PPP MORAR NO CENTRO

Dezembro/2025

Minha Casa Minha Vida

RECIFE PREFEITURA

UNA Partners

MANESCO

HTBR ARQUITETURA E ENGENHARIA

MINISTÉRIO DA GESTÃO E DA INOVAÇÃO EM SERVIÇOS PÚBLICOS

MINISTÉRIO DAS CIDADES

PPI

FEP Fundo de Apoio à Estruturação de Projetos de Concessão e PPP

CAIXA

GOVERNO DO BRASIL DO LADO DO POVO BRASILEIRO

GOVERNO FEDERAL

Minha Casa Minha Vida

MINISTÉRIO DA GESTÃO E DA INOVAÇÃO EM SERVIÇOS PÚBLICOS

MINISTÉRIO DAS CIDADES

PROGRAMA DE PARCERIAS DE INVESTIMENTOS / PPI

CASA CIVIL

GOVERNO DO BRASIL
DO LADO DO POVO BRASILEIRO

#EXTERNO.CONFIDENCIAL

EQUIPES ENVOLVIDAS

Poder Concedente

RECIFE PREFEITURA

Coordenadores

PPI

MINISTÉRIO DAS CIDADES

GOVERNO DO BRASIL
DO LADO DO POVO BRASILEIRO

Estruturador

CAIXA

Financiador dos Estudos

FEP

Consultores

UNA Partners

MANESCO

HTBR ARQUITETURA E ENGENHARIA

CARTEIRA DE PROJETOS CAIXA

CARTEIRA DE PROJETOS ESTRUTURADOS PELA CAIXA

108
PROJETOS

412
MUNICÍPIOS ATENDIDOS

35,9 Mi
HABITANTES BENEFICIADOS

R$ 39,4 Bi
INVESTIMENTO PRIVADO

74 PROJETOS EM EXECUÇÃO +
34 PROJETOS LEILOADOS

Posição em 15/12/2025
Fonte: GEDEP

NORTE
6 PROJETOS
6 MUNICÍPIOS ATENDIDOS
2,5 MILHÕES DE HABITANTES

NORDESTE
38 PROJETOS
98 MUNICÍPIOS ATENDIDOS
14,1 MILHÕES DE HABITANTES

CENTRO-OESTE
5 PROJETOS
5 MUNICÍPIOS ATENDIDOS
1,9 MILHÃO DE HABITANTES

SUDESTE
35 PROJETOS
152 MUNICÍPIOS ATENDIDOS
10,8 MILHÕES DE HABITANTES

SUL
22 PROJETOS
149 MUNICÍPIOS ATENDIDOS
6,5 MILHÕES DE HABITANTES

CAIXA
#PÚBLICO

PROJETOS EM **INFRAESTRUTURA ECONÔMICA** E **SOCIAL**

SETORES ATENDIDOS

71	ILUMINAÇÃO PÚBLICA
24	SANEAMENTO/RSU
8	EDUCAÇÃO INFANTIL
3	HABITAÇÃO SOCIAL
2	UNID. SOCIOEDUCATIVAS

PPP MORAR NO CENTRO

Minha Casa Minha Vida
RECIFE PREFEITURA
UNA Partners
MANESCO
HTBR ARQUITETURA E ENGENHARIA
MINISTÉRIO DAS CIDADES
PPI
FEP Fundo de Apoio à Estruturação de Projetos de Concessão e PPP
CAIXA
GOVERNO DO BRASIL DO LADO DO POVO BRASILEIRO

O QUÊ?

Aspectos gerais do projeto

ONDE?

Informações sobre os imóveis

QUEM?

Beneficiários, aluguel e mix de renda

QUANTO?

Modelo econômico-financeiro

SOBRE O PROJETO

PRINCIPAIS OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO

#01: CONSTRUÇÃO

Retrofits e novas construções, totalizando aproximadamente **1128 unidades** habitacionais, com wi-fi, equipamentos de linha branca e mobília básica.

Além das unidades habitacionais, está prevista a construção de uma creche e da sede da Orquestra Criança Cidadã.

#02: GESTÃO

Administração dos contratos de locação social, de acordo com as premissas estipuladas.

Para garantir a viabilidade do projeto, 2 imóveis (44% das unidades) serão para alienação no modelo MCMV. Concessionário será responsável pela construção e comercialização.

#03: OPERAÇÃO

Serviços condominiais, manutenção das unidades quando houver troca de inquilinos, conservação das áreas comuns, serviço social, etc.

Empreendimentos terão uso misto, permitindo a exploração da fachada ativa, com locação para lojas, restaurantes, etc.

SOBRE A LOCAÇÃO

ASPECTOS GERAIS

4 EMPREENDIMENTOS

Retrofits e novas construções, com áreas comuns e de lazer, em localizações centrais da cidade

MORADORES COM DIVERSAS FAIXAS DE RENDA

Beneficiários com renda familiar entre 1 a 3,5 salários mínimos, distribuídos de maneira a garantir uma ocupação equilibrada e diversa

CONDOMÍNIOS BEM CUIDADOS E GERIDOS

Serviços de manutenção, limpeza e gestão das áreas comuns inclusos

STUDIOS A 3 DORM.

Apartamentos com tipologias variadas, para atender diversas configurações familiares

APARTAMENTOS PRONTOS PARA MORAR

Imóveis serão entregues com fogão, geladeira, chuveiro e mobília básica

TRABALHO SOCIAL

Atividades para capacitar os beneficiários e fomentar a melhoria de vida das famílias

CONTEXTUALIZAÇÃO

PPP MORAR NO CENTRO

+1000 habitações no centro do Recife

NOVO MINHA CASA, MINHA VIDA: LOCAÇÃO SOCIAL

INTEGRAÇÃO INSTITUCIONAL

RECENTRO

O QUÊ?

Aspectos gerais do projeto

ONDE?

Informações sobre os imóveis

QUEM?

Beneficiários, aluguel e mix de renda

QUANTO?

Modelo econômico-financeiro

SOBRE OS IMÓVEIS

nova construção

retrofit

SIQUEIRA CAMPOS
Bairro: Santo Antônio (ZEPH)

UHs previstas: 104

Intervenção: retrofit

Alienação

PÁTIO 304
Bairro: Santo Antônio (ZEPH)

UHs previstas: 89

Intervenção: retrofit

Locação Social

DANTAS BARRETO
Bairro: São José

UHs previstas: 76

Intervenção: retrofit e nova construção

Locação Social

RIACHUELO-SAUDADE
Bairro: Boa Vista

UHs previstas: 88

Intervenção: nova construção

Locação Social

CABANGA NORTE
Bairro: Cabanga

UHs previstas: 384

Intervenção: nova construção

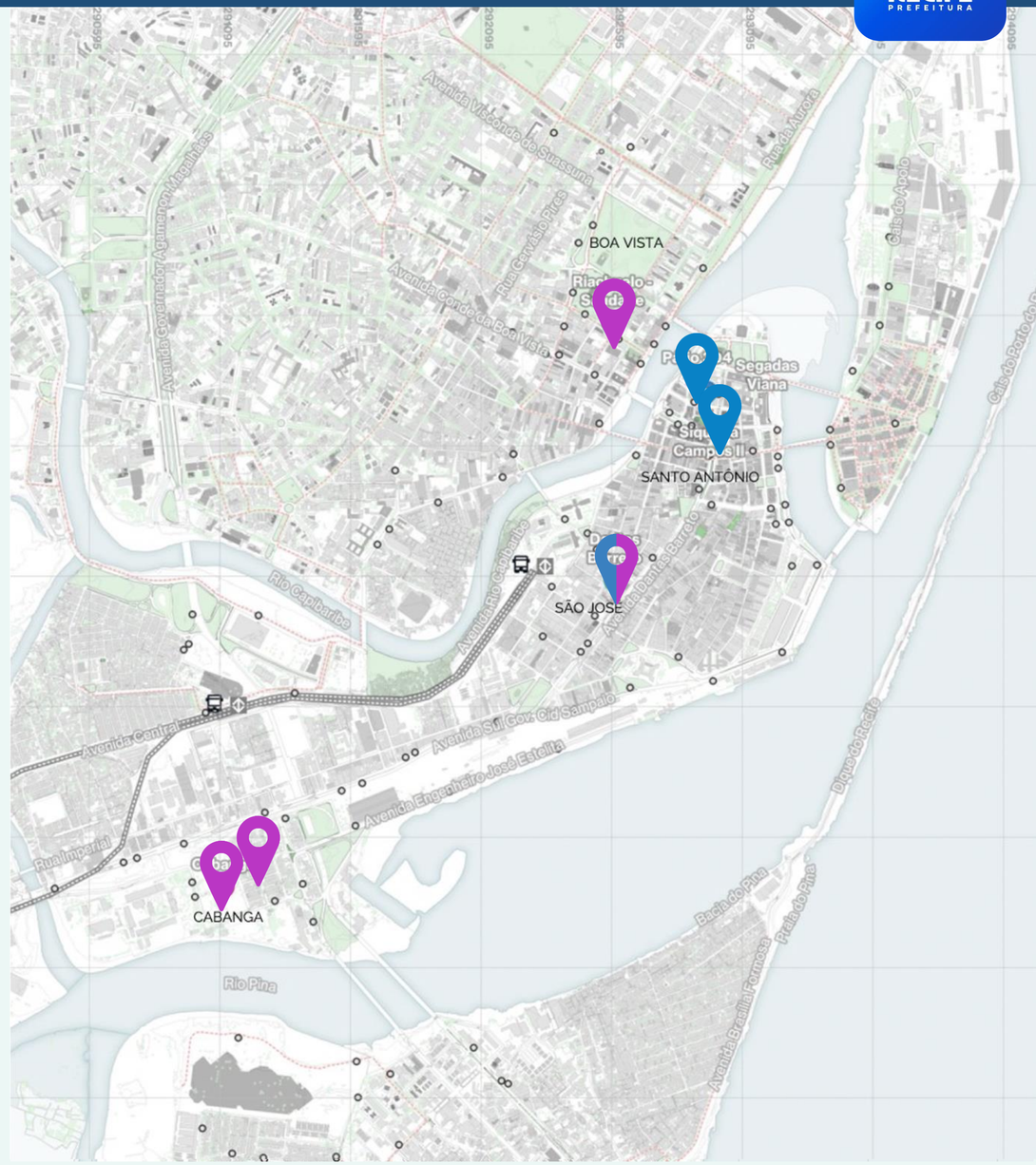
Locação Social

CABANGA SUL
Bairro: Cabanga

UHs previstas: 387

Intervenção: nova construção

Alienação



SOBRE OS IMÓVEIS

DANTAS BARRETO

Bairro: São José – Inserido no Plano Específico para o Cais de Santa Rita, José Estelita e Cabanga
Intervenção: Retrofit (2.626,82 m²) e Construção (1.989,72 m²)

UHs previstas: 76

Locação Social

HIS	# 3 dorm	5
	# 2 dorm	25
	# 1 dorm	9
	# studio	39
HMP	# 3 dorm	
	# 2 dorm	
	# 1 dorm	
	# studio	
outros usos	comércio	488,92 m²
	social	

SOBRE OS IMÓVEIS

RIACHUELO SAUDADE

Bairro: Boa Vista

Intervenção: Nova construção

Área construída: 3.652,13 m²

UHSs previstas: 88

Locação Social

HIS	# 3 dorm	
	# 2 dorm	
	# 1 dorm	
	# studio	88
HMP	# 3 dorm	
	# 2 dorm	
	# 1 dorm	
	# studio	
outros usos	comércio	245,49 m²
	social	

SOBRE OS IMÓVEIS

PÁTIO 304

Bairro: Santo Antônio (ZEPH)

Intervenção: Retrofit

Área construída: 5.201,42 m²

UHs previstas: 89

Locação Social

HIS	# 3 dorm	3
	# 2 dorm	50
	# 1 dorm	14
	# studio	22
HMP	# 3 dorm	-
	# 2 dorm	-
	# 1 dorm	-
	# studio	-
outros usos	comércio	-
	social	creche

*** Imóvel se encontra em processo de desapropriação**

Encargo: construção de creche no térreo (422,95 m²)

SOBRE OS IMÓVEIS

CABANGA

Bairro: Cabanga - Inserido no Plano Específico para o Cais de Santa Rita, José Estelita e Cabanga

Intervenção: Nova construção

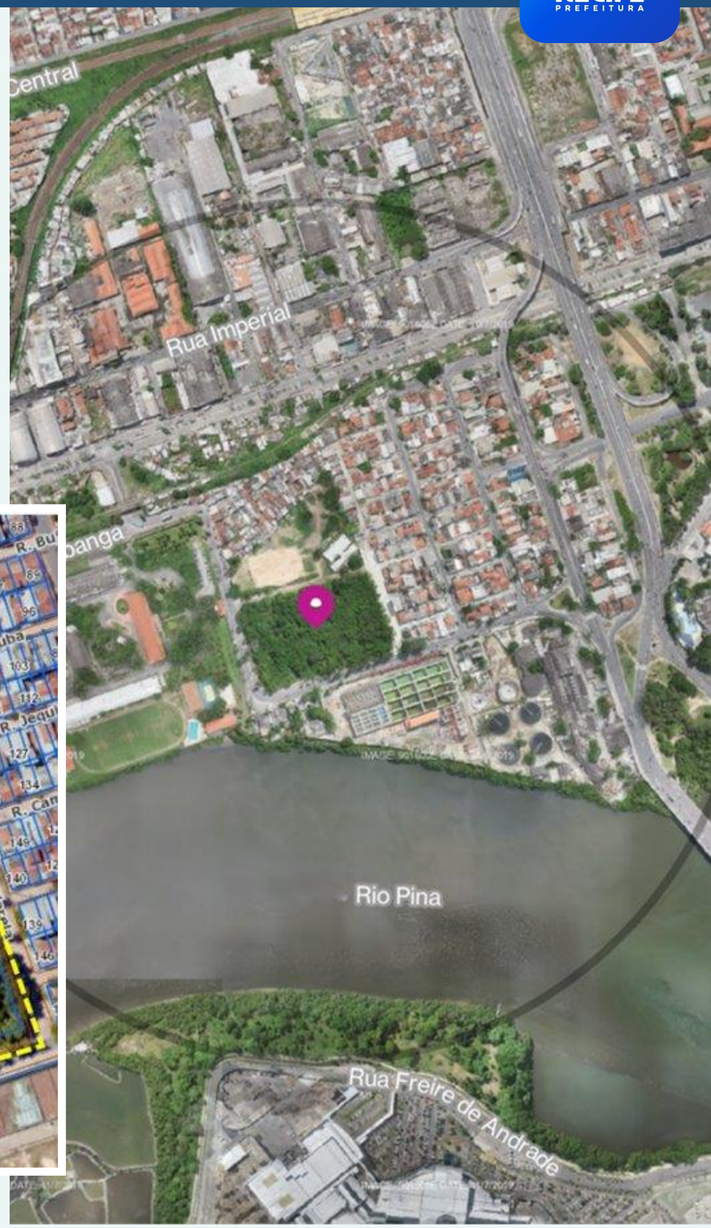
Área construída: Quase 52.000 m²

UHs previstas: 771

Norte Locação Social
Sul Alienação

HIS (norte)	# 3 dorm	24	
	# 2 dorm	360	
	# 1 dorm		
	# studio		
HMP (sul)	# 3 dorm		
	# 2 dorm	261	
	# 1 dorm	126	
	# studio		
outros usos	comércio	3.877,79 m²	**Norte + Sul**
	social	1.600,00 m²	**Norte**

Encargo: Construção do edifício da Orquestra da Associação Beneficente Criança Cidadã (2.000 m²) no Cabanga Sul



SOBRE OS IMÓVEIS

SIQUEIRA CAMPOS

Bairro: Santo Antônio (ZEPH)

Intervenção: Retrofit

Área construída: 5.306,20 m²

UHs previstas: 104

Alienação

HIS	# 3 dorm	-
	# 2 dorm	-
	# 1 dorm	-
	# studio	-
HMP	# 3 dorm	-
	# 2 dorm	36
	# 1 dorm	68
	# studio	-
outros usos	comércio	145 m²
	social	-

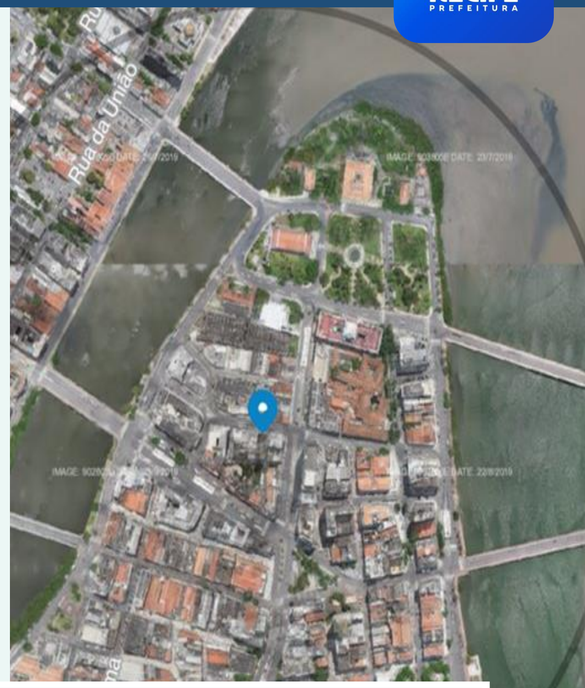
SOBRE OS IMÓVEIS

SIQUEIRA CAMPOS

Ambiente regulatório específico, mais flexível e ágil para viabilizar o retrofit:

***Lei Municipal nº 19.175/2023* (Lei da PPP Morar no Centro) - Art. 8º**

- **<u>Intervenções permitidas pelo conceito de "retrofit"</u>**:
  - Demolição parcial da edificação existente
  - Preservação ou alteração do uso da edificação
  - Preservação ou alteração da área construída interna
- Otimização do processo de análise dos pedidos de requalificação e/ou retrofit
- Aplicável a edificações com mais de 10 anos
- Tramitação prioritária dos processos administrativos pelos órgãos municipais

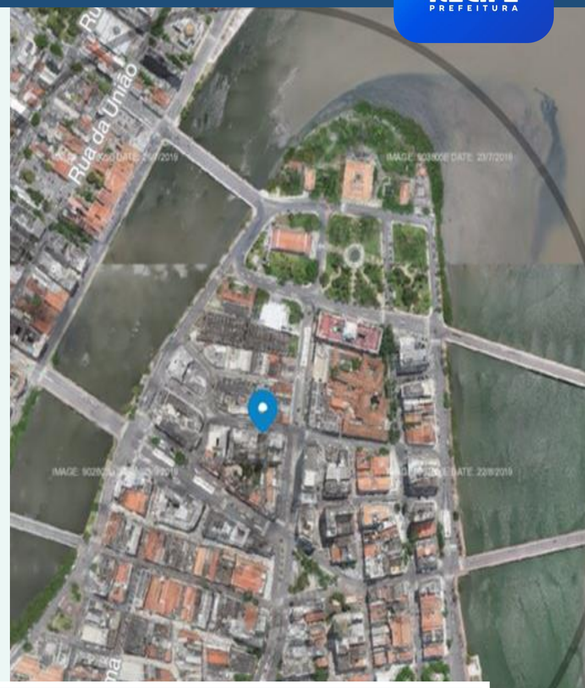


SOBRE OS IMÓVEIS

SIQUEIRA CAMPOS

Desapropriação por Utilidade Pública

- Decreto de Utilidade Pública será publicado logo após o Edital de Licitação e antes do recebimento das Propostas Comerciais (2º trimestre/2026)
- A desapropriação será conduzida e custeada pelo Poder Concedente, antes da eficácia do Contrato
- ***Previsão contratual de mitigação de eventuais riscos relacionados à desapropriação:***
  - Imissão do concessionário na posse como condição de eficácia do Contrato
  - Risco do Poder Concedente: ações ou omissões que implique no atraso da desapropriação
  - Obrigação do Poder Concedente: manutenção da integridade da área no decorrer da desapropriação



PPP MORAR NO CENTRO

O QUÊ?

Aspectos gerais do projeto

ONDE?

Informações sobre os imóveis

QUEM?

Beneficiários, aluguel e mix de renda

QUANTO?

Modelo econômico-financeiro

BENEFICIÁRIOS E ALUGUEL

QUEM VAI SER ATENDIDO?

Lista de beneficiários é consolidada pela Prefeitura, com 3x a quantidade de UHs para garantir celeridade e flexibilidade ao processo de triagem e alocação dos beneficiários, realizados pelo concessionário. O Contrato de Locação Social é regido pela Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato).

CRITÉRIOS PARA PARTICIPAÇÃO

- Renda familiar de até R$ 4.942,00 (de 1 a 3,5 salários-mínimos, data-base 2024)
- Ser morador do Recife há pelo menos 2 anos
- Ter ao menos um adulto na família
- Não ter sido contemplado em programas de aquisição de imóveis (mas pode ser beneficiário de outras iniciativas)

CRITÉRIOS PARA PRIORIZAÇÃO[1]

- Chefes de família idosos
- Famílias lideradas por mulheres
- Filhos menores de 18 anos
- Família monoparental
- Pessoas que moram em áreas de risco
- Mulheres e pessoas LGBTQIAP+ em situação de violência
- Pessoas com deficiência ou alta dependência
- Família que more ou trabalhe no centro

[1]Apenas o Critério de Priorização "morar ou trabalhar no centro" tem valor igual a 2. Todos os demais tem valor igual a 1.

BENEFICIÁRIOS E ALUGUEL

COMO O ALUGUEL FOI DEFINIDO?

O valor total (aluguel + condomínio) a ser pago pelos beneficiários foi calculado seguindo **2 premissas** fundamentais:

PROPORCIONALIDADE

Comprometer no máximo de 15 a 25% da renda familiar das pessoas beneficiadas

MIX DE RENDA

Garantir que a diversidade de públicos se mantenha ao longo de todo o projeto

Hélia Scheppa/PCR

BENEFICIÁRIOS E ALUGUEL

PROPORCIONALIDADE E MIX DE RENDA NA PRÁTICA

Beneficiários das faixas 1 e 2, distribuídos de maneira a garantir uma ocupação equilibrada e diversa

FAIXAS MCMV	FAIXAS PROJETO	EXEMPLOS DE RENDA X COMPROMETIMENTO			CONTRIBUIÇÃO DO BENEFICIÁRIO	PROPORÇÃO DE DISTRIBUIÇÃO DAS UNIDADES
		15%	20%	25%		
1 salário-mínimo: R$ 1.412,00	A	1.400			210,00	20%
	B		2.075		415,00	15%
	C		3.100		620,00	15%
	D		4.125		825,00	20%
	E			4.532	1.030,00	15%
3,5 salários-mínimos: R$ 4.942,00	F			4.940	1.235,00	15%

QUEM GANHA MENOS, COMPROMETE MENOS

A lógica por detrás do cálculo é sempre garantir que as famílias com renda familiar mais baixa comprometam menos dos seus recursos com o aluguel.

O QUÊ?

Aspectos gerais do projeto

ONDE?

Informações sobre os imóveis

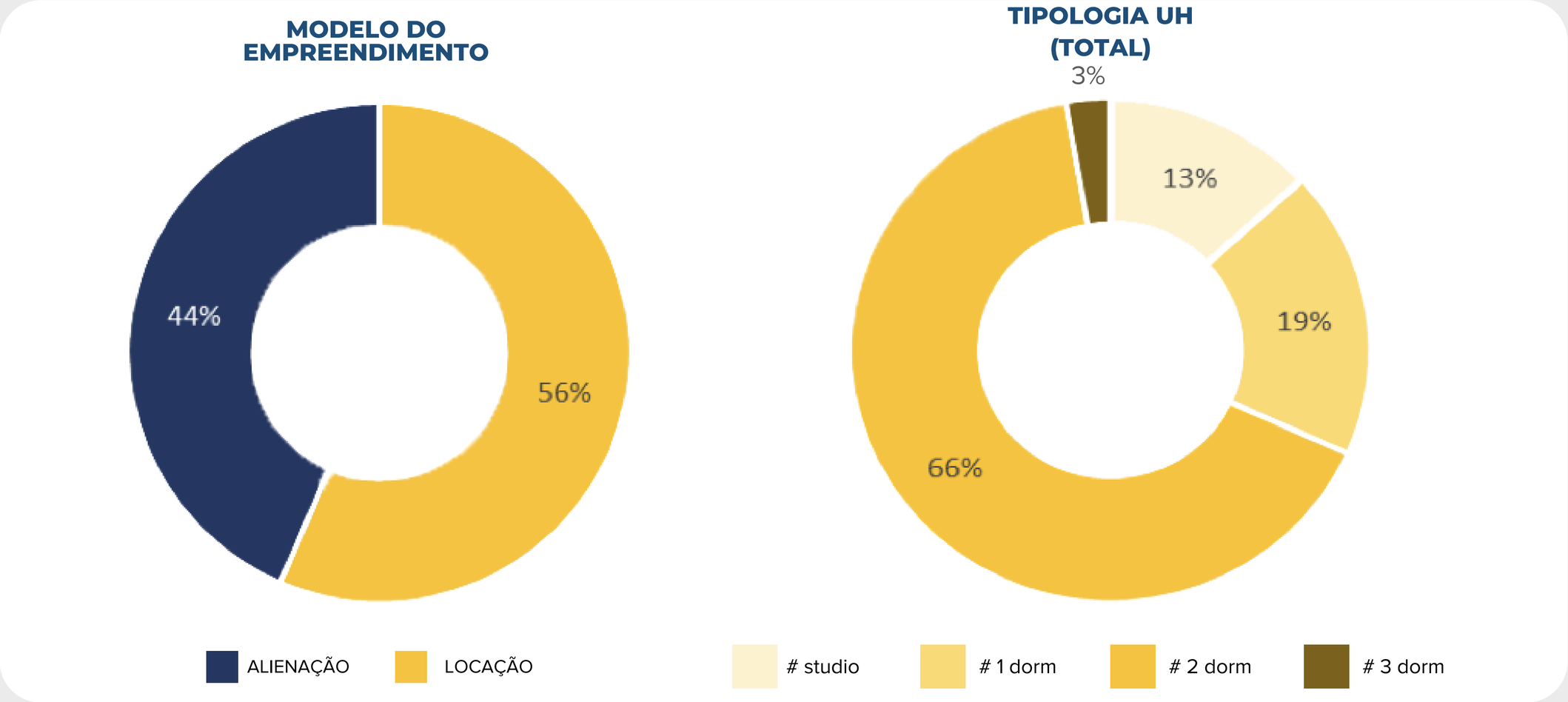
QUEM?

Beneficiários, aluguel e mix de renda

QUANTO?

Modelo econômico-financeiro

MODELO ECONÔMICO-FINANCEIRO



**Percentuais referenciais, podendo ser modificados pelo concessionário, desde que respeitados os quantitativos mínimos de UHs de locação social*

MODELO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RESUMO DAS UNIDADES

Imóveis			Total unidades habitacionais		Locação Social				Alienação (HMP)			Outros Usos		Área dos empreendimentos		
					# studio	# 1 dorm	# 2 dorm	# 3 dorm	# 1 dorm	# 2 dorm	# 3 dorm	COMÉRCIO (m^2)	SOCIAL (m^2)	Área Construída	Área Comum	Área Privativa (Res + Com)
1	Pátio 304	Municipal	89	7,89%	22	14	50	3				-	422,95	5.201,42	1.845,27	3.356,15
2	Siqueira Campos	Municipal	104	9,22%					68	36		145,00		5.306,20	1.590,00	3.716,20
4	Riachuelo Saudade	Municipal	88	7,80%	88							245,49		3.652,13	515,84	3.136,29
3	Dantas Barreto I (retrofit)	Federal	48	4,26%	39	1	8					137,42		2.626,82	515,78	2.111,04
	Dantas Barreto II (construção nova)	Federal	28	2,48%			24	4				351,00		1.989,72	232,32	1.757,40
5	Cabanga Norte	Federal	384	34,04%			360	24				1.611,49	1.600,00	21.323	2.922,51	21.612,29
	Cabanga Sul	Federal	387	34,31%					126	261		2.266,30		27.451,91	6.181,58	21.270,33
Total Unidades			1.128		149	15	442	31	194	297	-	4.756,70	2.022,95	73.536,10	18.844,64	54.691,40
					13%	1%	39%	3%	17%	26%						

IMÓVEIS SPU

MODELO ECONÔMICO-FINANCEIRO

CENÁRIO GERAL

	Cenário	
	Valores (R$ mil)	%
Receita	**952.471**	**100%**
Receita de Locação Social	115.072	12%
Receita Fachada Ativa	37.644	4%
Receita de Contraprestação	664.508	70%
Receita de Alienação	135.248	14%
OPEX	**252.249**	**100%**
Custos Locação e Gestão	252.249	100%
CAPEX	**266.835**	**100%**
Construção Ed. Locação Social	111.006	44%
Equipamentos	8.202	3%
Reinvestimento	35.656	14%
Construção Ed. Alienação + Despesas Comerciais	111.971	44%
TIR	10,51%	-
WACC	10,51%	
Aporte de Recursos	0	-
VPL (WACC)	0	-
Contraprestação Mensal	2.453	-
RCL Mês	0,53%	
Subsídio por imóvel	2.175	

PRINCIPAIS NÚMEROS E ASPECTOS DA PPP MORAR NO CENTRO

- Prazo da concessão: 25 anos
- Valor estimado do contrato: R$ 664.508.008,15
- Valor do investimento Locação: R$ 154.865.100,00*
- Valor do investimento Alienação: R$ 111.970.556,00
- Valor do investimento Total: R$ 266.834.656,00
- Contraprestação pecuniária mensal: R$ 2.453.074,24

(valor máximo admitido, critério de julgamento)

- Despesas operacionais mensais: R$ 1.150.278,06
- Taxa Interna de Retorno: 10,51% (real)
- Integralização de capital social na SPE: R$ 11.920.764,46

*valor inclui construção ed. locação social, equipamentos e reinvestimentos

- Receitas da concessionária: aluguéis da locação social + alienação de unidades + receitas de fachada ativa e acessórias + contraprestação pública pecuniária.
- Poder Público complementa as receitas por meio da contraprestação pecuniária, paga a partir do início da operação dos empreendimentos de locação social.
- Sistema de Garantias para o pagamento da contraprestação pecuniária (conta garantia e FPM).
- Risco de inadimplência e vacância compartilhado entre Poder Concedente e Setor Privado.
- Sistema de mensuração de desempenho impacta a remuneração da concessionária.

ATRATIVIDADE DO PROJETO

A PPP Morar no Centro é atrativa pela existência de linhas de financiamento disponíveis, sendo o acesso a essas linhas de livre escolha do concessionário, por exemplo:

Prefeitura do Recife	BNDES	CAIXA	Pró-Cidades	Banco Nacional do Nordeste	Debêntures
Incentivos tributários via Lei do Recentro (Lei Municipal nº 18.869/2021)	Finem *(estudos técnicos, obras civis, retrofit, infraestrutura urbana, montagens e equipamentos)*	Minha Casa, Minha Vida + outros produtos	Res. FGTS nº 897/2018 e Instrução Normativa nº 6/2024	Linha de financiamento específica para complexos multiusos, inclusive Retrofit	D. Infraestrutura (Lei nº 14.801/2024) + D. Incentivadas emitidas para a PPP (Portaria MCID nº 699/2025)
Redução do ISS De 5% para **2%** Isenção IPTU, ITBI e taxas urbanísticas	Financiamento de até 90% do valor dos itens financiáveis	Crédito imobiliário "Apoio à Produção": redução da exposição de caixa com juros muito baixos	Prazos longos de amortização e juros competitivos	Taxas atrativas, abaixo do CDI: diferencial em relação ao Sudeste e Sul *saiba mais aqui!*	Retornos atrativos, prazos mais longos e vantagens fiscais relevantes *saiba mais aqui!*

MODELAGEM CONTRATUAL

CONDIÇÕES DE EFICÁCIA

FASES DO CONTRATO

ALOCAÇÃO DE RISCOS

Condições de Eficácia

Poder Concedente

- Constituição sistema de garantia:
  - Contrato com instituição financeira depositária
  - Depósito de 3 contraprestações mensais máximas
- Transferência das áreas da concessão (imissão na posse/CDRU - Anexo 4 do Contrato)
- Instalação das comissões técnicas de aprovação de projetos, comitês de obras e governança

Concessionária

- Integralização do capital social mínimo (R$ 11.920.764,46)
- Indicação do diretor responsável pela interlocução contratual

Marco Contratual

- Definição da Data de Eficácia
- Emissão da Ordem Inicial de Serviços (OIS)
- Início da contagem do prazo da concessão (25 anos)

MODELAGEM CONTRATUAL

CONDIÇÕES DE EFICÁCIA

FASES DO CONTRATO

ALOCAÇÃO DE RISCOS

MODELAGEM CONTRATUAL

FASE 0 - Projetos
até 8 meses

- Elaboração dos projetos básico e executivo
- Elaboração dos planos, cronogramas e cadernos técnicos
- Estruturação da SPE e governança inicial

FASE 1 - Implantação e Pré-ocupação
até 30 meses

- Execução das obras de implantação
- Aquisição e instalação de equipamentos e mobiliário
- Trabalho técnico social de pré-ocupação nos emp. de locação social (16° mês → Poder Concedente entrega a 1° Lista de Beneficiários)
- Alienação das unidades destinadas à aquisição

FASE 2 - Operação
até o fim da concessão

- Operação dos empreendimentos de locação social
- Gestão de carteira
- Trabalho técnico social de pós-ocupação
- Manutenção, atualização e substituição de bens vinculados

ENCARGOS DO CONCESSIONÁRIO NA FASE 1 RELACIONADOS À EXECUÇÃO GERAL DO CONTRATO

Contratação de responsável técnico pela **coordenação do TRABALHO TÉCNICO SOCIAL E DE DESENVOLVIMENTO COMUNITÁRIO** (Caderno de Encargos - Anexo 7 do Contrato)

Celebrar os contratos com as terceirizadas subcontratadas para a execução dos escopos de construção civil, manutenção predial e serviços de gestão condominial

MODELAGEM CONTRATUAL

CONDIÇÕES DE EFICÁCIA

FASES DO CONTRATO

ALOCAÇÃO DE RISCOS

RISCOS RELACIONADOS À TAXA DE INADIMPLÊNCIA DA CONTRIBUIÇÃO DA LOCAÇÃO SOCIAL

Contribuição da Locação Social

- Integra o leque de receitas da concessionária
- Gestão de carteira: cobrança e recolhimento dos valores é responsabilidade da concessionária, junto ao Trabalho Técnico social
- Taxa de inadimplência: calculada anualmente

+

Compartilhamento do risco

- Gatilho: inadimplência **≥ 40%** das unidades de locação social ocupadas
- → Efeito: reequilíbrio econômico-financeiro automático, com ajuste da contraprestação mensal efetiva sobre a parcela que exceder 40%, no exercício seguinte

→

Externalidades

- Incentivo à eficiência: estimula a boa gestão da carteira e da ocupação, preservando o risco ordinário com o concessionário.
- Redução de exposição a eventos adversos: mitiga impactos decorrentes de situações que extrapolam a gestão ordinária, aumentando a previsibilidade econômico-financeira do contrato.
- Estabilidade e previsibilidade contratual.

RISCOS RELACIONADOS À TAXA DE VACÂNCIA DAS UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL

Taxa de Vacância

- Poderá variar por culpa do Poder Concedente ou por culpa da Concessionária
- Se por culpa da Concessionária, imposição de penalidades a depender do percentual da Taxa de Vacância semestral
- Se por culpa do Poder Concedente → majoração da CPM

+

Compartilhamento do risco

- Gatilho: taxa de vacância **> 5%**, por culpa do Poder Concedente
- → Efeito: majoração da contraprestação mensal efetiva no semestre subsequente, equivalente a R$550,00 por unidade vacante, aplicada pelo número de meses de vacância, apenas sobre a parcela que exceder 5%

→

Externalidades

- Incentivo à eficiência: estimula a boa gestão da carteira e da ocupação, preservando o risco ordinário com o concessionário.
- Redução de exposição a eventos adversos: mitiga impactos decorrentes de situações que extrapolam a gestão ordinária, aumentando a previsibilidade econômico-financeira do contrato.
- Estabilidade e previsibilidade contratual.

RISCOS RELACIONADOS À LINHA BRANCA, MOBILIÁRIO E INTERIOR DAS UHs DE LOCAÇÃO SOCIAL

Encargos da Concessionária

- Trabalho técnico-social elaborará e entregará manual de uso do mobiliário e linha branca aos locatários sociais.
- Não haverá substituição pela concessionária de mobiliário ou equipamentos de linha branca em casos de mau uso ou furto atribuíveis ao locatário social.
- MEF prevê que a cada 5 anos, 50% dos equipamentos de linha branca sejam substituídos para fins de atualização.

Contrato de Locação Social

- Anexo 5 do Contrato de Concessão.
- A relação entre Concessionário e locatário social é regida pela Lei Federal nº 8.245/1991.
- O locatário deve restituir o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu.
- Comprovação por vistorias de entrada e saída.
- Responsabilidade por danos: o locatário responde integralmente por danos causados ao imóvel, às instalações, ao mobiliário e aos equipamentos, inclusive aqueles provocados por terceiros a ele relacionados, independentemente de dolo ou culpa.
- Reposição de bens danificados: em caso de danos ao mobiliário ou aos equipamentos de linha branca, o locatário deverá providenciar a substituição por itens de qualidade equivalente, exceto quando decorrentes de falhas técnicas ou do desgaste natural pelo fim da vida útil.

Externalidades

- Opção contratual de regulamentar a gestão do risco relacionado aos atos de vandalismo, com a finalidade de trazer maior segurança e previsibilidade para as partes.
- Engajamento necessário do trabalho técnico-social junto aos locatários sociais, que também assumem responsabilidades e obrigações contratuais.

ASPECTS DA LICITAÇÃO

INFORMAÇÕES GERAIS

HABILITAÇÃO TÉCNICA

CONDIÇÕES ASSINATURA DO CONTRATO

ASPECTS DA LICITAÇÃO

INFORMAÇÕES GERAIS

- Concorrência pública nacional
- Concessão patrocinada, por 25 anos
- Critério de julgamento: menor valor da Contraprestação Pecuniária Mensal Máxima
  - Valor máximo admitido: R$2.453.074,24
- Inversão de fases
  - julgamento das propostas
  - verificação da habilitação da melhor classificada

+

- Garantia da proposta: R$ 1.067.979,62
- Proposta econômica deve refletir todos os investimentos, custos, tributos e riscos do projeto
- Participação permitida a empresas, fundos, instituições financeiras e pessoas jurídicas sem fins lucrativos, isoladamente ou em consórcio

ASPECTOS EDITALÍCIOS

CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO TÉCNICA

(i) Atestado que comprove experiência pretérita de **construção com, no mínimo, 15.000m² de área total construída** (único contrato ou empreendimento).

(ii) Atestado que comprove experiência pretérita de prestação de serviços de **manutenção predial corretiva e preventiva, de instalações elétricas e hidráulicas e de elevadores em área mínima de 7.500 m²** (único contrato ou empreendimento)

+

(iii) Atestado em que **realizou ou possua previsão de investimentos de, pelo menos, R$ 63.000.000,00**, (empreendimento pertencente ou não ao setor habitacional com recursos próprios ou de terceiros)

(iv) Atestado que comprove experiência pretérita na **prestação de serviços administrativos, financeiros e contábeis relativos à gestão de, no mínimo, 150 unidades imobiliárias** (um dos imóveis com no mínimo 75 UHs)

Regra geral: atestados emitidos em nome da própria empresa ou integrante do mesmo Grupo Econômico.

Regras específicas:

- **Para (i) e (ii)**: atestados emitidos por entidades públicas ou privadas **em nome de profissionais com que possuam vínculo** ou **em nome de empresas subcontratadas.**
- **Para (iv)** atestados em nome de **empresas subcontratadas**.

CONDIÇÕES ASSINATURA DO CONTRATO

- Comprovante do **pagamento ao FEP/CAIXA** no valor de R$ 6.737.342,30
- Comprovante do **pagamento à B3** no valor de R$ 634.543,19
- Apresentação da **Garantia de Execução do Contrato** (R$ 19.935.240,24)
- Prova de **constituição da SPE, descrição da estrutura acionária e de gestão para a SPE** (integralização do Capital Social)
- **Apólices de seguro** exigidas no Contrato
- **Apresentação do Termo de Integridade assinado** (Anexo 6 do Edital)

ASPECTOS CONTRATUAIS

SISTEMA DE GARANTIAS

Dupla camada: recursos ordinários e FPM

INDICADORES DE DESEMPENHO

Fatores de desempenho e ponderação

MECANISMO DE PAGAMENTO

Contraprestação pecuniária mensal efetiva

SISTEMA DE GARANTIAS

1ª CAMADA

Constituição da conta com recursos orçamentários do Poder Concedente

2ª CAMADA

Manutenção do saldo da conta pelo FPM, no limite mensal de 14% do fundo*

* LEI MUNICIPAL 19.175/2023

CONTA ESPECÍFICA CP COM 3 CONTRAPRESTAÇÕES MENSAIS MÁXIMAS

Concessionário

Fluxo dinâmico
Se houver utilização dos recursos garantidores, o saldo da conta deve ser recomposto com recursos do FPM, mantendo sempre o equivalente a três contraprestações mensais. Se não houver utilização, o recurso do FPM entra e retorna automaticamente (“bate e volta”)

ASPECTS CONTRATUAIS

SISTEMA DE GARANTIAS

Dupla camada: recursos ordinários e FPM

INDICADORES DE DESEMPENHO

Fatores de desempenho e ponderação

MECANISMO DE PAGAMENTO

Contraprestação pecuniária mensal efetiva

INDICADORES DE DESEMPENHO

INDICADORES DE DESEMPENHO | FATOR DE DESEMPENHO

FATOR DE DESEMPENHO				
PESO DA CATEGORIA DE INDICADOR	SIGLA	CATEGORIA DO INDICADOR	PERIODICIDADE DA APURAÇÃO	NOTA
	IZ	**Operacional & Zeladoria**		**100%**
60%	IZ-MTP	Qualidade da manutenção e conservação predial (áreas comuns, lazer e infraestrutura predial)	Semestral	30%
	IZ-TAE	Tempestividade do Atendimento Emergencial	Semestral	20%
	IZ-LCE	Limpeza e conservação das áreas verdes e comuns do empreendimento	Semestral	25%
	IZ-GRS	Gestão de resíduos sólidos	Semestral	25%
	IB	**Bem-Estar, Desenvolvimento Socioeconômico & Social**		**100%**
30%	IB-TSD I	Garantir a promoção de Atividades Formativas	Semestral	30%
	IB-TSD II	Garantir Atendimento e Acompanhamento Psicossocial aos LOCATÁRIOS SOCIAIS	Semestral	30%
	IB-PSB	Pesquisa de Satisfação dos LOCATÁRIOS SOCIAIS	Anual	40%
	IS	**Sustentabilidade e Transparência**		**100%**
10%	IS-RER	Relatório de Execução e Resultados	Anual	65%
	IS-CFN	Capacitação de funcionários	Anual	35%

INDICADORES DE DESEMPENHO | FATOR DE PONDERAÇÃO

FATOR DE PONDERAÇÃO				
PESO DA DIMENSÃO	SIGLA	CATEGORIA DO INDICADOR	PERIODICIDADE DA APURAÇÃO	PESO ID
100%	FP-ALS	Adimplência dos contratos de locação social	Semestral	35%
	FP-GEL	Geração de empregos locais e inclusão social	Anual	25%
	FP-GPA	Garantir participação dos Locatários Sociais nas atividades formativas e atividades de interesse coletivo	Semestral	40%

- O FP é somado ao FT apenas quando o FD (Fator de Desempenho) for menor que 1, e somente até que o FT atinja o valor máximo de 1. Ou seja, o FP não pode elevar a nota além de 1, que é o teto do FT.
- O valor máximo do FP é 0,2 (dois décimos), enquanto o FT varia entre 0 e 1. Portanto, a recomposição da contraprestação via FP é limitada a esse acréscimo, nunca ultrapassando o teto do FT igual a 1.

ASPECTS CONTRATUAIS

SISTEMA DE GARANTIAS

Dupla camada: recursos ordinários e FPM

INDICADORES DE DESEMPENHO

Fatores de desempenho e ponderação

MECANISMO DE PAGAMENTO

Contraprestação pecuniária mensal efetiva

MECANISMO DE PAGAMENTO

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

- CPe: CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL EFETIVA;
- CPm: CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL MÁXIMA;
- TFT: taxa do FATOR TOTAL DE DESEMPENHO; e
- FC: Fator de Construção de cada EMPREENDIMENTO DE LOCAÇÃO SOCIAL "i" que recebe o TERMO DEFINITIVO DE ACEITAÇÃO DAS OBRAS.

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

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

O pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL será efetuado pelo Poder Concedente mediante atestado do Verificador de Conformidade tanto do aceite das unidades habitacionais de aluguel social quanto da nota de desempenho da Concessionária.

A aplicação dos dispositivos do SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO incidirá sobre o valor que corresponder a 20% do valor da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL.

ALTERAÇÕES EDITAL E CONTRATO APÓS CONSULTA PÚBLICA - Destaques

	Tema	Consulta Pública	Publicação
Edital	Valor Máximo Contraprestação Pecuniária (critério de julgamento)	R$ 1.943.000,00	R$ 2.453.074,24
	Valor Estimado do Contrato	R$ 182.061.279,94 equivalente ao valor do investimento previsto pela CONCESSIONÁRIA projetadas para o PRAZO DA CONCESSÃO.	R$ 664.508.008,15 equivalente a soma das CONTRAPRESTAÇÕES MENSAIS MÁXIMAS previstas para o PRAZO DA CONCESSÃO.
	Valor da Garantia da Proposta	Correspondente a 1% do VALOR DO CONTRATO	R$ 1.067.979,62 correspondente a 0,5% do valor estimado dos investimentos pela CONCESSIONÁRIA projetados para o PRAZO DA CONCESSÃO
	Visitas Técnicas às Áreas da Concessão	Não obrigatórias.	Não obrigatórias. Adição expressa da possibilidade de realização de mais uma visita técnica, por licitante.

ALTERAÇÕES EDITAL E CONTRATO APÓS CONSULTA PÚBLICA - Destaques

	Tema	Consulta Pública	Publicação
Edital	**Habilitação Técnica**	1. certidão de registro da empresa e de seu(s) responsável(is) técnico(s) no CREA e/ou CAU; 2. atestado em que realizou ou possua previsão de investimentos de, pelo menos, R$ 63.000.000,00, (empreendimento pertencente ou não ao setor habitacional com recursos próprios ou de terceiros); 3. atestados registrados no conselho competente, em nome da CONCORRENTE ou de quaisquer de suas consorciadas, no caso de CONSÓRCIO, acompanhados do respectivo CAT, que comprove que a CONCORRENTE tenha incorporado ou construído empreendimento imobiliário com, no mínimo, 200 unidades habitacionais ou com, no mínimo, 15.000 m² de área total construída, em um único contrato ou empreendimento.	1. atestado que comprove experiência pretérita de construção com, no mínimo, 15.000m² de área total construída (único contrato ou empreendimento). 2. atestado que comprove experiência pretérita de prestação de serviços de manutenção predial corretiva e preventiva, de instalações elétricas e hidráulicas e de elevadores em área mínima de 7.500 m² (único contrato ou empreendimento) 3. atestado em que realizou ou possua previsão de investimentos de, pelo menos, R$ 63.000.000,00, (empreendimento pertencente ou não ao setor habitacional com recursos próprios ou de terceiros) 4. atestado que comprove experiência pretérita na prestação de serviços administrativos, financeiros e contábeis relativos à gestão de, no mínimo, 150 unidades de condominio (um dos imóveis com no mínimo 75 UHs)
		Todos os atestados emitidos em nome da Licitante ou empresa do mesmo grupo econômico.	Atestado 3 emitido em nome da Licitante ou empresa do mesmo grupo. Atestados 1 e 2 por profissional com vínculo ou por empresa subcontratada. Atestado 4 por empresa subcontratada.

ALTERAÇÕES EDITAL E CONTRATO APÓS CONSULTA PÚBLICA - Destaques

	Tema	Consulta Pública	Publicação
Contrato	Ocupação das unidades destinadas à aquisição condicionada ao início do trabalho técnico-social de pré-ocupação das unidades de locação social	X	10.2.1. Nos EMPREENDIMENTOS DESTINADOS À AQUISIÇÃO, o habite-se fica condicionado ao início dos SERVIÇOS do TRABALHO TÉCNICO SOCIAL E DE DESENVOLVIMENTO COMUNITÁRIO de PRÉ-OCUPAÇÃO nos EMPREENDIMENTOS DE LOCAÇÃO SOCIAL
	Siqueira Campos (Área da Concessão 2)	X	10.3.6.2. Especificamente para a ÁREA DA CONCESSÃO 2, a aprovação de seu PROJETO EXECUTIVO ficará condicionada à apresentação dos estudos de inspeção das fundações do imóvel, sondagens geotécnicas do solo e projeto estrutural, com as indicações de recuperação e reforço.
		Desapropriação conduzida pela Concessionária, às suas expensas.	Desapropriação conduzida pelo Poder Concedente, às suas expensas. Imissão do concessionário na posse como condição de eficácia do Contrato.
		X	Adição ao Apêndice I do Anexo 8 do Edital (i) Ficha de Parâmetros Urbanísticos do ICPS; e (ii) Parecer Técnico de Diagnóstico de Patologia e Riscos da Prefeitura do Recife.
	Cabanga Norte e Sul (Áreas da Concessão 5 e 6)	X	Adição ao Apêndice I do Anexo 8 do Edital (i) Ficha de Parâmetros Urbanísticos do ICPS; e (ii) Nota Técnica do ICPS sobre a legalidade das diretrizes de vagas de estacionamento dos projetos referenciais.

ALTERAÇÕES EDITAL E CONTRATO APÓS CONSULTA PÚBLICA - Destaques

	Tema	Consulta Pública	Publicação
Contrato	Encaminhamento da 1º lista de beneficiários de locação social pelo Poder Concedente como condição do início do trabalho técnico-social de pré-ocupação	X	19.1. São obrigações do PODER CONCEDENTE: (XI) criar e encaminhar à CONCESSIONÁRIA até o 16º (décimo sexto) mês da FASE 1 a primeira LISTA PRÉVIA DE CIDADÃOS INSCRITOS, que deverá conter a identificação completa de potenciais LOCATÁRIOS SOCIAIS que se enquadrem nos CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE E PRIORIZAÇÃO, em quantidade correspondente a 3 (três) vezes o número de UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL, conforme disposto no ANEXO 19, para que a CONCESSIONÁRIA possa realizar os SERVIÇOS de TRABALHO TÉCNICO SOCIAL E DE DESENVOLVIMENTO COMUNITÁRIO de PRÉ-OCUPAÇÃO; (XII) a partir do início da FASE 2, criar e encaminhar à CONCESSIONÁRIA, sempre no 7º (sétimo) mês do ano, LISTA PRÉVIA DE CIDADÃOS INSCRITOS, que deverá conter a identificação completa de potenciais LOCATÁRIOS SOCIAIS que se enquadrem nos CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE E PRIORIZAÇÃO, em quantidade correspondente a 3 (três) vezes o número de UNIDADES DE LOCAÇÃO SOCIAL.
	Ocupação das unidades destinadas à aquisição condicionada ao início do trabalho técnico-social de pré-ocupação das unidades de locação social	X	10.2.1. Nos EMPREENDIMENTOS DESTINADOS À AQUISIÇÃO, o habite-se fica condicionado ao início dos SERVIÇOS do TRABALHO TÉCNICO SOCIAL E DE DESENVOLVIMENTO COMUNITÁRIO de PRÉ-OCUPAÇÃO nos EMPREENDIMENTOS DE LOCAÇÃO SOCIAL

ALTERAÇÕES EDITAL E CONTRATO APÓS CONSULTA PÚBLICA - Destaques

	Tema	Consulta Pública	Publicação
Contrato	Danos ao mobiliário e linha branca das unidades de locação social	X	Regramento expresso no Contrato de Locação Social e Caderno de Encargos (Anexo 6 do Contrato)
	Taxa de Vacância das unidades de locação social	X	Previsão de detalhamento das regras aplicáveis à (i) aferição da Taxa de Vacância, (ii) majoração da contraprestação pecuniária em caso de vacância >5%, por culpa do Poder Concedente e (iii) sanções aplicadas à Concessionária em caso de taxa de vacância elevada (>10%), por sua culpa
	Receitas acessórias	x	Receitas acessórias: fontes complementares de remuneração da Concessionária, consideradas no equilíbrio econômico-financeiro e no cálculo da contraprestação, sem afastar as obrigações contratuais principais. Receitas da fachada ativa: receitas específicas dos empreendimentos de locação social, tratadas de forma destacada no contrato e integradas ao modelo de remuneração, com regras próprias de destinação, contabilização e reequilíbrio.

CALENDÁRIO DA PPP MORAR NO CENTRO

31 de janeiro 2026	Disponibilização Edital e Contrato de Concessão
14 de maio 2026	Entrega dos Envelopes na B3, das 9h às 12h
26 de maio 2026	Leilão na B3, às 15h

CALENDÁRIO DA PPP MORAR NO CENTRO

2 de fevereiro a 8 de maio 2026

Mediante agendamento prévio, interessados poderão realizar Reuniões Individuais para esclarecimentos.

Rodadas de 60 minutos, via GoogleMeet.

PPP MORAR NO CENTRO

Um projeto que começa aqui, com a entrega de 1128 unidades.

Mas que tem tudo para ser replicado no Recife e no restante do país.

Transformando o nosso centro num espaço habitado por quem mais precisa.

PPP MORAR NO CENTRO

Dezembro/2025

Minha Casa Minha Vida

RECIFE PREFEITURA

UNA Partners

MANESCO

HTBR ARQUITETURA E ENGENHARIA

MINISTÉRIO DA GESTÃO E DA INOVAÇÃO EM SERVIÇOS PÚBLICOS

MINISTÉRIO DAS CIDADES

PPI

FEP Fundo de Apoio à Estruturação de Projetos de Concessão e PPP

CAIXA

GOVERNO DO BRASIL DO LADO DO POVO BRASILEIRO

#PUBLICO

LINHAS DE FINANCIAMENTO

DEZ 2025 | **DERAT**

CAIXA

caixa.GOV.BR

Infraestrutura

FINISA

Financiamento à Infraestrutura e ao Saneamento

Objetivo: Financiar projetos de Infraestrutura e Saneamento para municípios, estados e empresas, promovendo melhorias urbanas e sociais.

Projetos Financiáveis: Abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia, iluminação pública, pavimentação, segurança e construção de escolas e hospitais.

Condições Financeiras:
Carência: até 24 meses;
Amortização: até 120 meses;
Taxas: Custo financeiro atrelado ao CDI;
Garantias: Aval da União e fundos públicos;
Requisitos: Depende do regular cumprimento fiscal do ente e garantias federais;

PRÓ-CIDADES

Financiamento para Modernização Urbana

Objetivo: Linha exclusiva para projetos de modernização e reabilitação urbana, com foco em cidades inteligentes e sustentáveis.

Projetos Financiáveis: Modernização da iluminação pública; Revitalização de espaços públicos; Mobilidade e Infraestrutura social; Tecnologias para cidades inteligentes e eficiência energética.

Condições Financeiras
Carência: até 48 meses;
Amortização: até 240 meses;
Taxas: Juros: 6% a.a. + risco (1%) + administração (2%);
Financiamento de até 70% dos investimentos financiáveis
Garantias: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
Alienação Fiduciária de Ações da SPE; Fiança Corporativa dos sócios, acionistas e/ou terceiros garantidores; e Fiança Bancária.
Requisitos: Projeto deve estar enquadrado no Ministério das Cidades (MCIDADES).

Mercado de Capitais

Objetivo: Financiar projetos imobiliários por meio de Ofertas Públicas de Dívida como Notas Comerciais e Debêntures, ou Securitizações como o Certificado de Recebíveis Imobiliários.

Estrutura: Operações com Lastro Corporativo, com liberação de recursos atrelado à evolução da obra devidamente acompanhada pela engenharia CAIXA, utilizando a carteira de recebíveis para amortização do saldo devedor.

Condições Financeiras:
Carência: carência de amortização durante período de obras;
Amortização: conforme fluxo de recebíveis Carteira aluguel;
Taxas: custo tesouraria (CDI ou IPCA+);
Garantias: cessão fiduciária de direitos creditórios (aluguel); Alienação Fiduciária de Ações da SPE; Fiança Corporativa dos sócios, acionistas e/ou terceiros garantidores;
Requisitos: aprovação em crédito, governança e engenharia;

Apoio à Produção

Objetivo: Linha de crédito destinada as construtoras de todos os portes para **produção** de empreendimentos e **comercialização** de unidades novas.

Estrutura (Fundings):

FGTS: Limitado ao valor do custo obra a executar/ Possibilidade de Refinanciamento de Terreno

SBPE: Financiamento PJ limitado à 85% do custo total do empreendimento, 60% do VGV.

RECURSOS LIVRES: Financiamento PJ limitado à 85% do custo total do empreendimento, 60% do VGV

Condições Financeiras:
Durante a obra: Pagamento de juros durante a execução da obra;
Amortização: de 24 a 36 meses dependendo do funding;
Taxas: a partir de 8% a.a (de acordo com o funding utilizado/enquadramento do projeto);
Garantias: Hipoteca de todas das unidades desimpedidas, sendo no mínimo de 130% do valor do financiamento PJ; Fiança dos sócios e avalistas; Patrimônio de Afetação.
Requisitos: aprovação em crédito, engenharia, jurídico e governança;

PPP MORAR NO CENTRO

Minha Casa Minha Vida
RECIFE PREFEITURA
UNA Partners
MANESCO
HTBR ARQUITETURA E ENGENHARIA
MINISTÉRIO DAS CIDADES
PPI
FEP Fundo de Apoio à Estruturação de Projetos de Concessão e PPP
CAIXA
GOVERNO DO BRASIL DO LADO DO POVO BRASILEIRO