

**CONSULTA PÚBLICA nº CP/03/2023/SEPLAGTD-SEPE**

**Processo administrativo SEI nº 02.010216/2023-68**

**CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº [•]/202[•]**

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

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

**[•] de 202[•]**

## SUMÁRIO

1. DISPOSIÇÕES GERAIS .....	3
2. DIRETRIZES PARA A LOCAÇÃO SOCIAL .....	4
2.2. ALOCAÇÃO DOS LOCATÁRIOS SOCIAIS .....	5
2.3. AUFERIMENTO DA CONTRIBUIÇÃO DA LOCAÇÃO SOCIAL .....	9
DIRETRIZES PARA A.....	9
3. ALIENAÇÃO DAS UNIDADES DESTINADAS À ALIENAÇÃO.....	9

CONSULTA PÚBLICA

## **1. DISPOSIÇÕES GERAIS**

1.1. O presente ANEXO detalha as diretrizes e regras aplicáveis à LOCAÇÃO SOCIAL, por meio do procedimento de alocação dos LOCATÁRIOS SOCIAIS nas UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL e de auferimento da CONTRIBUIÇÃO DA LOCAÇÃO SOCIAL; e à ALIENAÇÃO das UNIDADES DESTINADAS À ALIENAÇÃO.

1.2. A CONCESSIONÁRIA será responsável por:

- (i) operacionalizar, com base na LISTA PRÉVIA DE CIDADÃOS INSCRITOS e nas disposições do CONTRATO e deste ANEXO, a alocação dos LOCATÁRIOS SOCIAIS nas UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL disponíveis;
- (ii) operacionalizar, com base nas disposições do CONTRATO e deste ANEXO, as UNIDADES DESTINADAS À ALIENAÇÃO;
- (iii) empreender todos os esforços para eliminar ou reduzir ao máximo a TAXA DE VACÂNCIA dos EMPREENDIMENTOS DE LOCAÇÃO SOCIAL;
- (iv) realizar toda a gestão operacional do recolhimento da CONTRIBUIÇÃO DE LOCAÇÃO SOCIAL, a qual engloba todos os trâmites e providências administrativas correlatas necessárias para obtenção de tais receitas, incluindo a celebração do contrato de locação social com o LOCATÁRIO SOCIAL e a realização de transações bancárias, financeiras, contábeis e fiscais;
- (v) elaborar o Plano de Trabalho dos Serviços de Triagem e MAPEAMENTO SOCIOECONÔMICO dos potenciais LOCATÁRIOS SOCIAIS, nos termos previstos no ANEXO 7 – CADERNO DE ENCARGOS;
- (vi) providenciar a inserção e a constante atualização dos dados sobre o auferimento da CONTRIBUIÇÃO DA LOCAÇÃO SOCIAL, a serem disponibilizados no Sistema de Gestão Integrado (SGI), o qual deverá atender ao disposto na Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 e nova redação dada pela Lei nº 13.853, 8 de julho de 2019;

- (vii) realizar, ao longo de toda a CONCESSÃO, entrevistas individuais com cada LOCATÁRIO SOCIAL, com o objetivo de (a) identificar suas condições socioeconômicas e (b) colher as informações necessárias para a adoção das ações de triagem, MAPEAMENTO SOCIOECONÔMICO, seleção e enquadramento e reenquadramento, consolidando todas as informações colhidas na ficha de cadastro individualizada, nos termos previstos no ANEXO 7 – CADERNO DE ENCARGOS; e
- (viii) apontar na LISTA PRÉVIA DE CIDADÃOS INSCRITOS os motivos da não inclusão do potencial LOCATÁRIO SOCIAL na LISTA FINAL DE LOCATÁRIOS SOCIAIS e identificar a LISTA FINAL DE LOCATÁRIOS SOCIAIS para validação pelo PODER CONCEDENTE, nos termos previstos no ANEXO 7 – CADERNO DE ENCARGOS.

## **2. DIRETRIZES PARA A LOCAÇÃO SOCIAL**

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

- (i) 20% (vinte por cento) das UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL deverão possuir o valor máximo de R\$ 200,00 (duzentos reais);
- (ii) 15% (quinze por cento) das UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL deverão possuir o valor máximo de R\$ 300,00 (trezentos reais);
- (iii) 15% (quinze por cento) das UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL deverão possuir o valor máximo de R\$ 400,00 (quatrocentos reais);
- (iv) 20% (vinte por cento) das UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL deverão possuir o valor máximo de R\$ 600,00 (seiscentos reais);
- (v) 15% (quinze por cento) das UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL deverão possuir o valor máximo de R\$ 800,00 (oitocentos reais);

- (vi) 15% (quinze por cento) das UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL deverão possuir o valor máximo de R\$ 1000,00 (mil reais).

## **2.2. ALOCAÇÃO DOS LOCATÁRIOS SOCIAIS**

2.2.1. O PODER CONCEDENTE disponibilizará a LISTA PRÉVIA DE CIDADÃOS INSCRITOS, conforme estabelecido no ANEXO 7 DO CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, e a manterá disponível durante toda a vigência da CONCESSÃO.

2.2.1.1. A LISTA PRÉVIA DE CIDADÃOS INSCRITOS será formulada com base nos CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE a seguir enumerados:

- (i) Ser residente no Município do Recife há pelo menos 2 anos;
- (ii) Não ter sido contemplado, em caráter definitivo, em programas habitacionais de interesse social;
- (iii) Possuir pelo menos um membro da família em idade adulta, nos termos da legislação civil brasileira;
- (iv) Comprovar renda mínima de 1 salário-mínimo (R\$ 1.320, data base 2023);  
e
- (v) Possui renda máxima de 3,5 salários-mínimos (R\$ 4.620, data base 2023).

2.2.2. A partir da LISTA PRÉVIA DE CIDADÃOS INSCRITOS, caberá à CONCESSIONÁRIA a verificação das informações nela constantes, a realização dos trabalhos de triagem e MAPEAMENTO SOCIOECONÔMICO e a elaboração da LISTA FINAL DE LOCATÁRIOS SOCIAIS.

2.2.2.1. Os trabalhos de triagem e MAPEAMENTO SOCIECONÔMICO serão pautados cumulativamente pelos CRITÉRIOS DE PRIORIZAÇÃO, pelas faixas escalonadas da CONTRIBUIÇÃO DA LOCAÇÃO SOCIAL, pelas tipologias de

UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL disponíveis e pelas regras de distribuição das UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL constantes deste ANEXO.

2.2.3. O trabalho de triagem e MAPEAMENTO SOCIOECONÔMICO de cada família constante da LISTA PRÉVIA DE CIDADÃOS INSCRITOS deve obrigatoriamente considerar os seguintes CRITÉRIOS DE PRIORIZAÇÃO:

- (i) Família cujo chefe já esteja com mais de 60 anos, comprovado por documentação oficial;
  - (ii) Família com mulher responsável pela unidade familiar, comprovado por autodeclaração;
  - (iii) Família com filho(s) em idade inferior a 18 (dezoito) anos, comprovado por documento de filiação;
  - (iv) Família monoparental (constituída somente pela mãe, somente pelo pai ou somente por um responsável legal por crianças e adolescentes), comprovado por documento de filiação e documento oficial emitido pela Justiça que comprove a guarda;
  - (v) Família residente em áreas de risco e/ou insalubres ou que tenha sido desabrigada, comprovado por declaração do ente público;
  - (vi) Família de que faça parte pessoa(s) com deficiência ou elevado grau de dependência, comprovado com a apresentação de atestado médico;
  - (vii) Mulher, com ou sem filhos, identificada em situação de violência, comprovada com a apresentação de Boletim de Ocorrência ou Relatório Técnico Social do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS);
  - (viii) Pessoa do público LGBTQIANP+ identificada em situação de violência, comprovada com a apresentação de Boletim de Ocorrência ou Relatório Técnico Social do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS)
-

- (ix) Família cujo chefe trabalha no centro do Recife, comprovado com apresentação de carta empregador ou contrato;

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

2.2.5. No caso de empate entre potenciais LOCATÁRIOS SOCIAIS elegíveis e prioritários, o critério de desempate deve ser o tempo de inscrição da família no Cadastro Único de Assistência Social (CadÚnico) previsto no art. 6º-F da Lei nº 8.742/1993 ou em outros programas habitacionais do Município do Recife.

2.2.6. A distribuição das UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL deverá observar, ainda, as seguintes regras:

- (i) na ausência de percentual superior fixado em legislação do Município do Recife ou do Estado de Pernambuco, 3% das UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL devem ser destinadas a famílias cujos chefes já estejam com mais de 60 anos, conforme disposto no inciso I, do art. 38 da Lei nº 10.741, de 1º de outubro de 2003, Estatuto do Idoso;
- (ii) na ausência de percentual superior fixado em legislação do Município do Recife, 5% das UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL devem ser destinadas a família de que façam parte pessoa(s) com deficiência ou elevado grau de dependência, conforme disposto no inciso I, do art. 32, da Lei 13.146, de 6 de julho de 2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência).

2.2.7. Concluídos os trabalhos de triagem e MAPEAMENTO SOCIOECONÔMICO e definida a LISTA FINAL DE LOCATÁRIOS SOCIAIS, deverá a CONCESSIONÁRIA:

- (i) proceder à convocação dos selecionados para a assinatura do contrato de locação social, podendo, para tanto, adotar a minuta constante no ANEXO 5 – MINUTA DE

CONTRATO DE LOCAÇÃO ou, alternativamente, submeter proposta de nova minuta à aprovação do PODER CONCEDENTE;

- (ii) orientar os novos LOCATÁRIOS SOCIAIS sobre seus deveres, direitos e regras, além de disponibilizar um manual de “boas-vindas”, contendo as regras de convivência e boas práticas nos EMPREENDIMENTOS DE LOCAÇÃO SOCIAL, nos termos previstos no ANEXO 7 – CADERNO DE ENCARGOS;
- (iii) organizar e franquear a ocupação das UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL, efetuando a entrega das chaves aos LOCATÁRIOS SOCIAIS, nos termos previstos no ANEXO 7 – CADERNO DE ENCARGOS.

2.2.8. As informações resultantes do trabalho de triagem e MAPEAMENTO SOCIOECONÔMICO devem estar consolidadas, para validação pelo PODER CONCEDENTE:

- (i) na LISTA FINAL DE LOCATÁRIOS SOCIAIS e na ficha de cadastro individualizada de cada LOCATÁRIO SOCIAL, no caso de seleção do potencial LOCATÁRIO SOCIAL para os EMPREENDIMENTOS DE LOCAÇÃO SOCIAL;
- (ii) na LISTA PRÉVIA DE CIDADÃOS INSCRITOS, no caso de não seleção do potencial LOCATÁRIO SOCIAL para os EMPREENDIMENTOS DE LOCAÇÃO SOCIAL, com indicação dos motivos para tanto;

2.2.9. A CONCESSIONÁRIA, junto com o PODER CONCEDENTE, deverá garantir a inscrição do LOCATÁRIO SOCIAL selecionado para o EMPREENDIMENTO DE LOCAÇÃO SOCIAL no Cadastro Único instituído pelo Art. 6º-F da Lei Federal nº 8.742, de 07 de dezembro de 1993, como condição para entrada no programa e assinatura do respectivo contrato de locação.



### **2.3. AUFERIMENTO DA CONTRIBUIÇÃO DA LOCAÇÃO SOCIAL**

2.4. Caberá à CONCESSIONÁRIA a definição das formas de pagamento da CONTRIBUIÇÃO DA LOCAÇÃO SOCIAL a serem disponibilizadas aos LOCATÁRIOS SOCIAIS, devendo assegurar, no mínimo, a possibilidade de pagamento em espécie, por meio de boleto e transação bancária.

2.5. Em caso de mora no pagamento da CONTRIBUIÇÃO DA LOCAÇÃO SOCIAL, a CONCESSIONÁRIA deverá adotar as medidas cabíveis para gerir, da melhor forma possível, a inadimplência do LOCATÁRIO SOCIAL, nos termos previstos no CONTRATO e nos ANEXOS 7 e 8.

### **3. DIRETRIZES PARA A ALIENAÇÃO DAS UNIDADES DESTINADAS À ALIENAÇÃO**

3.1. A CONCESSIONÁRIA elaborará a LISTA DE CIDADÃOS INSCRITOS PARA ALIENAÇÃO, e a manterá disponível durante toda a vigência da CONCESSÃO.

3.1.1. A LISTA DE CIDADÃOS INSCRITOS PARA ALIENAÇÃO será formulada com base nos CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE a seguir enumerados:

- (vi) Ser residente no Município do Recife há pelo menos 2 anos;
- (vii) Não ter sido contemplado, em caráter definitivo, em programas habitacionais de interesse social;
- (viii) Possuir pelo menos um membro da família em idade adulta, nos termos da legislação civil brasileira;
- (ix) Comprovar renda mínima de R\$ 2.640,01 (data base 2023) que corresponde ao menor valor de renda da Faixa 2 do Programa Minha Casa Minha Vida); e
- (x) Possuir renda máxima de R\$ 8.000,00 (data base 2023), que corresponde ao maior valor de renda da Faixa 3 do Programa Minha Casa Minha Vida.

3.2. A partir da LISTA DE CIDADÃOS INSCRITOS PARA ALIENAÇÃO, caberá à CONCESSIONÁRIA a verificação das informações nela constantes, a realização dos trabalhos de triagem e MAPEAMENTO SOCIOECONÔMICO e a elaboração da LISTA FINAL DE BENEFICIÁRIOS POR ALIENAÇÃO.

3.2.1. Os trabalhos de triagem e MAPEAMENTO SOCIECONÔMICO serão pautados pelos CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE, observando-se o atendimento das proporções de distribuição das UNIDADES PARA ALIENAÇÃO por faixas de renda.

3.2.2. A distribuição das UNIDADES PARA ALIENAÇÃO deverá obedecer aos seguintes CRITÉRIOS DE RENDA:

FAIXA DE RENDA (ano base do 2023 do Programa Minha Casa Minha Vida)	PROPORÇÃO EM RELAÇÃO AO TOTAL DE UNIDADES DE ALIENAÇÃO
2 (R\$ 2.640,01 à R\$ 4.400,00)	51% das unidades para alienação
3 (R\$ 4.440,01 à R\$ 8.000,00)	49% das unidades para alienação

3.3. Concluídos os trabalhos de triagem e MAPEAMENTO SOCIOECONÔMICO e definida a LISTA FINAL DE BENEFICIÁRIOS POR ALIENAÇÃO, deverá a CONCESSIONÁRIA:

- (iv) proceder à convocação dos selecionados para formalizar a aquisição;
- (v) orientar os novos BENEFICIÁRIOS POR ALIENAÇÃO sobre seus deveres, direitos e regras, além de disponibilizar um manual de “boas-vindas”, contendo as regras de convivência e boas práticas nos EMPREENDIMENTOS DE ALIENAÇÃO;
- (vi) organizar e franquear a ocupação das UNIDADES POR ALIENAÇÃO, efetuando a entrega das chaves aos BENEFICIÁRIOS POR ALIENAÇÃO.

3.4. As informações resultantes do trabalho de triagem e MAPEAMENTO SOCIOECONÔMICO devem estar consolidadas, para ciência pelo PODER CONCEDENTE:

- (i) na LISTA FINAL DE BENEFICIÁRIOS POR ALIENAÇÃO e na ficha de cadastro individualizada de cada BENEFICIÁRIOS POR ALIENAÇÃO contemplado;

- (ii) na LISTA DE CIDADÃOS INSCRITOS no caso de não seleção e contemplação como BENEFICIÁRIOS POR ALIENAÇÃO, indicar os motivos para tanto;

A CONCESSIONÁRIA, junto com o PODER CONCEDENTE, deverá garantir a inscrição do BENEFICIÁRIOS POR ALIENAÇÃO da Faixa 2 selecionados para o EMPREENDIMENTO DE ALIENAÇÃO no Cadastro Único instituído pelo Art. 6º-F da Lei Federal nº 8.742, de 07 de dezembro de 1993, como condição para entrada no programa e assinatura do respectivo contrato de alienação.

\*\*\*

CONSULTA PÚBLICA