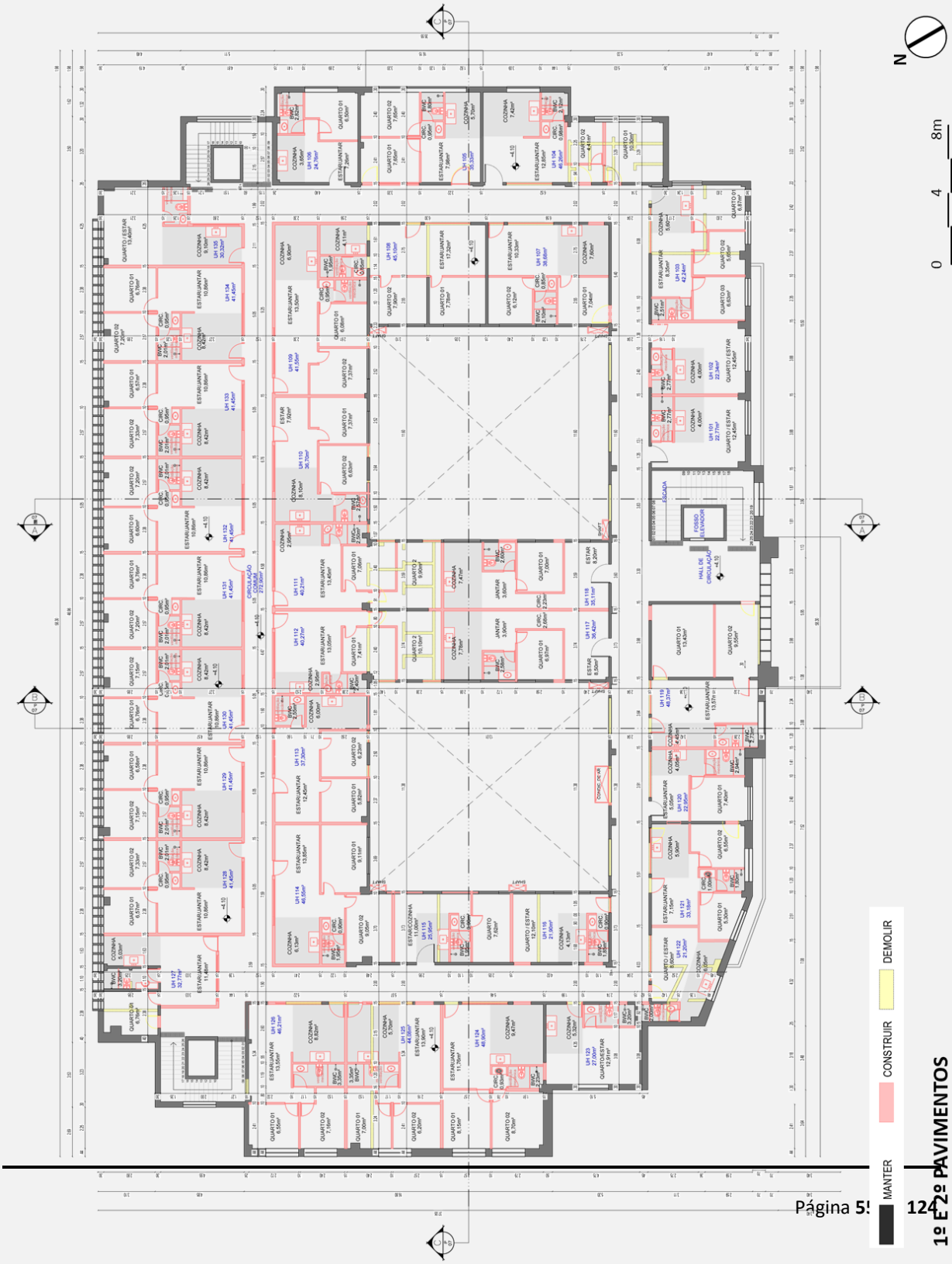
Tabela Resumo do Empreendimento	
	Área (m²)
Terreno	2.076,37
Pavimento térreo	1.647,15
Habitacional	1.224,20
Equip. Social	422,95
1º pavimento (tipo)	1.647,15
2º pavimento (tipo)	1.647,15

3º pavimento	259,97
Construção total	5.201,42
Cobertura	1.647,15
Solo natural	78,13
Área total para RGI	5.201,42

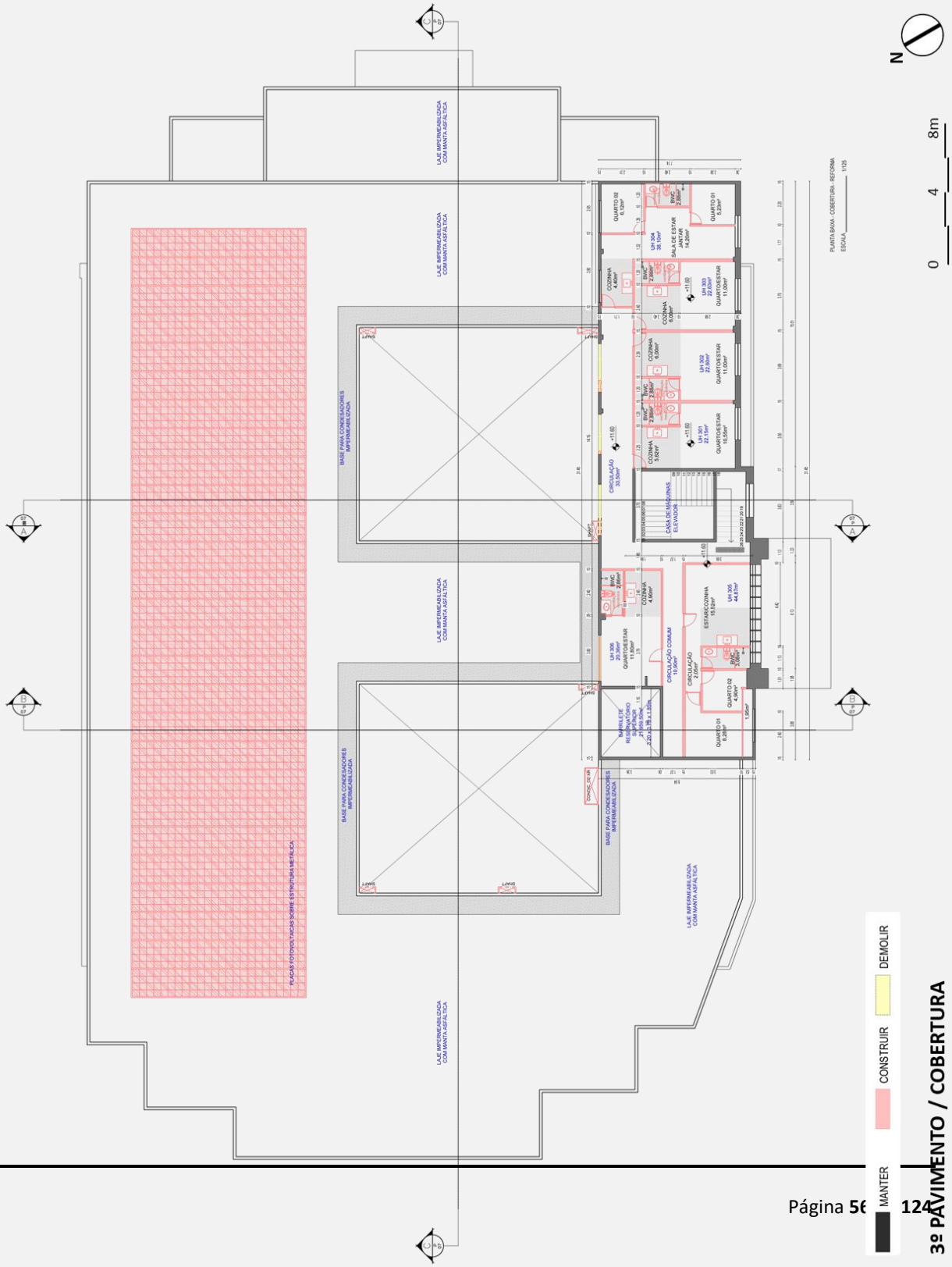
Tipologias projetadas (referenciais)		
TIPO	Qtd.	
Studio	22	24,7%
1 dorm.	14	15,7%
2 dorm.	50	56,2%
3 dorm.	3	3,4%
Total	89	

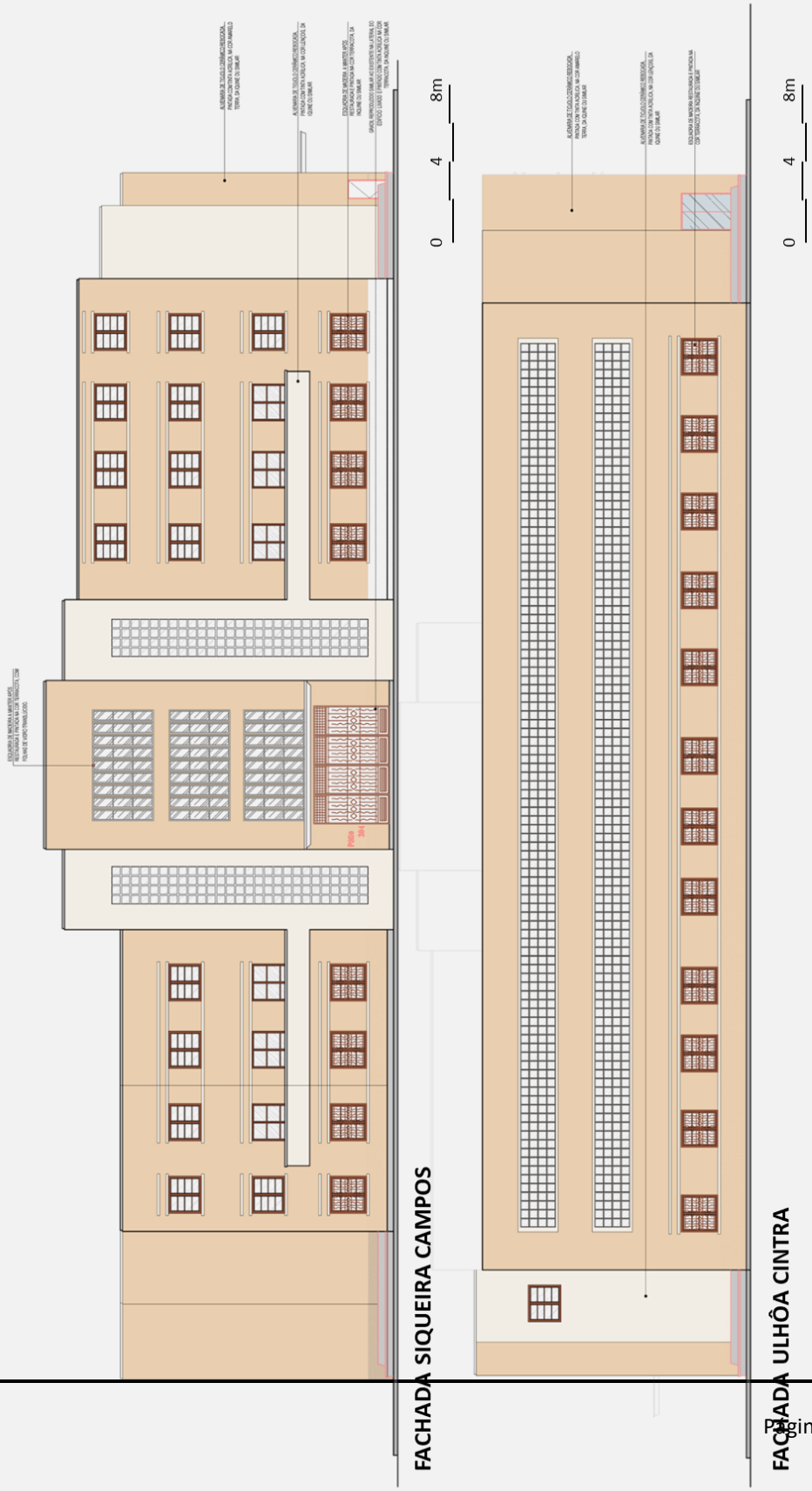
1.2. Plantas de referência

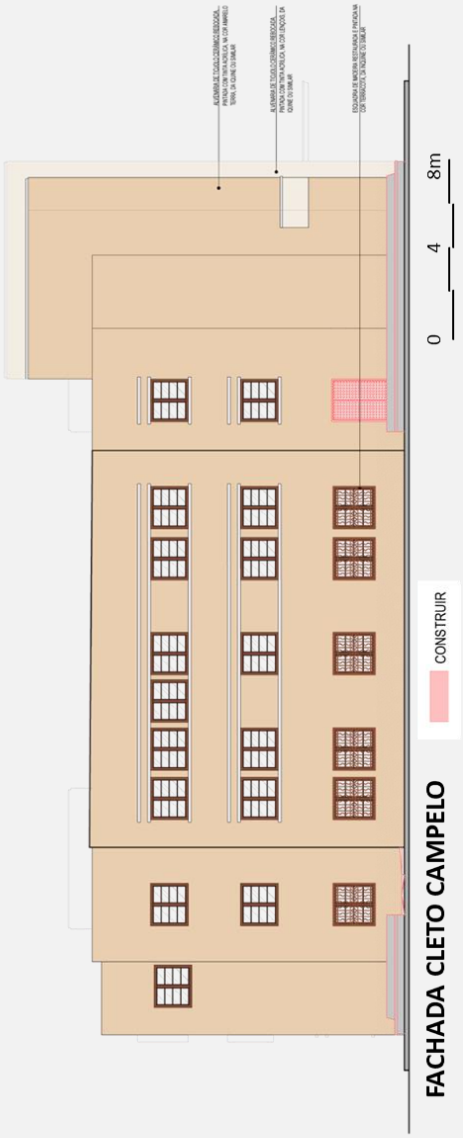
RUA PASSO DA PÁTRIA
equipamento social
acesso residencial
elevador
MANTER
CONSTRUIR
DEMOLIR
PAVIMENTO TÉRREO
N
0
4
8m

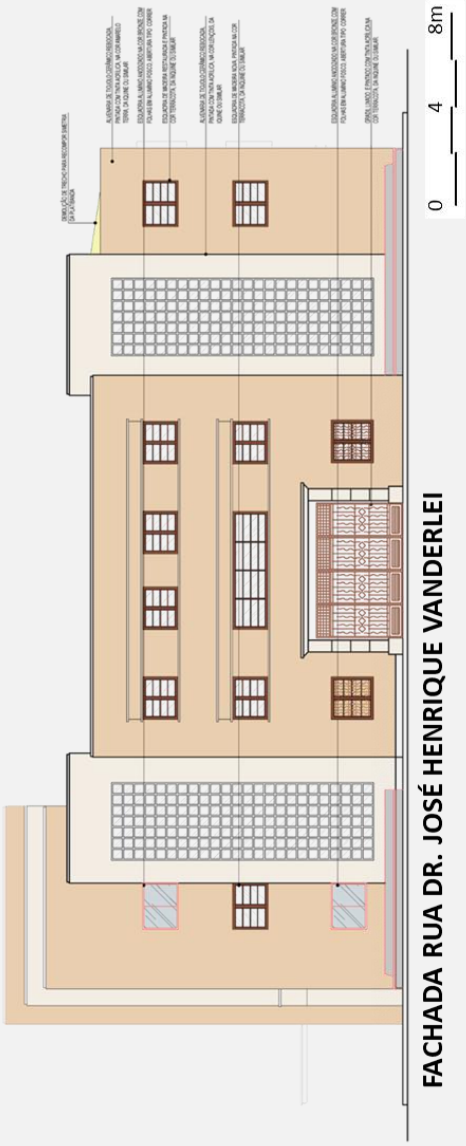


1º E 2º PAVIMENTOS


LAJE IMPERMEABILIZADA COM MANTA ASFÁLTICA
BASE PARA CONDENSADORES IMPERMEABILIZADA
PLACAS FOTOVOLTAICAS SOBRE ESTRUTURA METÁLICA
QUARTO 02 6,12m²
QUARTO 01 6,23m²
BWC 2,80m²
SALA DE ESTAR JANTAR 14,20m²
COZINHA 4,20m²
UH 303 22,60m²
QUARTO ESTAR 11,00m²
COZINHA 6,00m²
UH 302 22,60m²
UH 301 22,15m²
COZINHA 5,62m²
CIRCULAÇÃO 10,50m²
CASA DE MÁQUINAS ELEVADOR
UH 305 44,10m²
ESTAR/COZINHA 15,52m²
CIRCULAÇÃO 2,08m²
QUARTO 02 1,56m²
QUARTO 01 8,28m²
UH 306 22,60m²
QUARTO ESTAR 11,80m²
COZINHA 4,20m²
CIRCULAÇÃO COMUM 10,50m²
BWC 2,80m²
BWC 2,80m²
BWC 2,80


0
4
8m
FACHADA SIQUEIRA CAMPOS
0
4
8m
FACHADA ULHÔA CINTRA


0
4
8m
CONSTRUIR
FACHADA CLETO CAMPELO


0
4
8m
FACHADA RUA DR. JOSÉ HENRIQUE VANDERLEI

0
4
8m
CORTE AA
CORTE BB
CORTE CC
MANTER
CONSTRUIR
DEMOLIR

2. SIQUEIRA CAMPOS

O edifício Siqueira Campos apresenta-se na condição de obra executada parcialmente e paralisada incompleta há mais de 30 anos, faltando ainda 2 pavimentos para que seja concluída. Desde então, a estrutura ficou sujeita à deterioração do concreto e de suas armaduras, em face ao meio em que se encontra inserida (região com névoa marinha). Nesse sentido, torna-se fundamental que, na etapa de serviços e levantamentos preliminares, seja elaborado um laudo pericial das estruturas de concreto armado da obra paralisada, com vistas à confirmação da durabilidade e resistência mecânica potencial.

Esse relatório é essencial para a definição das soluções técnico-estruturais e de arquitetura mais eficientes, que poderão considerar reforços estruturais, demolições e substituição de áreas construídas de forma mais adequada.

Para enfrentar a questão da insalubridade com a carência de aberturas para ventilação e iluminação natural existente no projeto original e obra construída, o partido arquitetônico adotado para a intervenção considerou a **abertura de um pátio interno** com cerca de 80m², atravessando todas as lajes do edifício. Essa medida, além de arejar toda a construção, também permite reduzir a carga de concreto armado na antiga estrutura e no cálculo das novas que funcionarão como reforço.

Outra virtude da implantação a ser explorada pelo *retrofit* é a capacidade de atravessamento da quadra, amplamente difundida como um conceito arquitetônico positivo em áreas muito adensadas, como é o caso do bairro de Santo Antônio: a fruição pública. Essa travessia permite a realização de uma importante conexão entre a Rua Siqueira Campos e o Pátio do Sebo.

O papel de requalificação dessa região da cidade ganha muita força com a somatória de esforços a serem empreendidos pela Prefeitura com o *retrofit* dos dois edifícios pertencentes a esse projeto, o Pátio 304 e Siqueira Campos 259, estimulando que ações como estas possam

ser realizadas em outras edificações, imóveis e terrenos vazios, em concordância com o Projeto Recentro, liderado pela Prefeitura da Cidade do Recife.

Galeria comercial

A proposta considera usos compartilhados no pavimento térreo entre os acessos condominiais residenciais e a galeria comercial, formada por duas lojas voltadas para os passeios e quiosques distribuídos pelo saguão. A presença do pátio central permitirá uma conexão visual entre os andares e a área térrea, iluminando sua região central.

Os espaços comerciais são pequenos, em função das limitações do lote e da necessidade de compartilhamento, de modo que ali deverão ser instalados pequenos comércios, lojas de conveniência, pontos de informações turísticas, pontos avançados de lojas maiores situadas em outro local etc.

Unidades residenciais

Em função da modularidade da estrutura e da condição longilínea do edifício implantado no lote (estreito e profundo), o estudo propôs a criação de apartamentos com duas tipologias distintas: *studio* e dois dormitórios.

Conforme se verifica tanto em planta como nas elevações frontais, para que fosse possível a implantação dessas tipologias, o projeto adotou a criação de pequenas sacadas/balcões com a profundidade de 60cm e, com isso, a abertura passou a ser plena, com portas generosas, favorecendo plena iluminação e ventilação. Do mesmo modo, a alternativa de virar as aberturas de cozinhas e banheiros para os corredores de circulação comum foi viabilizada a partir da criação do pátio interno.

Ainda, valendo-se da condição de implantação das caixas de elevador e escada de emergência na lateral do pavimento, as áreas técnicas (*shafts* e antecâmara) permitiram a inclusão de um bicicletário por andar e ficaram apartadas da circulação geral.

A distribuição das tipologias conforme projeto de referência foi a seguinte:

- *STUDIO*, do 1º ao 5º pavimento;
- 2 DORMITÓRIOS, do 6º ao 14º pavimento.

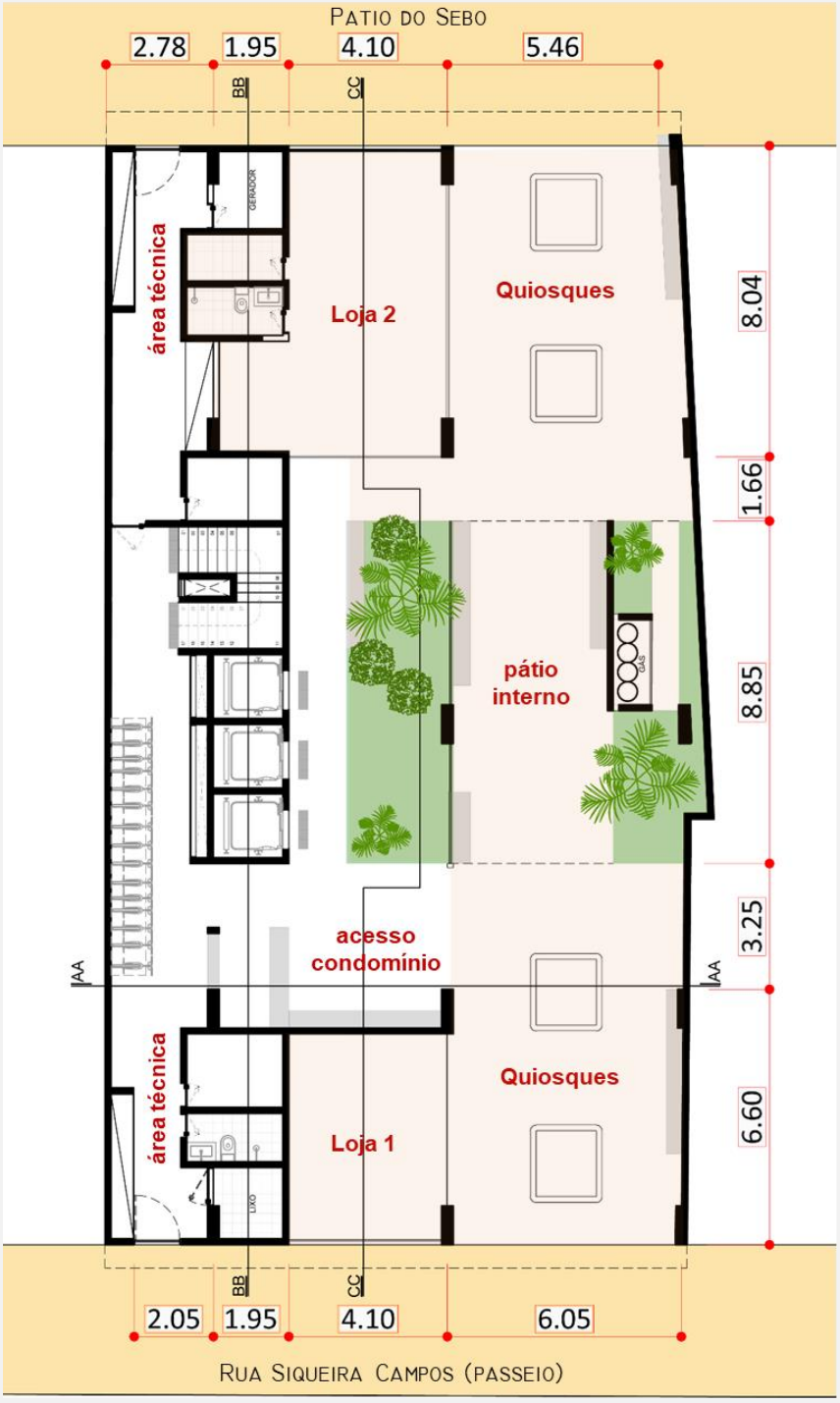
2.1. Quadros de áreas referenciais

Tabela Resumo do Empreendimento / Retrofit				
	Área	**Percentual**	**Qtd.**	**M² por unid.**
Torre única				
Residencial Privativo 1 apto. + sacada	1634,40 m²	31,8%	68 unid.	24,30 M²
Residencial Privativo 2 apto. + sacada	1918,80 m²	37,3%	36 unid.	53,30 M²
Residencial Circulação	1590,00 m²	30,9%		
TOTAL	**5143,20 m²**	**100,0%**		
Áreas incentivadas nR				
Fachada Ativa	145,00 m²	100,0%	4 unid.	36 M²
Total	145,00 m²	100,0%		
Área construída total	**5288,20 m²**			

Tabela de áreas construídas computáveis e não computáveis				
USOS	**Área Computável M²**	**Área Não Computável M²**	**Área Computável %**	**Área Não Computável %**
Residencial Torre				
Apartamentos	3439,60 m²	-	64,8%	-
Sacada	-	135,20 m²	-	2,5%
Circulação	-	1590,00 m²	-	29,9%
Fachada Ativa				
Lojas	-	145,00 m²	-	2,7%
Subtotal	**3439,60 m²**	**1870,20 m²**	**64,8%**	**35,2%**
Total	**5309,80 m²**		**100,0%**	

Composição da área privativa	
Tipo 1 – 24,3 m²	**Área**
Área útil computável	22,00 m²
Área útil não computável	1,30 m²
Tipo 2 – 53,3 m²	**Área**
Área útil computável	52,00 m²
Área útil não computável	1,30 m²

2.2. Plantas de referência



TÉRREO

N

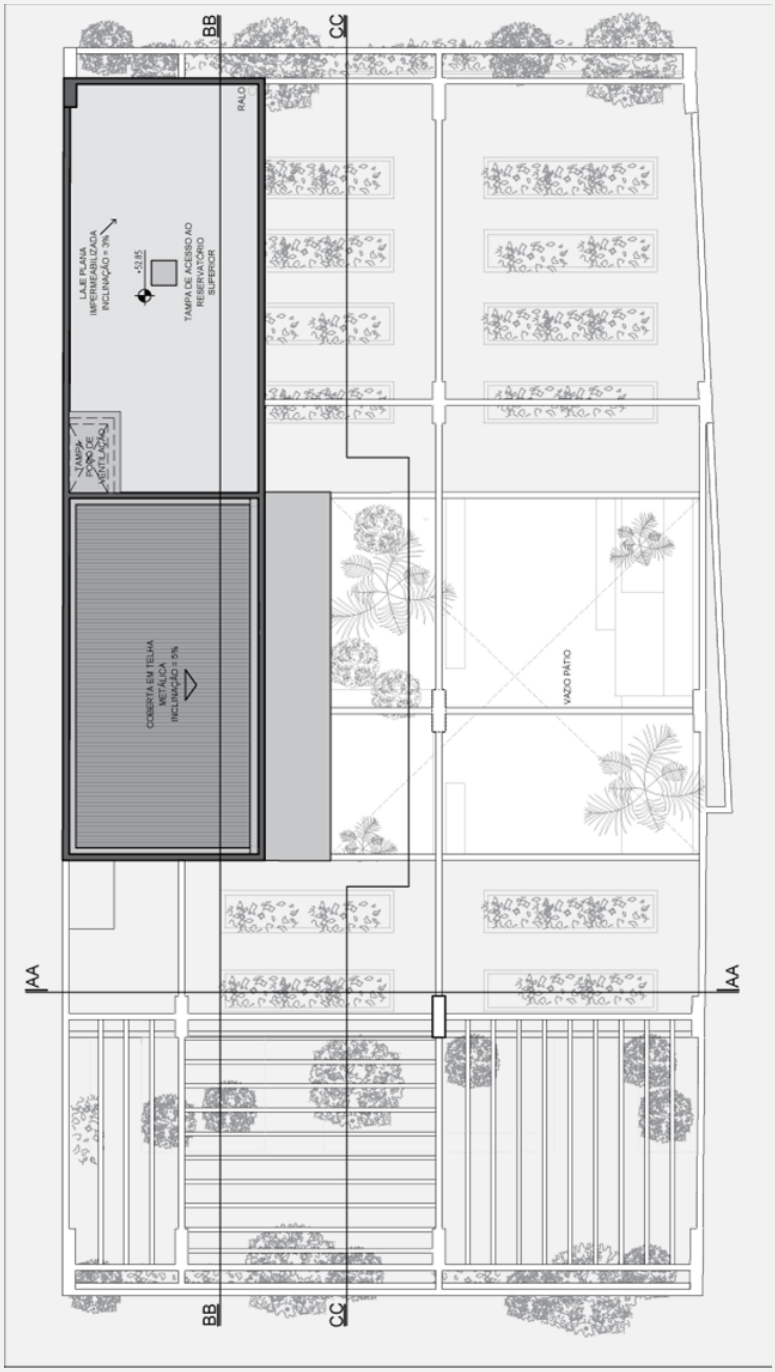
0 2 4 6m

Tipo 1
circulação comum
bicicletário
8.60
demolição das lajes com manutenção da estrutura aparente
5.45
2.72
2.75
5.30
0.60
8.32
1.65
8.85
1.50
8.35
0.60
2.65
3.03
3.02
3.04
3.01
BB
CC
AA
1º ao 5º PAVIMENTO
N
0
2
4
6m

BB
CC
AA
Tipo 1
Tipo 2
Tipo 2
Tipo 1
Tipo 2
Tipo 2
bicicletário
circulação comum
8.60
0.60
3.23
5.08
1.65
8.85
1.50
5.03
3.33
0.60
2.64
3.00
3.05
3.13
2.92
afastamento dos elementos de vedação para criação de pequena sacada
6º ao 14º PAVIMENTO
N
0
2
4
6m

2.63
0.95
3.85
BB
CC
AREA DE USO COMUM
copa
salão comunitário
2.20
1.65
circulação comum
8.60
8.85
4.25
AA
AA
projeção do pavimento superior
6.20
terraço de lazer descoberto
BB
CC
15º PAVIMENTO
N
0
2
4
6m

BB
CC
horta comunitária na cobertura
8.85
4.25
6.20
AA
AA
estrutura aparente
16º
PAVIMENTO
N
0
2
4
6m

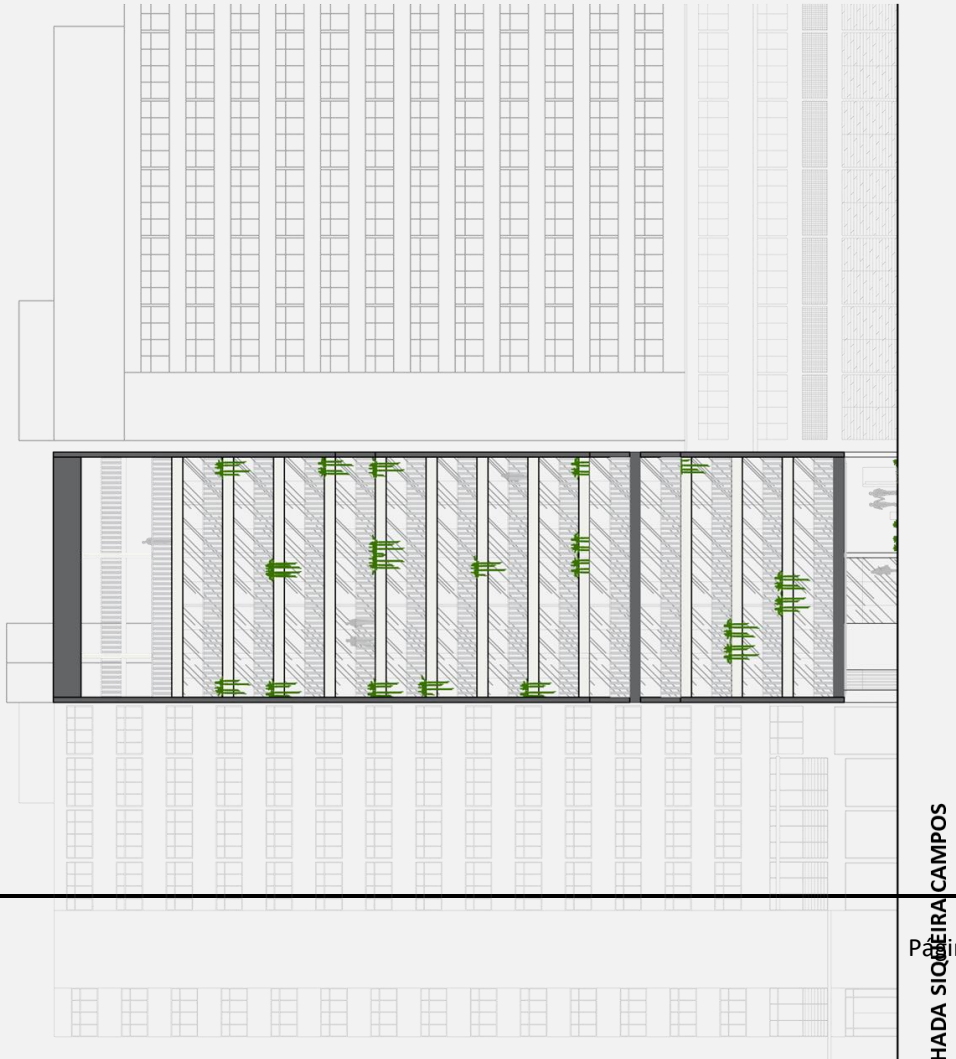


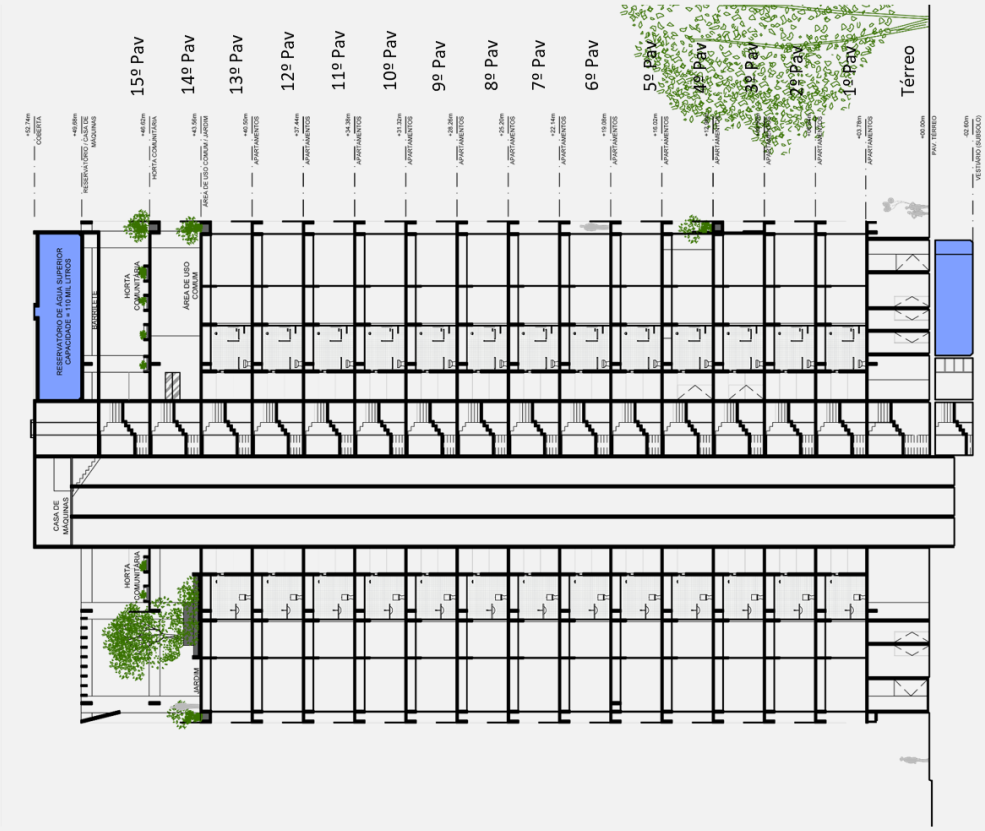
COBERTURA

N

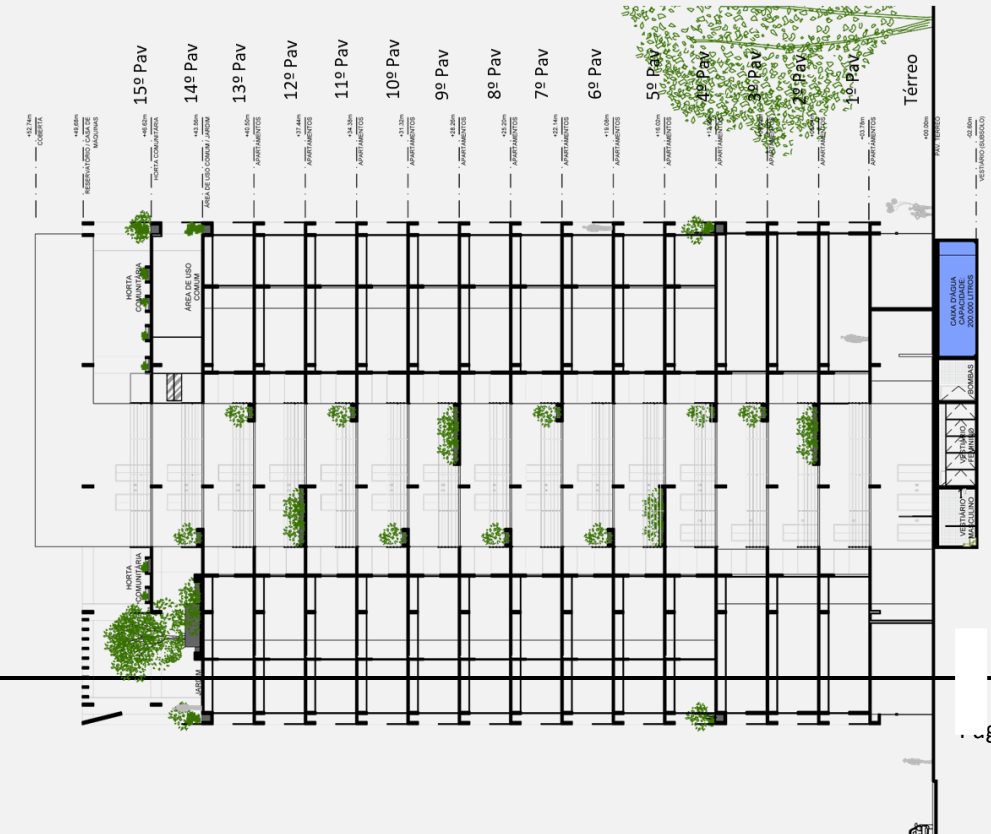
0 2 4 6m

15º Pav
14º Pav
13º Pav
12º Pav
11º Pav
10º Pav
9º Pav
8º Pav
7º Pav
6º Pav
5º Pav
4º Pav
3º Pav
2º Pav
1º Pav
Térreo
unidades tipo studio
CORTE AA
0 2 4 10m


HADA SIQUEIRA CAMPOS
2 4 10m



CORTE BB



CORTE CC

3. DANTAS BARRETO

A fim de aproveitar a posição estratégica na esquina da Avenida Dantas Barreto com a Rua Passo da Pátria, o partido adotado foi a utilização do pavimento térreo conformado por espaços comerciais (lojas) de diferentes proporções. Em vez de um único espaço comercial, a proposta adota o conceito de fruição pública, em que são oferecidos espaços privativos cobertos, mas abertos à circulação dos pedestres e ao usufruto dos espaços ajardinados.

Ainda, reforçando o caráter comercial do térreo, o embasamento com as lojas encontra-se avançado em direção ao passeio da Av. Dantas Barreto, permitindo recuo mais generoso para a torre residencial a partir do primeiro pavimento.

Considerando a gestão unificada dos espaços condominiais (residenciais e não residenciais), como apoio ao comércio foram projetados sanitários que podem ser compartilhados com os usos comunitários do condomínio.

Por fim, destaca-se que a ÁREA DA CONCESSÃO demandará atividades preliminares de regularização fundiária que deverão obrigatoriamente ser realizadas pela CONCESSIONÁRIA junto aos órgãos competentes.

Projeto de *retrofit*

A edificação preexistente apresentou características bastante favoráveis para a elaboração de um projeto de reforma com alteração de uso, porque a planta dos pavimentos é livre de paredes de alvenaria e de instalações sanitárias (que atualmente encontram-se nas extremidades do andar). Além disso, a circulação vertical encontra-se no centro do edifício e junto à lateral, permitindo a visão de conexão com a futura construção nova, sobre o terreno vazio. Importante mencionar a existência de uma escada de incêndio adequada às normas do Corpo de Bombeiros, e em ótimas condições, permitindo seu completo aproveitamento.

Quanto aos corredores de acesso às unidades (áreas comuns), houve condições de reduzi-los à menor área necessária na torre reformada e ainda permitir o acesso à escadaria de emergência e conexão com o novo corredor, mais largo, da edificação nova.

A possibilidade de se criar aberturas para a lateral ausente de edificações permitiu excelente aproveitamento nos pavimentos, liberando correta iluminação e ventilação para os apartamentos situados na divisa interna do imóvel (RT 3 e RT 6), inclusive para o sanitário.

Foi constatado um desalinhamento entre a divisa da Av. Dantas Barreto com implantação preexistente e, para corrigir e melhor aproveitar a ocupação, foram propostas varandas em todas as unidades voltadas para frente e para os fundos, elemento importante para melhor iluminar e ventilar as unidades mais estreitas (RT1, RT2, RT4 e RT5). Apesar dessa condição longilínea, todas essas unidades permitiram a alocação do raio de giro de uma cadeira de rodas, em atendimento à Norma Técnica.

Projeto de construção nova

Foi adotada uma solução de distribuição regular das unidades de 2 dormitórios (Tipo 1) na porção central e unidades de 3 dormitórios (Tipo 2) na extremidade da edificação, com frente para a Rua Passo da Pátria. Essa modularidade permitiu uma distribuição eficiente da estrutura de vigas e pilares, bem como da instalação das prumadas das áreas molhadas, sempre espelhadas. Essa situação permite que **as divisões internas sejam modificadas ou até mesmo removidas** para atender às necessidades da política pública ao longo do período da concessão ou PPP de Locação Social.

As distâncias máximas até a escada de emergência compatíveis com as exigências do código de edificações e do Corpo de Bombeiros possibilitaram o aproveitamento dos equipamentos de circulação vertical (escada e elevadores), indicado pela redução dos custos e pela condição

de execução de uma obra mais rápida, sem interferências com o embasamento comercial projetado – que também foi beneficiado com esse aumento do aproveitamento.

Todas as unidades Tipo 1 foram dotadas de **dois banheiros**, permitindo maior flexibilidade de uso pelas famílias ocupantes. Destaca-se também o fato de que todos os banheiros do projeto foram posicionados de forma a contarem com iluminação e ventilação naturais.

As **lajes ajardinadas** podem ser configuradas como uma área contemplativa, apenas, ou ser modificadas para se tornar extensão dos apartamentos situados no 1º pavimento (contemplando hortas ou usos de lazer).

Áreas comuns

No térreo, foi destinada uma área com aproximadamente 50m² para um salão multiúso, que pode servir para reuniões condominiais ou festas, contando com apoio de sanitários e uma copa. Espera-se que seja um espaço vivo, bastante movimentado com as ações promovidas pela gestão condominial, podendo também abrigar aulas e atividades de reciclagem profissional.

O projeto propõe a criação de uma área comunitária de lazer descoberto na altura do 5º pavimento, com cerca de 60m². Trata-se de uma grande sacada elevada, proporcionando espaços importantes e com infraestrutura para a realização das atividades socioculturais e de acompanhamento social ao longo da vigência do contrato da Concessão ou PPP.

Foram projetados jardins sobre laje e solo natural, em quantidade bastante generosa, conferindo maior conforto térmico e biodiversidade. Tal medida deve exigir manutenção adequada e especializada, fato relevante diante da proposta de se almejar um contrato de gestão de longo prazo para o empreendimento.

Galeria comercial / fachada ativa

Como já mencionado, no pavimento térreo foram destinados espaços variando entre 50m² e 200m² capazes de recepcionar lojas ou locais de prestação de serviços, como escritórios de contabilidade, autoescolas e despachantes, escolas de idiomas ou informática etc. A definição desses usos deve ser fator de interesse do parceiro privado (concessionário), a fim de que esses espaços possam se converter em **receitas acessórias**.

Telhado verde com horta comunitária

O estudo propõe a instalação de hortas comunitárias com uso ativo da cobertura do edifício novo. Trata-se de uma ocupação com inúmeros benefícios para os moradores, seja pelo aspecto da alimentação saudável e orgânica, sem o uso de agrotóxicos, seja pela função socioeducativa que ela proporciona. A manutenção dos canteiros com espécies alimentícias e temperos exige responsabilidade e comprometimento, além de gerar alguma renda para ser aplicada no edifício ou revertida a beneficiários contratados pelo próprio condomínio.

A presença dos canteiros na cobertura do prédio, juntamente com espaços de lazer e convívio, também permite a interação entre os moradores, criando um sentido de comunidade mais intenso.

Observações gerais

- Equipamentos sociais: não houve demanda.
- Áreas de lazer: foram destinados espaços de uso comum no térreo e nas lajes de cobertura.
- Vagas de garagem: considerando as determinações mais atuais trazidas pelo Plano Diretor (Lei Complementar nº 2/2021), que libera os empreendimentos quanto à oferta mínima de vagas, e priorizando o alcance de maior aproveitamento para o imóvel, bem como a proximidade com a rede de transporte público, não foi projetado

estacionamento para os veículos individuais, apesar da exigência de 0,5 vaga por unidade indicada pela Lei 18.138 de 2015).

- Eficiência energética e sustentabilidade: previsão de instalação de sistema fotovoltaico e cisterna para reaproveitamento de água de chuva para irrigação dos jardins.

Volumetria projetada e intervenções nas fachadas

O novo edifício projetado encaixa-se ao edifício original através de uma conexão com a sua porção central. Entretanto, em razão das exigências legais (Lei 18.138/2015 – Plano Específico para Cais de Sta. Rita, Cais Estelita e Cabanga), não foi possível superar ou até mesmo alcançar a altura preexistente. A legislação urbanística limita o coeficiente de aproveitamento a 2,0 vezes. Com isso, o partido arquitetônico assumiu o desenho de duas coberturas verdes e úteis para o convívio dos moradores.

Além dessa característica, na fachada do edifício reformado, foi indicada a criação de varandas, recuando o alinhamento dos apartamentos. Essa intervenção permitiu uma revisão completa no desenho das fachadas, proporcionando agora maior movimento, além de áreas sombreadas de uso privativo, distanciando o conjunto arquitetônico da atual aparência característica de prédio comercial.

Por fim, a presença de áreas verdes elevadas propõe um novo visual para a Av. Dantas Barreto, marcando definitivamente na paisagem da região o edifício público voltado para habitação de interesse social.

3.1. Quadros de áreas referenciais

TABELA DE ÁREAS CONSTRUÍDAS COMPUTÁVEIS E NÃO COMPUTÁVEIS				
USOS	**Área Computável**	**Área Não Computável**	**Área Computável**	**Área Não Computável**
Residencial torre *retrofit*				

Apartamentos	1804,34 m²	-	68,7%	-
Sacada	-	169,28 m²	-	6,4%
Circulação	-	296,71 m²	-	11,3%
Fachada Ativa				
Loja	-	137,42 m²	-	5,2%
Térreo	-	219,07 m²	-	8,3%
Subtotal	**1804,34 m²**	**822,48 m²**	**68,7%**	**31,3%**
Total	**2626,82 m²**		**100,0%**	

Residencial Torre construção nova				
Apartamentos	1252,00 m²	-	58,9%	-
Sacada	-	154,40 m²	-	7,3%
Circulação	-	232,32 m²	-	10,9%
Fachada Ativa				
Lojas	-	488,45 m²	-	23,0%
Subtotal	**1252,00 m²**	**875,17 m²**	**58,9%**	**41,1%**
Total	**2127,17 m²**		**100,0%**	

COMPOSIÇÃO DA ÁREA PRIVATIVA DAS DIFERENTES TIPOLOGIAS (referenciais)	
Tipo 1 – construção nova	
Apto 1 – 47,30m²	**Área**
Área útil computável	42,30 m²
Área útil não computável	5,00 m²
Tipo 2 – construção nova	
Apto 2 – 67,8m²	**Área**
Área útil computável	59,20 m²
Área útil não computável	8,60 m²
RT1 – *retrofit*	
Apto 1 – 35,17m²	**Área**
Área útil computável	31,40 m²
Área útil não computável	3,77 m²
RT 2 – *retrofit*	
Apto 2 – 36,28m²	**Área**
Área útil computável	31,91 m²
Área útil não computável	4,37 m²
RT 3 – *retrofit*	
Apto 3 – 65,94m²	**Área**
Área útil computável	62,90 m²
Área útil não computável	3,04 m²
RT 4 – *retrofit*	
Apto 4 – 39,53m²	**Área**
Área útil computável	34,49 m²
Área útil não computável	5,04 m²
RT 5 – *retrofit*	
Apto 5 – 39,12m²	**Área**
Área útil computável	34,83 m²
Área útil não computável	4,29 m²
RT 6 – *retrofit*	
Apto 6 – 48,18m²	**Área**
Área útil computável	42,98 m²
Área útil não computável	5,20 m²

RT 7 – *retrofit*	
Apto 7 – 28,16m²	**Área**
Área útil computável	28,16 m²
Área útil não computável	0,00 m²

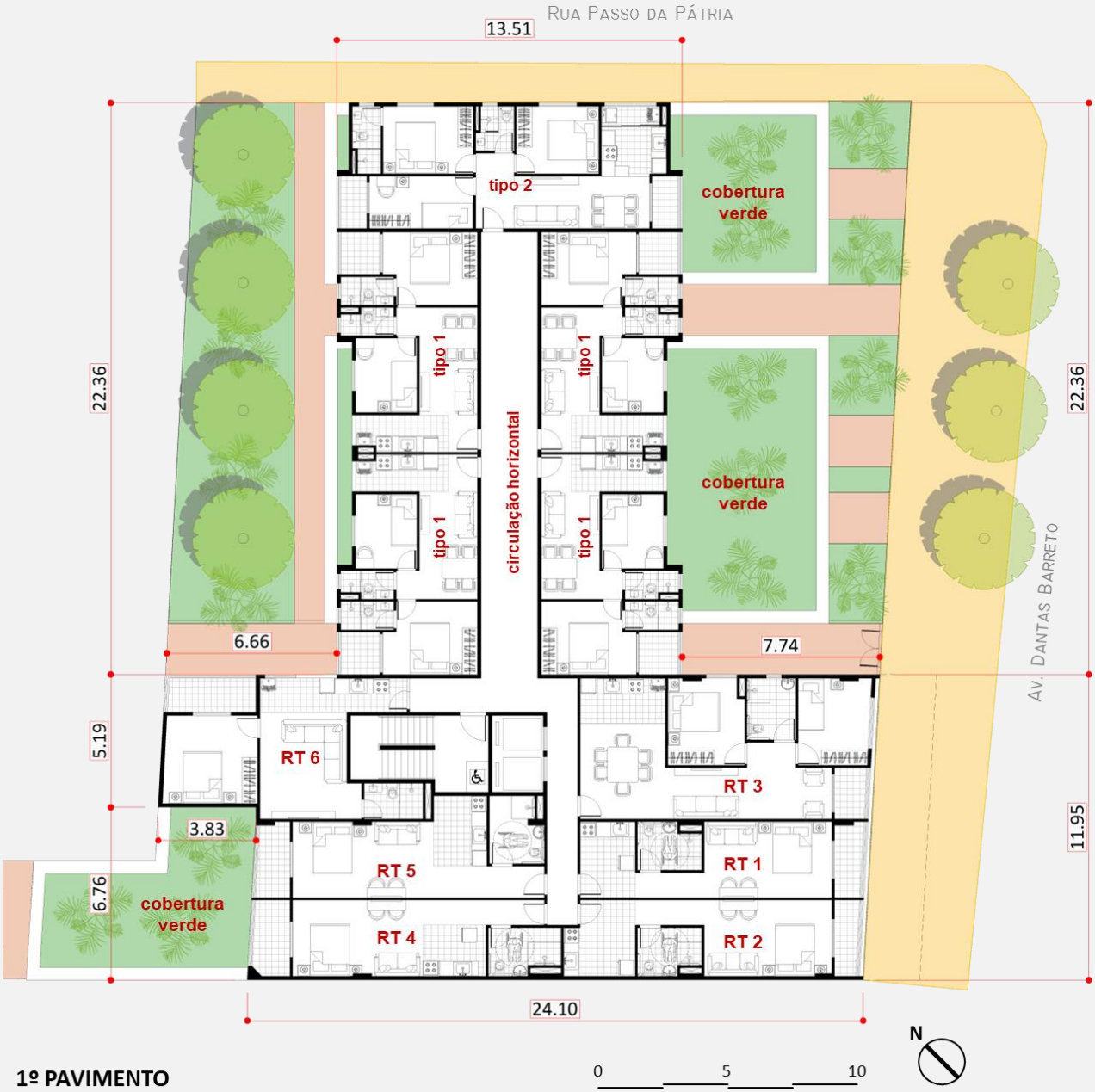
CARACTERÍSTICA E DISTRIBUIÇÃO DAS DIFERENTES TIPOLOGIAS				
	área unidade (m²)	**quant. tipologia**	**área total (m²)**	**%**
Torre Construção Nova				
Tipo 1 – resid. novo	47,30	24	1.135,20	69,3%
Tipo 2 – resid. novo	66,80	4	271,20	16,5%
Circulação			232,32	14,2%
TOTAL		**-**	**1.638,72**	**100,0%**
Torre *Retrofit*				
RT 1 – *studio*	35,17	8	281,36	12,4%
RT 2 – *studio*	36,28	8	290,24	12,8%
RT 3 – 2 dorm	65,94	8	527,52	23,2%
RT 4 – *studio*	39,53	8	316,24	13,9%
RT 5 – *studio*	39,12	8	312,96	13,8%
RT 6 – *studio*	48,18	1	48,18	2,1%
RT 7 – *studio*	28,16	7	197,12	8,7%
Circulação			296,71	13,1%
Total			**2.270,33**	**100,0%**

COMPOSIÇÃO FACHADA ATIVA	
usos não resid.	**área (m²)**

Loja 1	70,05
Loja 2	67,37
Loja 3	222,00
Loja 4	74,70
Loja 5	54,30
Subtotal	**488,42**
Térreo uso comum	219,07
Total	**667,07**

3.2. Plantas referenciais

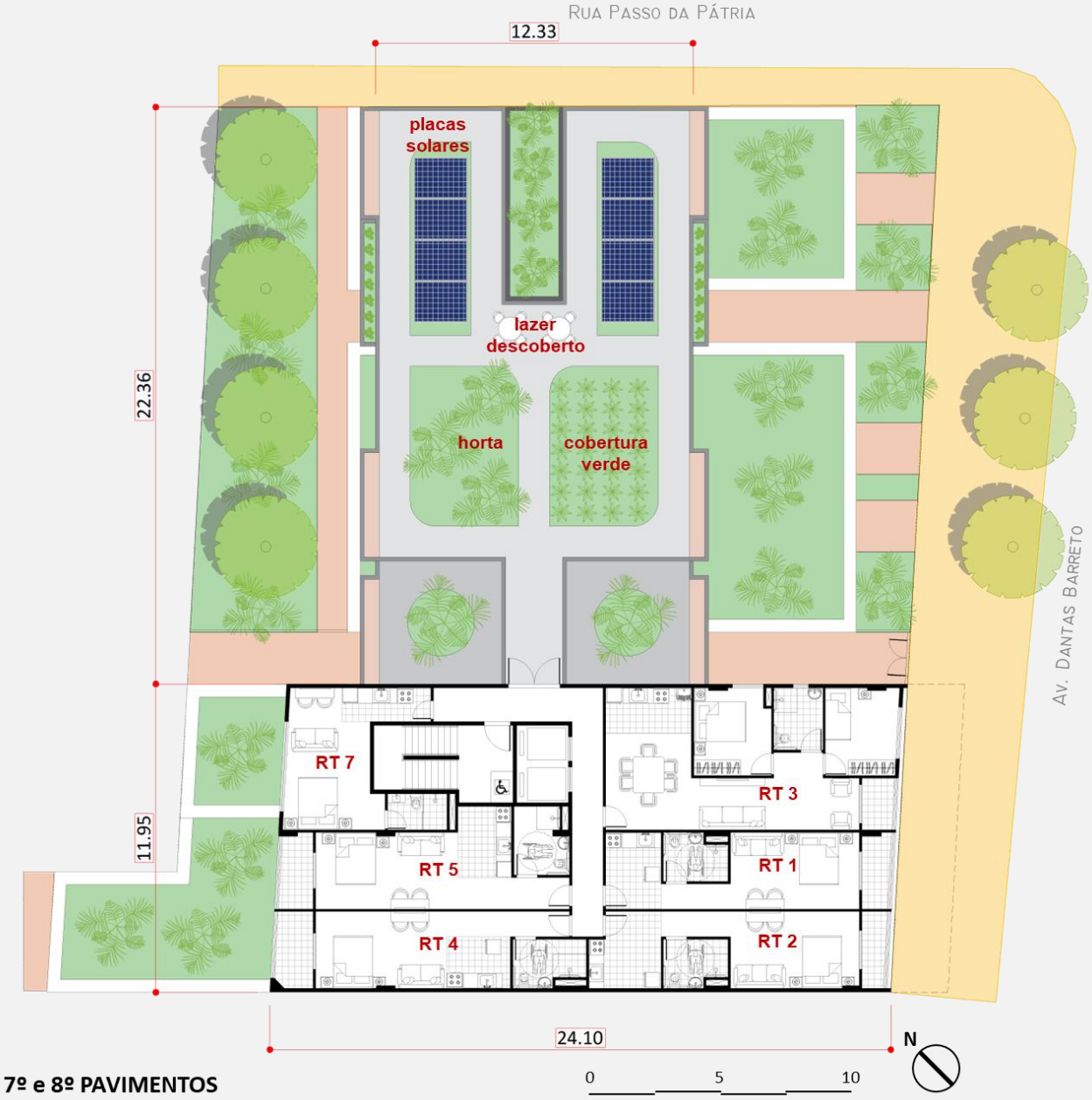
PAVIMENTO TÉRREO



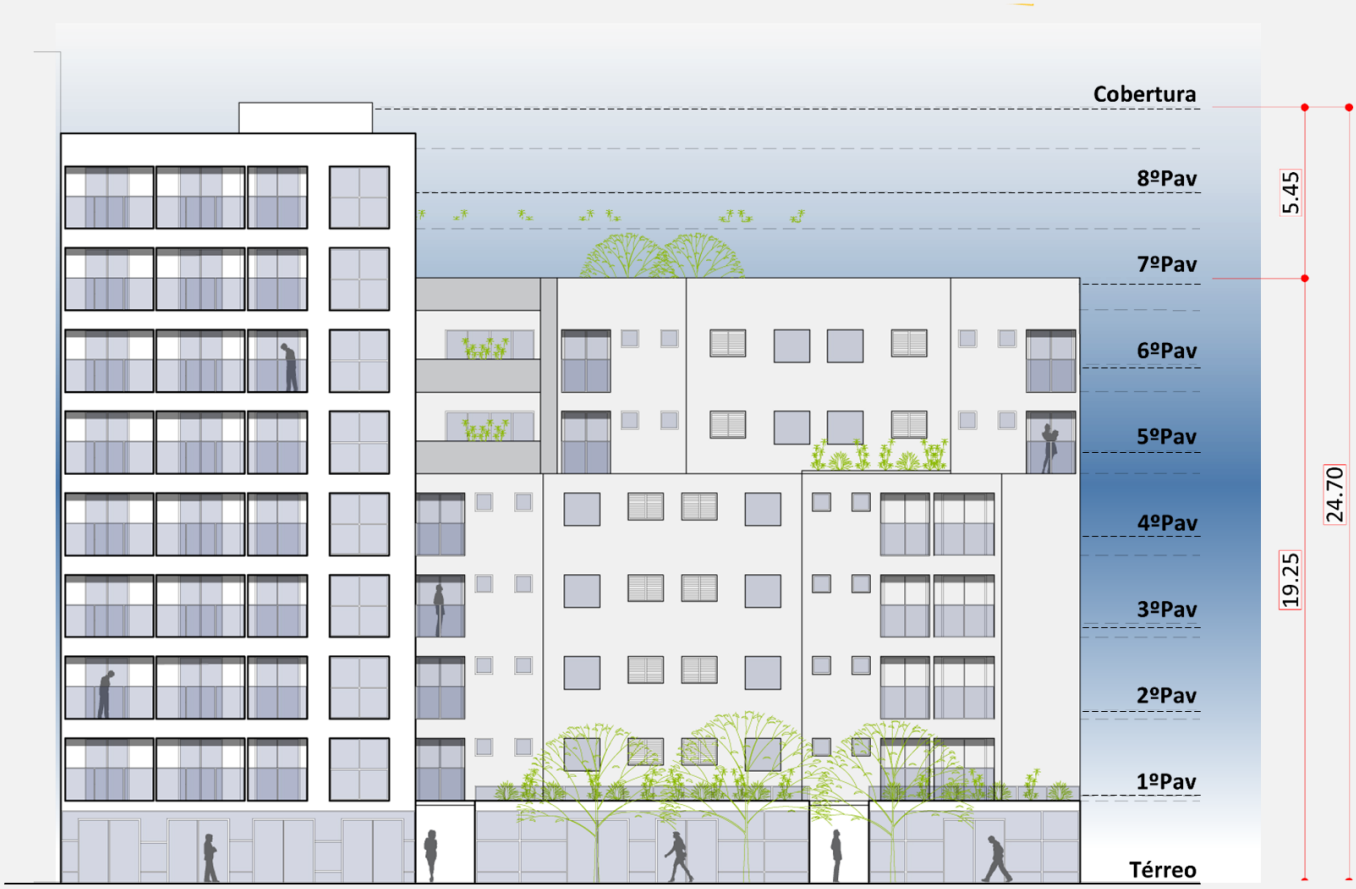
1º PAVIMENTO

2º, 3º, 4º PAVIMENTOS

5º e 6º PAVIMENTOS



7º e 8º PAVIMENTOS



FACHADA AV. DANTAS BARRETO

4. RIACHUELO-SAUDADE

Para este estudo, foi considerado o aproveitamento intenso do térreo, com supressão dos recuos frontais, sem que, com isso, fossem impermeabilizados todos os espaços. As áreas de solo natural foram localizadas junto às divisas lateral e de fundo, estimulando a ventilação e a iluminação da torre.

Deve-se observar que a pequena profundidade do terreno exigirá uma estratégia logística de conformação de canteiro de obra compacto e muito eficiente, visto que já existem edificações construídas em suas divisas.

Não foi destinado estacionamento em subsolo ou sobressolo para esse empreendimento, por terem sido consideradas satisfatórias a acessibilidade local e a oferta de transporte público na área central da cidade.

Dados dos Terrenos	
Lote 1 – Rua do Riachuelo, 135	350,00 m²
Lote 2 – Rua da Saudade, 130	192,00 m²
Área total dos lotes remembrados	542,00 m²

O destaque que deve ser observado refere-se à prevalência de parâmetros urbanísticos distintos: CA 2,0 (ZDS) para o Lote 1 e CA 5,0 (ZC) para o Lote 2. O projeto de referência, entretanto, considerou apenas o parâmetro mais incisivo para o todo. Desse modo, foi observado interesse público na promoção de maior número de habitações sociais.

Unidades habitacionais

A distribuição das unidades pelos pavimentos permitiu a concepção com 8 ou 6 apartamentos por andar, a depender da introdução dos espaços de lazer semiabertos projetados para estarem alocados em quatro dos onze pavimentos.

Todas as unidades apresentam a mesma tipologia compacta, contemplando **1 dormitório** com banheiro, sala, cozinha e uma pequena sacada/balcão integrando a sala com o quarto pela fachada.

Os locais de lazer comunitário, destinados à reunião dos moradores e a ponto de encontro das reuniões técnico-sociais, foram projetados para oferecer uma visão interessante do novo edifício público para promoção de habitação social. Trata-se de um marco na paisagem do centro da cidade, com o papel de estimular a transformação da região, em consonância com o programa RECENTRO.

Na cobertura do edifício, foi prevista a instalação de placas fotovoltaicas para compor o sistema de cogeração de energia. Para o presente estudo, não foi calculada a demanda para os módulos de captação solar, cujo projeto deve ser realizado por meio de empresa especializada. Entretanto, estima-se que esse equipamento possa reduzir a demanda de energia elétrica fornecida pela rede pública, amenizando, no longo prazo, o custo com esse serviço, visto que os elevadores poderão contar com o fornecimento exclusivo dessa fonte de geração energética. Quanto maior a área coberta com esse equipamento, maior a geração e a amortização desse investimento.

Usos comerciais

No pavimento térreo, foram reservados espaços para usos não residenciais flexíveis, encerrando, ao todo, quase 250m² úteis, que podem ser ocupados com comércio ou prestação de serviços, permitindo que o parceiro privado (concessionário) possa auferir receitas acessórias.

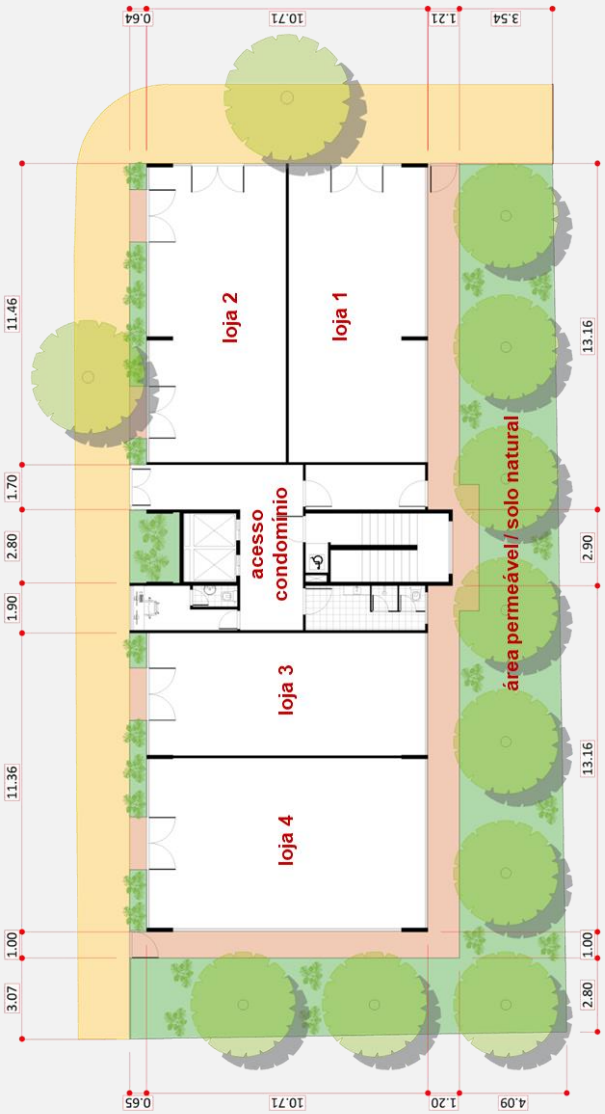
4.1. Quadros de áreas referenciais

Tabela Resumo do Empreendimento				
	Área	**Percentual**	**Qtd.**	**M² por unid.**
Torre única				
Residencial Privativo 1 apto + sacada	2890,80 m²	84,9%	**88 unid.**	**32,85 M²**
Residencial Circulação	515,84 m²	15,1%	**-**	**-**
Total	**3406,64 m²**	**100,0%**		
Área incentivada nR				
Fachada Ativa	245,49 m²	100,0%	**4 unid.**	**-**
Total	**245,49 m²**	**100,0%**	-	
Área construída total	**3652,13 m²**			

Tabela de áreas construídas computáveis e não computáveis				
USOS	**Área Computável M²**	**Área Não Computável M²**	**Área Computável %**	**Área Não Computável %**
Residencial Torre				
Apartamentos	2710,40 m²	-	74,2%	-
Sacadas	-	180,40 m²	-	4,9%
Circulação	-	515,84 m²	-	14,1%
Fachada Ativa				
Loja	-	245,49 m²	-	6,7%
Subtotal	**2710,40 m²**	**941,73 m²**	**74,2%**	**25,8%**
Total	**3652,13 m²**		**100,0%**	

Composição da área privativa	
Apto = 32,85m²	**Área**
Área útil computável	30,80 m²
Área útil não computável	2,05 m²

4.2. Plantas de referência



TÉRREO

0 5 10

PAVIMENTOS TIPO
8 por andar

0 5 10

PAVIMENTOS TIPO
6 por andar

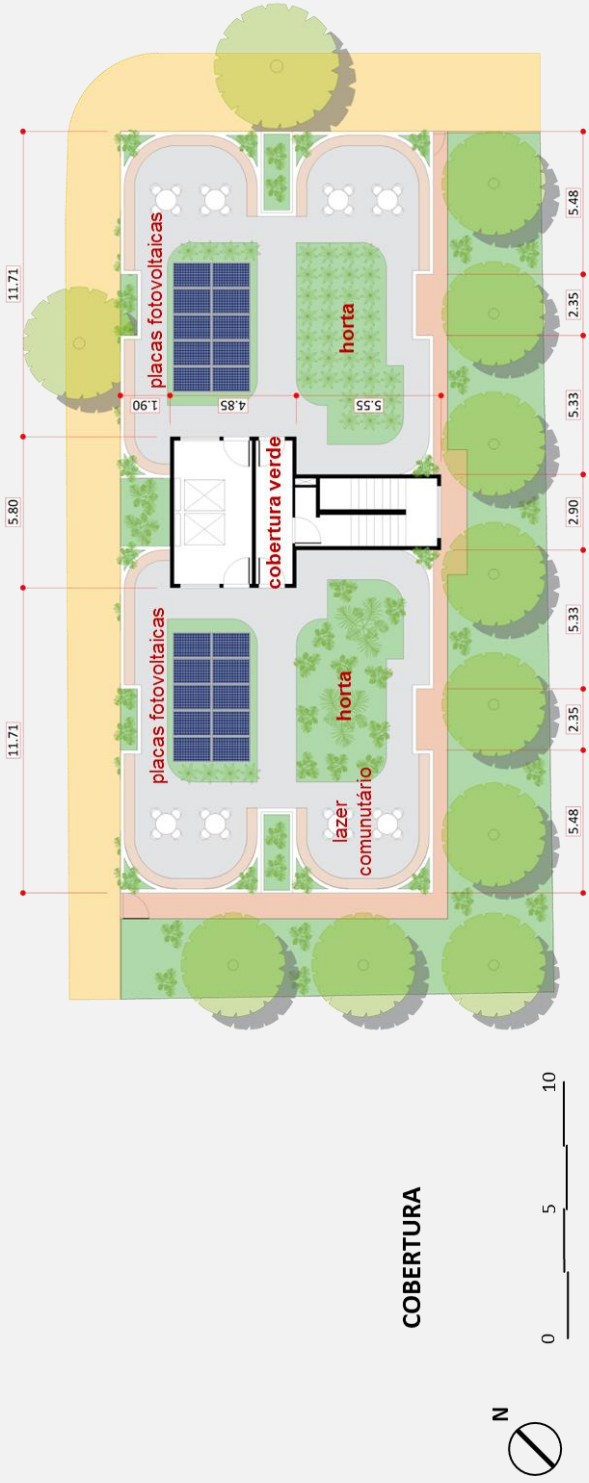
0 5 10

N

PAVIMENTOS TIPO
6 por andar

0 5 10

N


placas fotovoltaicas
placas fotovoltaicas
horta
horta
cobertura verde
lazer comunitário
11.71
5.80
11.71
1.90
4.85
5.55
5.48
2.35
5.33
2.90
5.33
2.35
5.48
N
0
5
10

COBERTURA

FACHADA RUA DA SAUDADE

5. CABANGA NORTE

O imóvel matriculado sob o número 59.118 do 1º CRI do Recife, em nome da União Federal, possui 27.885,90m² e, atualmente, encontra-se fisicamente dividido em duas porções, ao norte e ao sul da Rua Camutanga – que também não consta desmembrada do título original. Nesse sentido, o processo de implantação de projeto habitacional para ambas as áreas demandará atualização de registro, com retificação de suas divisas e abertura de novas matrículas conforme as intenções do projeto (Portaria SPU/ME 5.579/2022, Art. 3º, inc. III e VII).

O Apêndice do ANEXO 9 do EDITAL ilustra o passo a passo realizado pelo Estudo de Engenharia, com todas as atividades descritas a seguir, que deverão ser realizadas pela CONCESSIONÁRIA, cada qual em seu momento oportuno, devendo apresentar todos os documentos, projetos e outros subsídios para a autorização e emissão de documentos (em especial, para a regularização fundiária) pelos órgãos competentes para identificação da área de lote final a ser destinada para o empreendimento **Cabanga Norte**:

i. identificação e segregação do lote atualmente ocupado com a **Escola Municipal Almirante Soares Dutra**, com área aproximada de 1.670m² (Art. 3º, inc. VIII);

ii. identificação e destinação de área reservada para **futura rua** (viário proposto) localizada entre o imóvel e a comunidade do Coque, com 2.145m²;

iii. destacamento de área reservada para implantação de equipamento municipal no âmbito da **PPP municipal de creches,** com 2.000m²; e

iv. destinação de área suficiente para os **alargamentos viários** conforme padrões e dimensões exigidos pela Lei Municipal 18.138/2015 – Plano Específico do Cais Estelita.

A inclusão da nova creche no bairro Cabanga seguiu orientações da Prefeitura Municipal do Recife, a fim de viabilizar a implantação de uma das 4 tipologias disponibilizadas, neste caso a "tipologia B", com capacidade de 12 salas de aula e cerca de 1.500m² de área construída, divididos em 2 pavimentos.

Importante salientar que, no âmbito da **Lei 18.135/2015**, o imóvel encontra-se no **Zoneamento 2c**, e isso impõe ao local o atendimento a parâmetros de ocupação do solo distintos daqueles concedidos pelo Plano Diretor. A Lei indica que tais parâmetros deverão ser definidos após análise especial pelo órgão competente (Art. 11). Para tanto, os estudos consideraram os seguintes índices:

I. Não há limite de altura, mas os estudos estão compatíveis com o terreno "Cabanga Sul", que tem gabarito de 30 m,

II. Índice de aproveitamento máximo 2,5 (CA máx), a fim de manter o aproveitamento equivalente ao terreno total, sem sofrer impacto com o consumo de potencial construtivo da PPP de Creche;

III. Alargamentos de passeios não descontam área para fins de aplicação no índice construtivo; e

IV. Taxa de solo natural de 30%.

O estabelecimento de diretrizes específicas ficou definido por meio de manifestação formal do Instituto da Cidade Pelópidas da Silveira (ICPS), por meio de Parecer, e encontra-se encartado junto aos documentos deste Edital.

Parcelamento do solo

A implantação do empreendimento teve como ponto de partida a manutenção de significativa área de lazer ao ar livre para usufruto dos moradores das regiões de Cabanga e

Coque, especialmente como elemento de extensão e integração entre o espaço público e a Escola Municipal Almirante Soares Dutra, mantida no local.

Com o advento do projeto da PPP de Creches, a implantação do empreendimento residencial considerou a reserva de 2.000m² de terreno em posição estrategicamente definida, tanto pela contiguidade com a escola municipal preexistente quanto pela possibilidade de ser integrada visual e fisicamente com a nova área de lazer dos residenciais. Além disso, a frente para esse lote ficou estabelecida pela nova via a ser aberta, conferindo maior uso para essa importante infraestrutura.

Por se tratar de um imóvel de porte de um quarteirão, a projeção das torres privilegiou a permeabilidade do térreo, considerando viável a travessia do empreendimento por pedestres e estimulando a fruição pública, ainda que tenha sido projetado um estacionamento na esquina da Av. Gal. Estilac Leal.

Com relação à exigência de vagas de estacionamento: para apartamentos com área inferior a 40m², a legislação em regência exige a relação 1:2; e para apartamentos entre 40 e 80m², 1:1, ou seja, uma vaga por unidade. Contudo, considerando as determinações específicas a serem concedidas e tratadas junto aos órgãos competentes, e valendo-se da condição de habitação de interesse social, o projeto referencial delimitou apenas um pequeno estacionamento com a quantidade de 24 vagas. Como medida ambientalmente sustentável, o pavimento especificado para esse espaço deve considerar material drenante e semipermeável.

Outra premissa importante foi a implantação das torres na periferia do lote, permitindo a interação mais intensa com os passeios, configurando a fachada ativa, dinamizando as calçadas e conferindo maior segurança para as atividades não residenciais junto ao térreo.

Galeria Comercial e de Serviços

No pavimento térreo, junto aos passeios, foi prevista a instalação de espaços não residenciais flexíveis, que podem ser configurados como pequenas lojas ou grandes espaços cobertos, a depender da destinação a ser dada pelo concessionário para a obtenção de **receitas acessórias** em favor da manutenção e operação dos encargos da PPP de Locação Social.

Por estarem totalmente integrados às áreas de lazer, com a quadra poliesportiva e demais equipamentos de ginástica ao ar livre, na distribuição destes espaços foi prevista a implantação de sanitários, bicicletários, espaços de convívio e apoio às lojas.

Foram realizados pesquisas e levantamentos sobre a oferta e a demanda por alguns tipos de usos comerciais na região, e foi constada baixa ocorrência no entorno em termos de todo tipo de varejo de conveniência, como farmácias, minimercados, restaurantes e padarias.

Devem ser considerados, também, os usos institucionais a serem providos por demanda do PODER CONCEDENTE para fins de implantação de uma **creche ou de atividades educacionais** de ensino básico, unidade de saúde ou outro **equipamento social** de apoio local.

Unidades Residenciais

O projeto referencial contemplou a implantação de 4 (quatro) **torres independentes** que conformam um pátio para abrigar a estrutura de lazer ao ar livre. Ambos os edifícios contemplam 8 (oito) apartamentos por andar, acessíveis verticalmente por 2 (dois) elevadores e escadaria situados na porção central do pavimento.

Na primeira laje, foi planejado um teto-jardim, a fim de prover cobertura para a galeria comercial, integrando as torres pelo térreo.

A distribuição das unidades nos pavimentos contempla circulação horizontal central, com a inserção de duas áreas de convivência comum nas extremidades das torres. A destinação desses espaços nos pavimentos tem a finalidade de promover o encontro entre os moradores

e estimular ações sociais sem a necessidade de grandes reuniões formais. Além disso, têm a característica de ser uma varanda, facilitando a ventilação em meio aos andares.

A condição climática foi uma preocupação relevante com todas as implantações, ao mesmo tempo em que foram alcançados índices construtivos máximos em relação ao zoneamento, que limita o aproveitamento à altura de 30m (11 pavimentos).

Todas as tipologias deste estudo são compostas por unidades de 2 dormitórios com 46,5m², e de 3 dormitórios com 53,7m², organizadas no entorno de um pátio onde se localiza a área de lazer comum, com quadra poliesportiva e equipamentos de ginástica ao ar livre, e um pequeno estacionamento.

Cobertura Verde e Espaços de Lazer

A implementação de telhado verde em diferentes tipos de construção proporciona diversos benefícios, como a captação de água da chuva e a economia com telhas, e é a solução ideal para garantir o conforto térmico do ambiente.

O telhado verde também aumenta a biodiversidade na cidade, reduz a poluição e proporciona economia financeira, uma vez que a água da chuva poder ser utilizada na limpeza de ambientes, jardinagem ou descargas.

Esse tipo de cobertura auxilia os empreendimentos na obtenção de certificações sustentáveis, como o LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) e a AQUA (Alta Qualidade Ambiental). Para a cobertura do Cabanga Norte, esses espaços foram planejados para também ocuparem posição de destaque em áreas de lazer e implementação de hortas comunitárias.

5.1. Quadro de áreas referenciais

Tabela Resumo do empreendimento por torres				
	Áreas	**Percentual**	**Qtd.**	**M² por unid.**
Torres 1 e 2				
Residencial 2 dorm. apto. + sacada	8999,04 m²	42,2%	**192 unid.**	**46,87 M²**
Torre 3				
Residencial 2 dorm + sacada	3374,64 m²	15,8%	**72 unid.**	**46,87 M²**
Residencial Acessível apto. 2 dorm + sacada	1292,40 m²	6,1%	**24 unid.**	**53,85 M²**
Torre 4				
Residencial 2 dorm. apto. + sacada	3374,64 m²	15,8%	**72 unid.**	**46,87 M²**
Residencial 3 dorm. apto. + sacada	1360,08 m²	6,4%	**24 unid.**	**56,67 M²**
Áreas comuns e garagem – Torres 1, 2, 3 e 4				
Residencial Circulação	2334,51 m²	10,9%	-	-
Estacionamento Residencial (6,25% das vagas ofertadas)	588,00 m²	2,8%	**24 vagas**	**25 M²**
Total	**21323,31 m²**	**100,0%**	-	

Tabela de áreas construídas computáveis e não computáveis				
	Área Computável	Área Não Computável	% Computável	% Não Computável
Residencial Torres 1, 2, 3 e 4				
Apartamentos	16521,60 m²	-	72,0%	-
Sacada	-	1879,20 m²	-	8,2%
Circulação	-	2334,51 m²	-	10,2%
Estacionamento	-	588,00 m²		2,6%
Fachada Ativa				
Lojas	-	1611,49 m²	-	7,0%
Subtotal	**16521,60 m²**	**6413,20 m²**	**72,0%**	**28,0%**
Total	**22934,80 m²**		**100,0%**	

Resumo das tipologias no empreendimento				
	Área	Percentual	Qtd.	Área tipo
Áreas residenciais				
Tipo 1	15748,32 m²	85,6%	**336 unid.**	**46,8 m²**
Tipo 2 – acessível	1292,40 m²	7,0%	**24 unid.**	**53,8 m²**
Tipo 3	1360,08 m²	7,4%	**24 unid.**	**53,7 m²**
Total	**18400,80 m²**	**100,00%**	**-**	
Estacionamento Residencial (25% das vagas ofertadas)	588,0 m²		**24 vagas**	**25 M²**
Áreas incentivadas nR				
Fachada Ativa/lojas	1611,49 m²	-	**-**	**-**
Circulação comum	2334,51 m²			
Área construída total	**22934,80 m²**	**-**	-	-

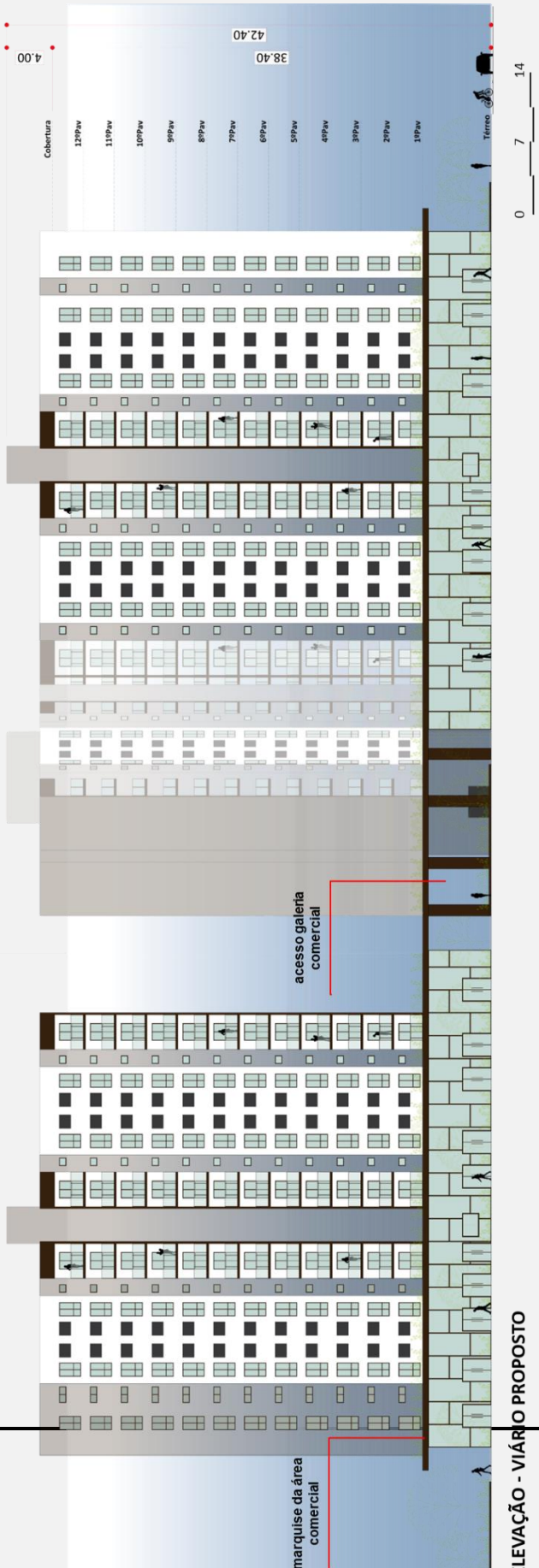
Composição da Fachada Ativa/nR	
Usos nR	**Térreo**
Loja 1	210,00 m²
Loja 2	250,00 m²
Loja 3	210,00 m²
Loja 4	56,00 m²
Loja 5	56,00 m²
Loja 6	40,00 m²
Loja 7	40,00 m²
Loja 8	52,40 m²
Loja 9	53,70 m²
Loja 10	52,70 m²
Loja 11	51,95 m²
Loja 12	32,65 m²
Loja 13	32,65 m²
Loja 14	79,60 m²
Loja 15	79,60 m²
Loja 16	81,30 m²
Loja 17	232,94 m²
Total	**1611,49 m²**

Composição da área privativa	
Tipo 1	
Apto 46,87m²	**Área**
Área útil computável	41,77 m²
Área útil não computável	5,10 m²
Tipo 2 – acessível	
Apto 53,85m²	**Área**
Área útil computável	49,95 m²
Área útil não computável	3,90 m²
Tipo 3	
Apto 56,67m²	**Área**
Área útil computável	53,67 m²
Área útil não computável	3,00 m²

5.2. Plantas de referência

PAVIMENTO TIPO (1º ao 12º)
0
7,5
15
Rua Camutanga
nova via de acesso proposta
estacionamento
tipo 1
tipo 2
tipo 3
N

hortas comunitárias
hortas comunitárias
espaços de lazer
espaços de lazer
13.10
18.01
2.85
17.16
11.92
17.16
2.85
17.16
2.85
17.16
2.85
17.16
2.85
19.00
11.92
N
COBERTURA
0
7,5
15



ELEVAÇÃO - VIÁRIO PROPOSTO

6. CABANGA SUL

Como mencionado nas explicações sobre a porção norte, o processo de implantação de projeto habitacional aqui também demandará retificação de suas divisas e abertura de novas matrículas conforme as intenções do projeto (Portaria SPU/ME 5.579/2022, Art. 3º, inc. III e VII).

O Apêndice do ANEXO 9 do EDITAL ilustra o passo a passo realizado pelo Estudo de Engenharia, com todas as atividades descritas a seguir, que deverão ser realizadas pela CONCESSIONÁRIA, cada qual em seu momento oportuno, devendo apresentar todos os documentos, projetos e outros subsídios para a autorização e emissão de documentos (em especial, para a regularização fundiária) pelos órgãos competentes para identificação da área de lote final a ser destinada para o empreendimento **Cabanga Sul**:

i. Identificação dos lotes fiscais preexistentes no cadastro municipal, a fim de que seja possível endereçar todos os remembramentos necessários;

ii. Identificação das áreas verdes a serem reservadas e exemplares arbóreos a serem preservadas em atendimento à Lei Municipal 18.138/2015 – Plano Específico do Cais Estelita: 40% das árvores existentes (Art. 11, nota 7);

iii. Identificação e reserva de área em lote à parte para a Orquestra Criança Cidadã, em atendimento ao encargo apontado pela Portaria SPU-ME nº 5.579/2022; e

iv. Destinação de área suficiente para os alargamentos viários conforme padrões e dimensões exigidos pela Lei Municipal 18.138/2015.

Após esses procedimentos, a área líquida do lote resultante ficou em 8.259m². Entretanto, deve-se observar que os alargamentos das calçadas não incidem em desconto para a

aplicação dos índices construtivos, portanto, o valor considerado para o terreno do empreendimento ficou em 8.866m².

Importante salientar que, no âmbito da **Lei 18.135/2015**, o imóvel encontra-se no **Zoneamento 2d**, e isso impõe ao local o atendimento a parâmetros de ocupação do solo distintos daqueles concedidos pelo Plano Diretor e, portanto, os estudos consideraram os seguintes índices:

I. Limite de altura em 30m;

II. Índice de aproveitamento máximo 2,0;

III. Alargamentos de passeios não descontam área para fins de aplicação no índice construtivo; e

IV. Taxa de solo natural de 25%.

Parcelamento do solo

Ao desenho final das áreas reservadas para os usos habitacionais e da Orquestra Criança Cidadã, foram projetados os alargamentos das calçadas e a formalização do leito viário da Rua Camutanga, que divide as áreas Norte e Sul do imóvel Cabanga.

Nas frentes para as Ruas General Estilac Leal e Cmte. Arnaldo Varela, o projeto referencial propõe a destinação de duas áreas verdes públicas, representando cerca de 22% do terreno resultante. Nessas áreas, estão preservadas integralmente as espécies arbóreas que permanecerão funcionando com praças no processo de desenvolvimento imobiliário.

Outras espécies preservadas, porque identificadas dentre os 40% de árvores preexistentes, ficarão inseridas no lote destinado para os usos habitacionais, exigindo que as futuras construções incorporem o maciço arbóreo ao empreendimento imobiliário.

Para a Orquestra Cidadã, os estudos destinaram um lote líquido contendo cerca de 2.450m² localizados na esquina do quarteirão do empreendimento, bem defronte para o portão de entrada do Depósito de Suprimentos do Exército Brasileiro, atual local onde está instalada a associação musical. Vale mencionar que, de acordo com a proposta, as espécies arbóreas, encontradas dentro desse futuro lote, poderiam ser suprimidas ou adaptadas às futuras construções.

Orquestra Criança Cidadã

Conforme demandado pela Portaria SPU-ME nº 5.579/2022, o projeto referencial partiu da confirmação quanto ao uso atual das instalações do projeto social coordenado pela Associação Orquestra Criança Cidadã (AOCC), a fim de conhecer o seu funcionamento e áreas ocupadas com as diferentes turmas de crianças e jovens.

> Art. 3º, inc. IX – Contemplar e **definir área específica para as instalações** da Orquestra da Associação Beneficente Criança Cidadã, como forma de legitimação social da destinação final aqui tratada.

Trata-se de um projeto privado, de reconhecido interesse público, mantido por patrocínios privados, diretos ou por meio de leis de incentivo cultural (como a Lei Rouanet). Atualmente, o maior apoiador financeiro do projeto é a Caixa Econômica Federal. A iniciativa já completou 15 anos de atuação e tem como foco prioritário a formação musical e humana dos jovens pertencentes às comunidades vulneráveis do entorno – Coque, Cabanga e Joana Bezerra. De acordo com as informações prestadas pela Associação, todos os anos, são mais de 350 alunos, divididos entre as aulas de formação em música e em *luthieria* (construção e reforma de instrumento musicais).

Atualmente, as instalações físicas ocupam espaços cedidos pelo Exército e encerram cerca de 1.000m² de área construída, com edifícios espalhados em edificações adaptadas para as aulas, espaços administrativos e equipamentos relacionados. Observa-se que, nessa

condição, as construções têm apenas pavimento térreo, e a sombra das árvores e os espaços livres também se prestam ao uso eventual dos alunos em sessões informais.

Implantação Referencial da Orquestra Cidadã

A escolha da esquina para a implantação do equipamento educacional privilegiou a possibilidade de integrá-lo à Rua Camutanga, local de acesso da maioria dos alunos, permitindo o desembarque seguro das crianças, e, ao mesmo tempo, manter visibilidade pela Av. Gal Estilac Leal.

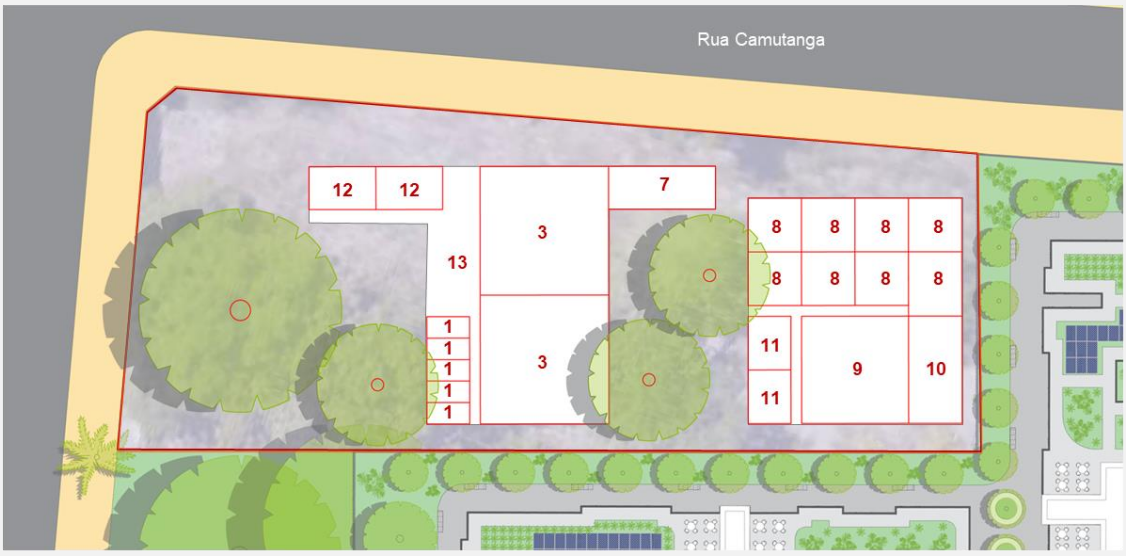
	Orquestra Criança Cidadã	quant.	área individ. (m²)	área constr. (m²)
01	salas de prática individual	9	8	72
02	salas de prática em grupo	5	35	175
03	salas de ensaio para grandes grupos – 145m²	2	145	290
04	sala de percussão	1	20	20
05	escola de *luthieria* e arquearia	1	120	120
06	salas de aula teórica	4	30	120
07	biblioteca/midiateca	1	40	40
08	administração	9	25	225
09	restaurante	1	100	100
10	cozinha industrial	1	50	50
11	banheiros	4	20	80
12	vestiários	2	25	50
13	circulação e acessos	1	200	200
14	depósitos e armazenagens	1	150	150
	total			**1692**

Os estudos levaram em consideração o programa básico de necessidades da Associação, conforme demanda indicada pela organização, de modo a adequar as edificações à preservação da vegetação preexistente, proporcionando as práticas ao ar livre à sombra das árvores, como já é feito atualmente. A preservação da taxa de solo natural foi considerada importante a fim de acompanhar a necessidade dos demais lotes remanescentes.

Além disso, as edificações possuem apenas dois pavimentos, permitindo a mobilidade entre espaços fechados e abertos, com bastante permeabilidade visual e física entre as salas e corredores.

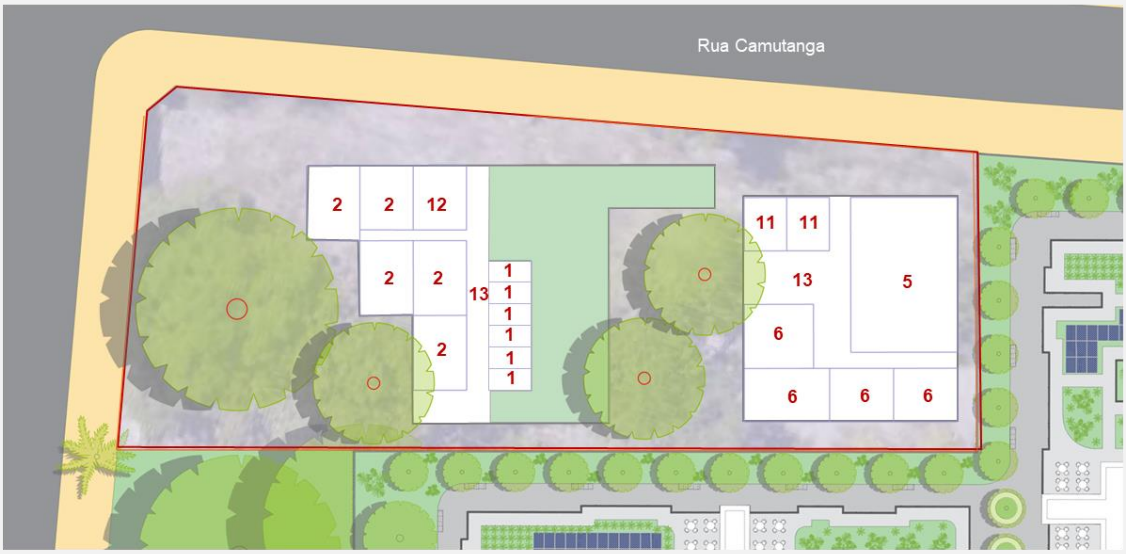
Trata-se de um estudo referencial, e seu potencial construtivo não foi considerado para fins de cálculo das áreas residenciais modeladas nas demais porções do lote, situação que deve ser validada oportunamente junto à Prefeitura da Cidade do Recife.

ORQUESTRA CRIANÇA CIDADÃ



PAVIMENTO TÉRREO

0 10 20



PAVIMENTO SUPERIOR

0 10 20

RECEITAS ACESSÓRIAS E ALIENAÇÕES

Tendo sido alcançado e superado o percentual mínimo de 50% de produção de unidades residenciais destinadas às Faixas 1 e 2 do PMCMV, conforme as instruções da Diretriz 1.1 da Nota Técnica nº 8/2021/CGGI SNH/SNH-MDR, os estudos para Cabanga Sul consideraram empreendimentos para alienação em padrão superior àquele de interesse social. Ou seja, *"para mitigar os custos do empreendimento ao setor público e incrementar a atratividade dos empreendimentos ao parceiro privado, poderão ser previstas receitas com a locação e alienação de imóveis comerciais, assim como com a alienação de parte das unidades habitacionais produzidas ou requalificadas pelo projeto".*

Nesse sentido, e considerando a localização privilegiada do terreno, o projeto aproveita todo o seu térreo para viabilizar espaços comerciais e de prestação de serviços organizados na forma de galeria multiúso.

Para esse empreendimento, foram projetadas 261 (duzentas e sessenta e uma) vagas, o correspondente ao número total de 1 (uma) vaga para cada apartamento de 2 (dois) dormitórios. A fim de viabilizar custos e aproveitamento do terreno, a proposta considerou essa infraestrutura disposta em 1 (um) único sobressolo, abaixo das torres residenciais.

Foram projetadas torres de uso misto, sendo o pavimento térreo totalmente ocupado com usos não residenciais, e os superiores voltados para aproveitamento residencial de padrão médio, com diversidade de tipologias, de 1 (um), 2 (dois) ou 3 (três) dormitórios.

Esse perfil encontra respaldo nas análises de mercado, considerando a proximidade com o shopping RioMar, o Cais Estelita e a orla da Praia do Pina. Em atendimento à legislação, as construções foram limitadas a 30 metros, o que representou 9 pavimentos residenciais, 1 pavimento de lazer e 1 pavimento de estacionamentos privativos do residencial.

6.1. Quadro de áreas referencial

Tabela Resumo do Empreendimento				
	Área	**%**	**Qtd.**	**M² por unid.**
Torres 1, 2 e 3				
Residencial Privativo 1 (2 dorm com 1 banheiro), apto. + sacada	3206,70 m²	10,80%	**45 unid.**	**52,60**
Residencial Privativo 2 (2 dorm) apto. + sacada	11240,64 m²	37,70%	**216 unid.**	**52,04**
Residencial Privativo 3 (1 dorm) apto. + sacada	4557,42 m²	15,30%	**81 unid.**	**37,52**
Estacionamento Residencial 1 vaga/unidade de 2 dorm.	6181,58 m²	27,20%	**261 vagas**	
Total	**25186,34 m²**	**100,00%**	**-**	
Áreas incentivadas nR				
Fachada Ativa/Lojas	2266,30 m²	100,00%	**13 unid.**	**174,3**
Área construída total	**27451,91 m²**	**-**	-	-

Tabela de áreas construídas computáveis e não computáveis				
USOS	**Área Computável M²**	**Área Não Computável M²**	**Área Computável %**	**Área Não Computável %**
Residencial Torres 1, 2 e 3				
Apartamentos	17694,00	-	64,5	-
Sacada	-	1310,76	-	4,8%
Estacionamento		6181,58		22,5%
Fachada Ativa nR				
Loja	-	2266,30	-	8,3%
Subtotal	**17694,00**	**9758,64**	**64,5%**	**35,5%**
Total	**27452,64**		**100,0%**	

Composição da Área Privativa – Apart. de 2 dorm. e 1 banh.	
Apto. 52,60m²	**Área**
Área útil computável	50,00 m²
Área útil não computável	2,60 m²

Composição da Área Privativa – Apart. de 2 dorm. e 2 banh.	
Apto. 52,04m²	**Área**
Área útil computável	49,00 m²
Área útil não computável	3,04 m²

Composição da Área Privativa – Apart. de 1 dorm.	
Apto. 37,52m²	**Área**
Área útil computável	35,00 m²
Área útil não computável	2,52 m²

Quantificação de Banheiro por Unidade	
	Quant.
Unid. 2 dorm. com 2 banheiros	216
Unid. 2 dorm. com 1 banheiro	45
Unid. 1 dorm. com 1 banheiro	126

Composição Fachada Ativa / NR	
Usos nR	**Térreo**
Loja 1	157,35 m²
Loja 2	105,75 m²
Loja 3	155,75 m²
Loja 4	197,92 m²
Loja 5	100,95 m²
Loja 6	135,05 m²
Loja 7	158,55 m²

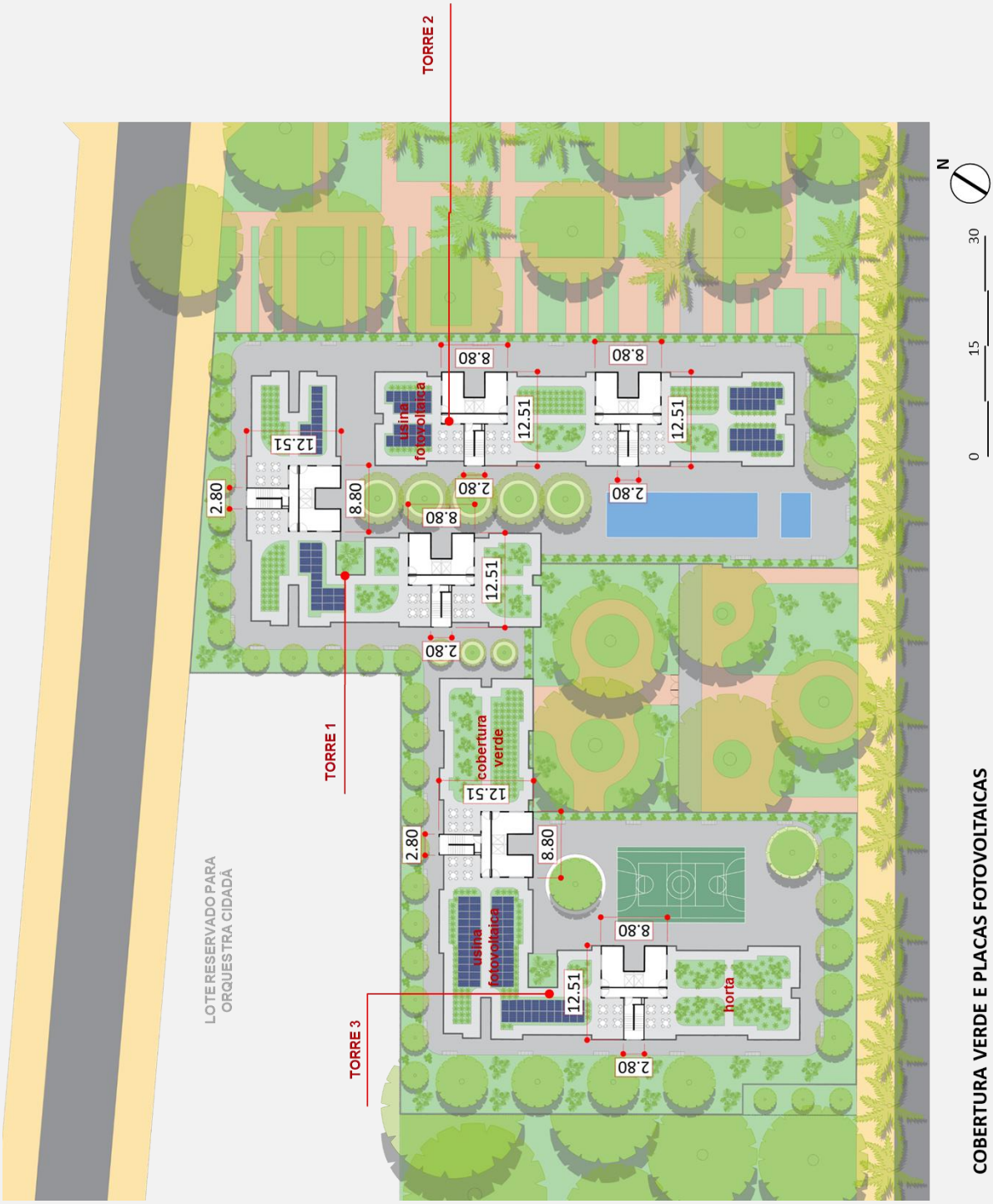
Loja 8	156,75 m²
Loja 9	143,35 m²
Loja 10	163,90 m²
Loja 11	251,23 m²
Loja 12	325,55 m²
Loja 13	214,20 m²
Total	**2266,30 m²**

6.2. Plantas de referência

SOBRESSOLO / ESTACIONAMENTO

LAZER ELEVADO SOBRE A LAJE DO ESTACIONAMENTO

1º AO 9º - PAVIMENTO TIPO



COBERTURA VERDE E PLACAS FOTOVOLTAICAS