



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 9 DO CONTRATO – MECANISMO DE PAGAMENTOS

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 AO MERCADO POPULAR, NO MUNICÍPIO DO RECIFE, ENGLOBANDO OBRAS E SERVIÇOS DE GESTÃO DE CARTEIRA, GESTÃO CONDOMINIAL E DE TRABALHO TÉCNICO SOCIAL E DESENVOLVIMENTO COMUNITÁRIO.

Fevereiro/2026



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

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. CÁLCULO DA CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL EFETIVA	3
3. DOS PROCEDIMENTOS E CRONOGRAMA DE PAGAMENTO	7
4. REAJUSTE DA CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL MÁXIMA	8



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

1. INTRODUÇÃO

1.1. O presente ANEXO detalha as regras e procedimentos para apuração da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL EFETIVA devida pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA, em contrapartida à execução do OBJETO da CONCESSÃO.

2. CÁLCULO DA CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL EFETIVA

2.1. O pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL EFETIVA em favor da CONCESSIONÁRIA terá início na FASE 2 da CONCESSÃO, a partir da emissão do TERMO DEFINITIVO DE ACEITAÇÃO DAS OBRAS e da obtenção do AUTO DE CONCLUSÃO de cada EMPREENDIMENTO DE LOCAÇÃO SOCIAL e será realizado mensalmente pelo PODER CONCEDENTE.

2.2. A CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL EFETIVA será aferida pelo VERIFICADOR DE CONFORMIDADE, observadas as fórmulas e os prazos definidos neste ANEXO e no CONTRATO.

2.3. O cálculo da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL EFETIVA terá como ponto de partida o valor da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL MÁXIMA definida na Proposta Comercial da CONCESSIONÁRIA e levará em consideração a construção dos EMPREENDIMENTOS DE LOCAÇÃO SOCIAL e o FATOR TOTAL DE DESEMPENHO (FT) da CONCESSIONÁRIA, seguindo o racional expresso na seguinte fórmula:

$$CPe = [CPm \times 80\% + (CPm \times 20\% \times TFT)] \times \sum_i FCi$$

Em que:

- CPe: CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL EFETIVA;
- CPm: CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL MÁXIMA;
- TFT: taxa do FATOR TOTAL DE DESEMPENHO; e



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

- FC: Fator de Construção de cada EMPREENDIMENTO DE LOCAÇÃO SOCIAL "i" que recebe o TERMO DEFINITIVO DE ACEITAÇÃO DAS OBRAS, conforme detalhado neste ANEXO.

2.4. A eventual redução do valor da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL EFETIVA decorrente da aplicação deste ANEXO e do ANEXO 8 não se confunde com as penalidades previstas no CONTRATO, de sorte que a mensuração do desempenho da CONCESSIONÁRIA não exime o PODER CONCEDENTE do dever de fiscalizar o cumprimento do CONTRATO e de aplicar, quando e se for o caso, as penalidades ali previstas.

2.5. Fator de Construção de cada EMPREENDIMENTO DE LOCAÇÃO SOCIAL (FC)

2.5.1. O Fator de Construção de cada EMPREENDIMENTO DE LOCAÇÃO SOCIAL será calculado conforme os parâmetros constantes na tabela abaixo.

ÁREA DA CONCESSÃO	EMPREENDIMENTO DE LOCAÇÃO SOCIAL	Fator de Construção
1	Pátio 304	14%
4	Riachuelo Saudade	14%
3	Dantas Barreto	12%
5	Cabanga Norte	60%

2.5.2. A CONCESSIONÁRIA deverá notificar o VERIFICADOR DE CONFORMIDADE quando da emissão do TERMO DEFINITIVO DE ACEITAÇÃO DAS OBRAS referente à conclusão das obras de cada EMPREENDIMENTO DE LOCAÇÃO SOCIAL para que seja considerado no cálculo da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL EFETIVA.

2.5.3. O VERIFICADOR DE CONFORMIDADE será responsável pela atualização do Fator de Construção de cada EMPREENDIMENTO DE LOCAÇÃO SOCIAL no RELATÓRIO DE DESEMPENHO a partir do mês imediatamente posterior à emissão do TERMO DEFINITIVO DE ACEITAÇÃO DAS OBRAS.



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

2.5.4. Será considerado como o primeiro mês de pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL EFETIVA, aquele em que ocorrer a emissão do primeiro TERMO DEFINITIVO DE ACEITAÇÃO DAS OBRAS.

2.5.5. O valor da primeira CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL EFETIVA a ser paga pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA deverá considerar o(s) Fator(es) de Construção correspondente(s) ao(s) EMPREENDIMENTO(S) DE LOCAÇÃO SOCIAL concluído(s) e cujo(s) TERMO(S) DEFINITIVO(S) DE ACEITAÇÃO DAS OBRAS tenha(m) sido emitido(s) pelo PODER CONCEDENTE, *pro rata temporis*, considerando o tempo de serviço efetivamente prestado durante o primeiro mês de pagamento, conforme referido na subcláusula anterior.

2.6. FATOR TOTAL DE DESEMPENHO

2.6.1. A depender da nota do FT, conforme exposto no ANEXO 8 do CONTRATO, será aplicada uma taxa sobre o valor que corresponde a 20% (vinte por cento) da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL MÁXIMA, conforme tabela abaixo.

FT	Taxa (TFT) sobre 20% da CPm*	Desconto resultante na CPe**
$0,95 \leq FT$	100% x 20% da CPm	0,00%
$0,90 \leq FT < 0,95$	80% x 20% da CPm	4,00%
$0,85 \leq FT < 0,90$	60% x 20% da CPm	8,00%
$0,75 \leq FT < 0,85$	40% x 20% da CPm	12,00%
$0,65 \leq FT < 0,75$	20% x 20% da CPm	16,00%
$FT < 0,65$	0% x 20% da CPm	20,00%

*CPm = CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL MÁXIMA

**CPe = CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL EFETIVA

2.6.2. O FT será calculado semestralmente pelo VERIFICADOR DE CONFORMIDADE para cada EMPREENDIMENTO DE LOCAÇÃO SOCIAL, conforme disposto no CONTRATO e em seu ANEXO 8.



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

- 2.6.2.1. A apuração do FT será iniciada a partir do mês 1 (um) da FASE 2 de cada EMPREENDIMENTO DE LOCAÇÃO SOCIAL da CONCESSÃO.
- 2.6.2.2. Apenas para o primeiro RELATÓRIO DE DESEMPENHO de cada EMPREENDIMENTO DE LOCAÇÃO SOCIAL, o FT não impactará a CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL EFETIVA da CONCESSIONÁRIA. Durante este período o FT será considerado igual a 1 (um).
- 2.6.3. O VERIFICADOR DE CONFORMIDADE deverá consolidar o RELATÓRIO DE DESEMPENHO com o valor da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL EFETIVA devido no semestre até o 10º (décimo) dia do mês subsequente à aferição do FT.
- 2.6.4. Em até 10 (dez) dias do recebimento do RELATÓRIO DE DESEMPENHO, a CONCESSIONÁRIA e o PODER CONCEDENTE poderão contestar o valor da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL EFETIVA presente no relatório.
- 2.6.4.1. A contestação aqui prevista deverá ser acompanhada das razões que justifiquem a revisão pretendida, com os detalhamentos, levantamentos, estudos e/ou pareceres técnicos julgados pertinentes.
- 2.6.4.2. A contestação não deverá impactar o pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL EFETIVA do mês, mantendo o fluxo de pagamento previsto no CONTRATO, com as tratativas acerca da contestação ocorrendo em paralelo.
- 2.6.4.3. Na eventualidade da contestação prevista neste item, a PARTE solicitante deverá notificar a outra PARTE, com apoio e cópia do VERIFICADOR DE CONFORMIDADE, que deverá analisar as justificativas apresentadas.
- 2.6.4.4. Em até 15 (quinze) dias do encaminhamento do arrazoadado, as PARTES devem acordar quanto ao valor incontroverso da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL EFETIVA devida no semestre.



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

- 2.6.4.5. Em até 5 (cinco) dias da determinação do valor incontroverso da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL EFETIVA devida no semestre, o VERIFICADOR DE CONFORMIDADE deverá emitir novo RELATÓRIO DE DESEMPENHO incluindo o referido valor.
- 2.6.4.6. Caberá à PARTE interessada acionar os mecanismos de resolução de controvérsias previstos no CONTRATO para solução das divergências remanescentes quanto ao valor da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL EFETIVA devida.
- 2.6.5. O FT, conjuntamente com a taxa do FATOR TOTAL DE DESEMPENHO a ser aplicada na fórmula da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL EFETIVA, terá validade de 6 (seis) meses após a entrega do RELATÓRIO DE DESEMPENHO e será atualizado sempre que um novo RELATÓRIO DE DESEMPENHO for entregue pelo VERIFICADOR DE CONFORMIDADE.

3. DOS PROCEDIMENTOS E CRONOGRAMA DE PAGAMENTO

- 3.1. Até o 10º (décimo) dia do mês subsequente à aferição dos INDICADORES DE DESEMPENHO, o VERIFICADOR DE CONFORMIDADE deverá encaminhar o RELATÓRIO DE DESEMPENHO às PARTES, observado o método de cálculo apresentado neste ANEXO.
- 3.2. Caso haja contestação, as PARTES deverão se resolver em até 30 (trinta) dias para revisão do RELATÓRIO DE DESEMPENHO incluindo o valor acordado da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL EFETIVA, conforme previsto na subcláusula 2.5 deste ANEXO, que será válido por 6 (seis) meses até a emissão de um novo RELATÓRIO DE DESEMPENHO semestral.
- 3.3. Até o 12º (décimo segundo) dia de cada mês, a CONCESSIONÁRIA deverá emitir fatura que conste o valor a ser recebido em decorrência da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL EFETIVA correspondente àquele período.



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

3.4. Até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, o PODER CONCEDENTE deverá depositar na CONTA ESPECÍFICA CP o valor da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL EFETIVA devida à CONCESSIONÁRIA referente ao mês em questão.

3.5. Em até 5 (cinco) dias úteis após o recebimento da fatura a ser enviada pela CONCESSIONÁRIA, a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA DEPOSITÁRIA realizará o pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL EFETIVA por meio da transferência bancária para a conta corrente de titularidade da CONCESSIONÁRIA dos valores depositados pelo PODER CONCEDENTE na CONTA ESPECÍFICA CP.

3.6. Conforme o caso, o valor da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL EFETIVA deve ser ainda acrescido ou deduzido dos seguintes valores:

3.6.1. quantia devida pela CONCESSIONÁRIA ou para a CONCESSIONÁRIA a título de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, nos termos do CONTRATO;

3.6.2. valor correspondente à aplicação da TAXA DE VACÂNCIA e da TAXA DE INADIMPLÊNCIA, observados os requisitos e condições previstos no CONTRATO, e sob verificação do VERIFICADOR DE CONFORMIDADE.

3.7. Caso seja devido algum dos valores listados acima, o montante integral deverá ser adicionado ou deduzido e quitado no momento do pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL EFETIVA do mês subsequente à constatação.

3.8. A não ocorrência de eventuais ajustes no valor da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL EFETIVA no mês subsequente à constatação não implica em desobrigação de pagamento do valor devido pelas PARTES.

4. REAJUSTE DA CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL MÁXIMA

4.1. A CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL MÁXIMA será corrigida anualmente, a contar da data-base da PROPOSTA ECONÔMICA, com base no IPCA calculado conforme fórmula abaixo:



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

$$CPM_r = CPM_{r-1} \times \frac{IPCA_r}{IPCA_{r-1}}$$

Em que:

- CPM_r: é o valor da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL MÁXIMA reajustada, pelas regras previstas no IRC;
 - CPM_{r-1}: é o valor da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL MÁXIMA definida no último reajuste realizado ou definida no último reequilíbrio econômico-financeiro. No caso do primeiro reajuste anual, a CPM_{r-1} é a CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL MÁXIMA na data de entrega da PROPOSTA ECONÔMICA da CONCESSIONÁRIA;
 - IPCA_r: é o número-índice do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), correspondente ao último dado disponível quando da data de reajuste dos preços;
 - IPCA_{r-1}: é o número-índice do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), correspondente a data-base do último reajuste anual realizado. No caso do primeiro reajuste anual, IPCA_{r-1} é o número-índice correspondente ao mês da DATA DE EFICÁCIA DO CONTRATO.
- IRC = é composto pelo fator de variação do IPCA_r e IPCA_{r-1} da expressão CPM_r, conforme definido no contrato.

4.2. O valor da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL MÁXIMA poderá ser reajustado tanto para mais, quanto para menos, em consequência das variações dos componentes da fórmula descrita anteriormente.



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

- 4.2.1. Deverá ser observada a variação das receitas advindas das CONTRIBUIÇÕES DA LOCAÇÃO SOCIAL que garantem a recomposição automática da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL MÁXIMA por meio do reequilíbrio econômico-financeiro, nos termos do CONTRATO.
- 4.3. Caso venha a ocorrer a extinção do IPCA, será adotado outro índice oficial que venha a substituí-lo, e na falta deste, outro com função similar, conforme acordado entre as PARTES.
