

PPP MORAR NO CENTRO



Dezembro/2025



MINISTÉRIO DA
GESTÃO E DA INOVAÇÃO
EM SERVIÇOS PÚBLICOS

MINISTÉRIO DAS
CIDADES



CASA CIVIL



EQUIPES ENVOLVIDAS

Poder Concedente



Coordenadores



MINISTÉRIO DAS
CIDADES



Estruturador



Financiador dos Estudos



Consultores



MANESCO



CARTEIRA DE PROJETOS ESTRUTURADOS PELA CAIXA

108

PROJETOS

412

MUNICÍPIOS ATENDIDOS

35,9 Mi

HABITANTES BENEFICIADOS

R\$ 39,4 Bi

INVESTIMENTO PRIVADO

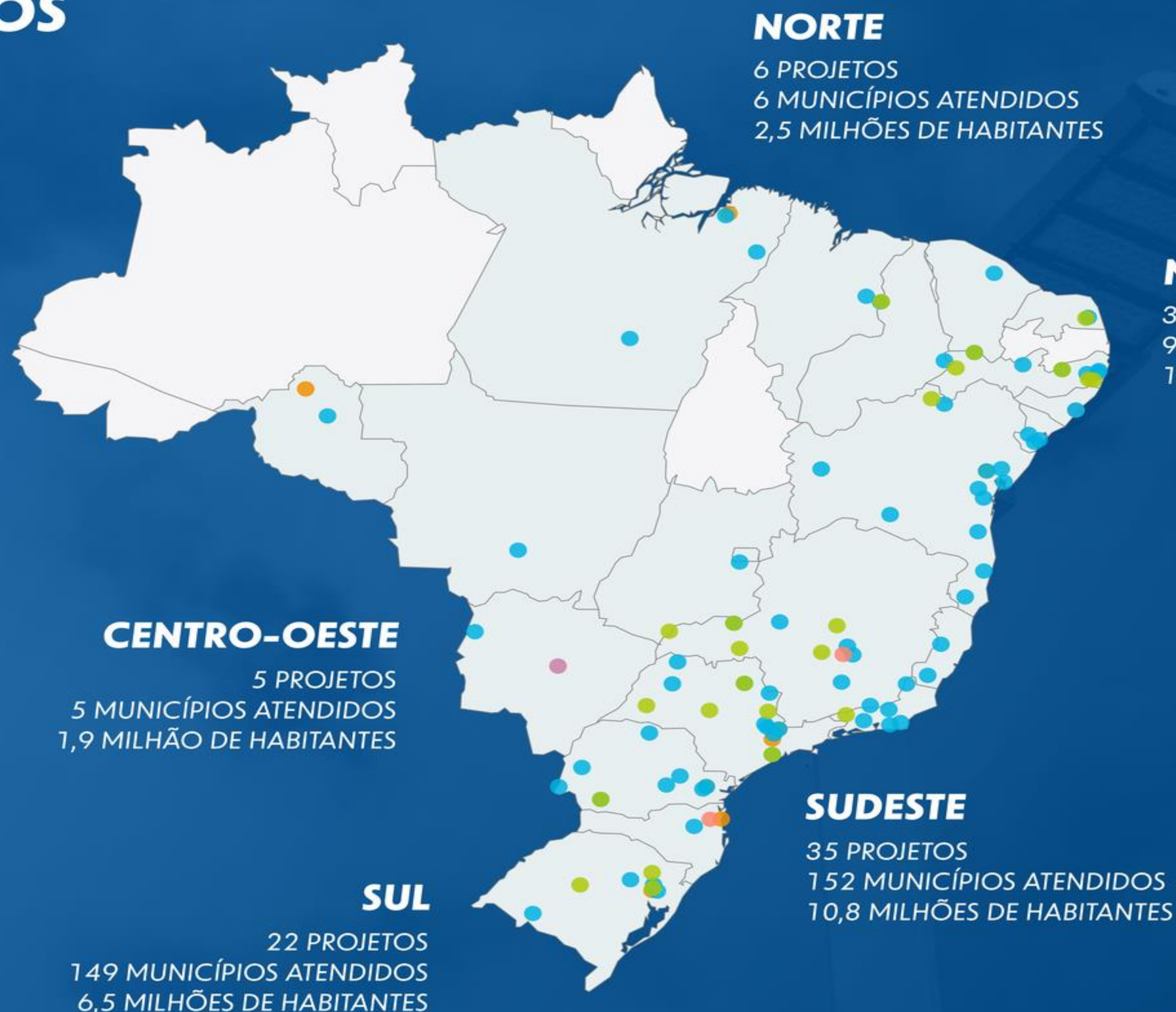
74 PROJETOS EM EXECUÇÃO +
34 PROJETOS LEILOADOS

Posição em 15/12/2025

Fonte: GEDEP

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



MANESCO



MINISTÉRIO DAS
CIDADES



O QUÊ?

Aspectos
gerais
do projeto

ONDE?

Informações
sobre os
imóveis

QUEM?

Beneficiários,
aluguel e mix
de renda

QUANTO?

Modelo econômico-
financeiro

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.

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

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



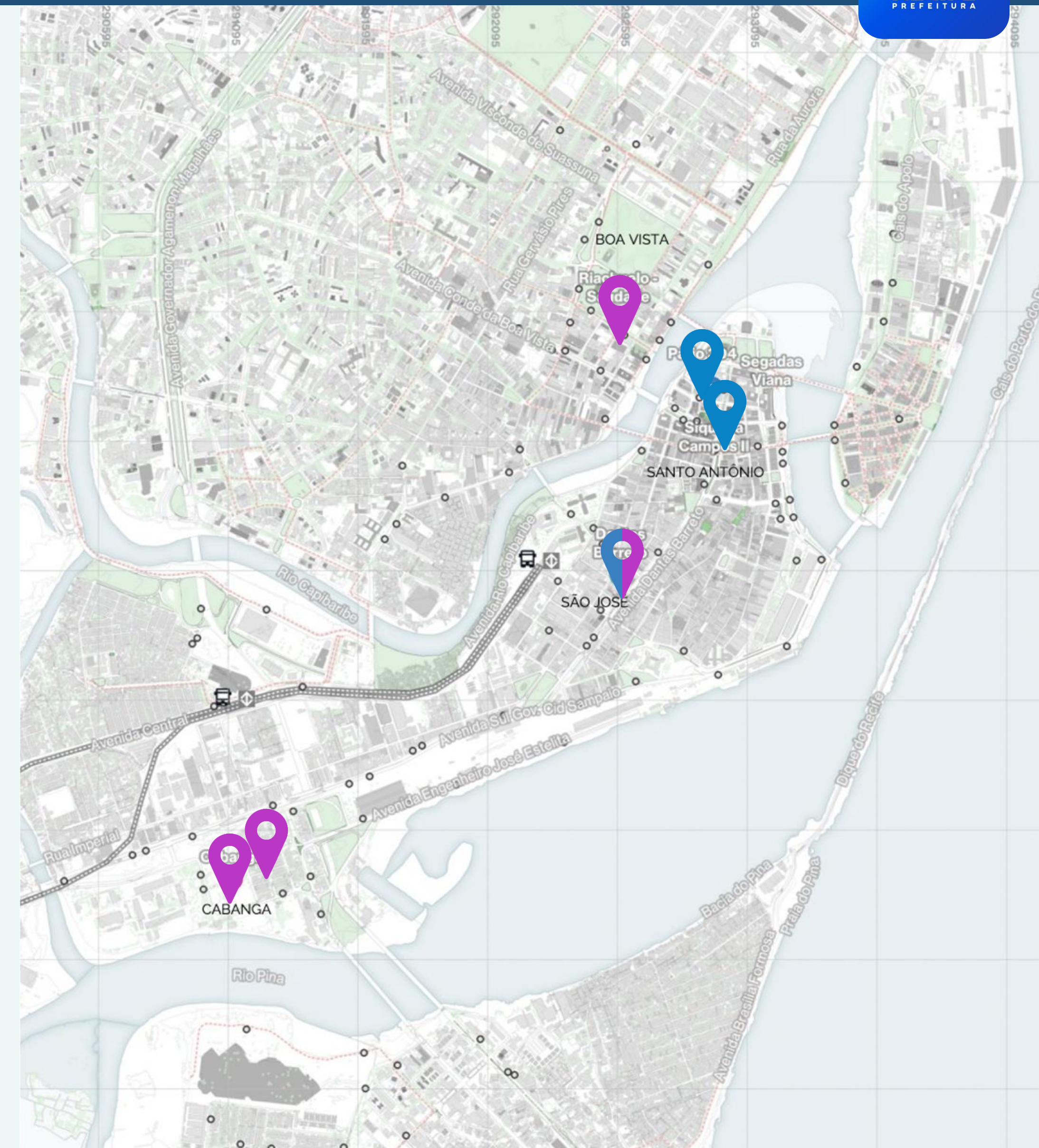
CABANGA SUL

Bairro: Cabanga

UHs previstas: 387

Intervenção: nova construção

Alienação





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	





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	



 **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**

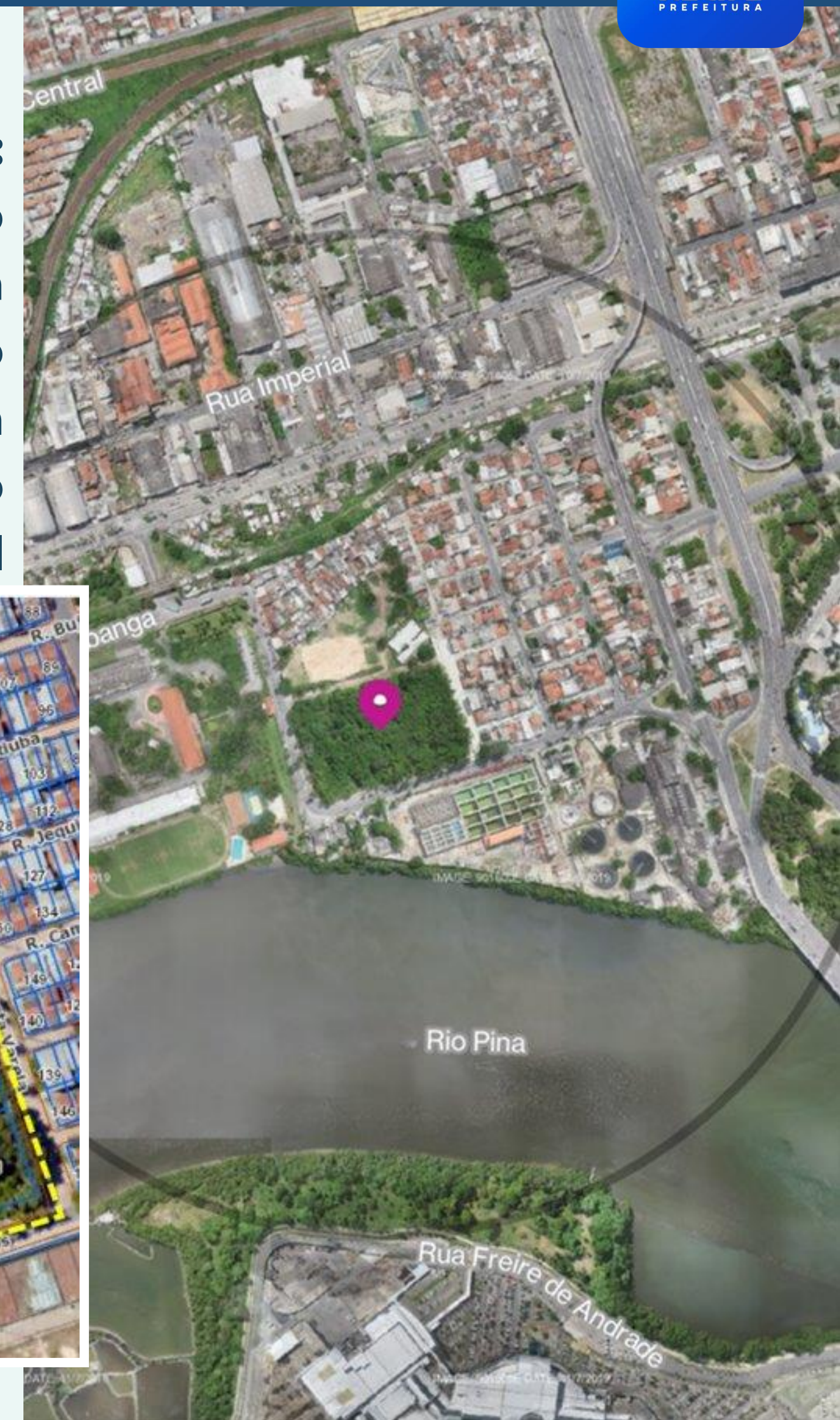
Encargo: construção de creche no térreo (422,95 m²)





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 m ²
	social	1.600,00 m ²

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



 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	-

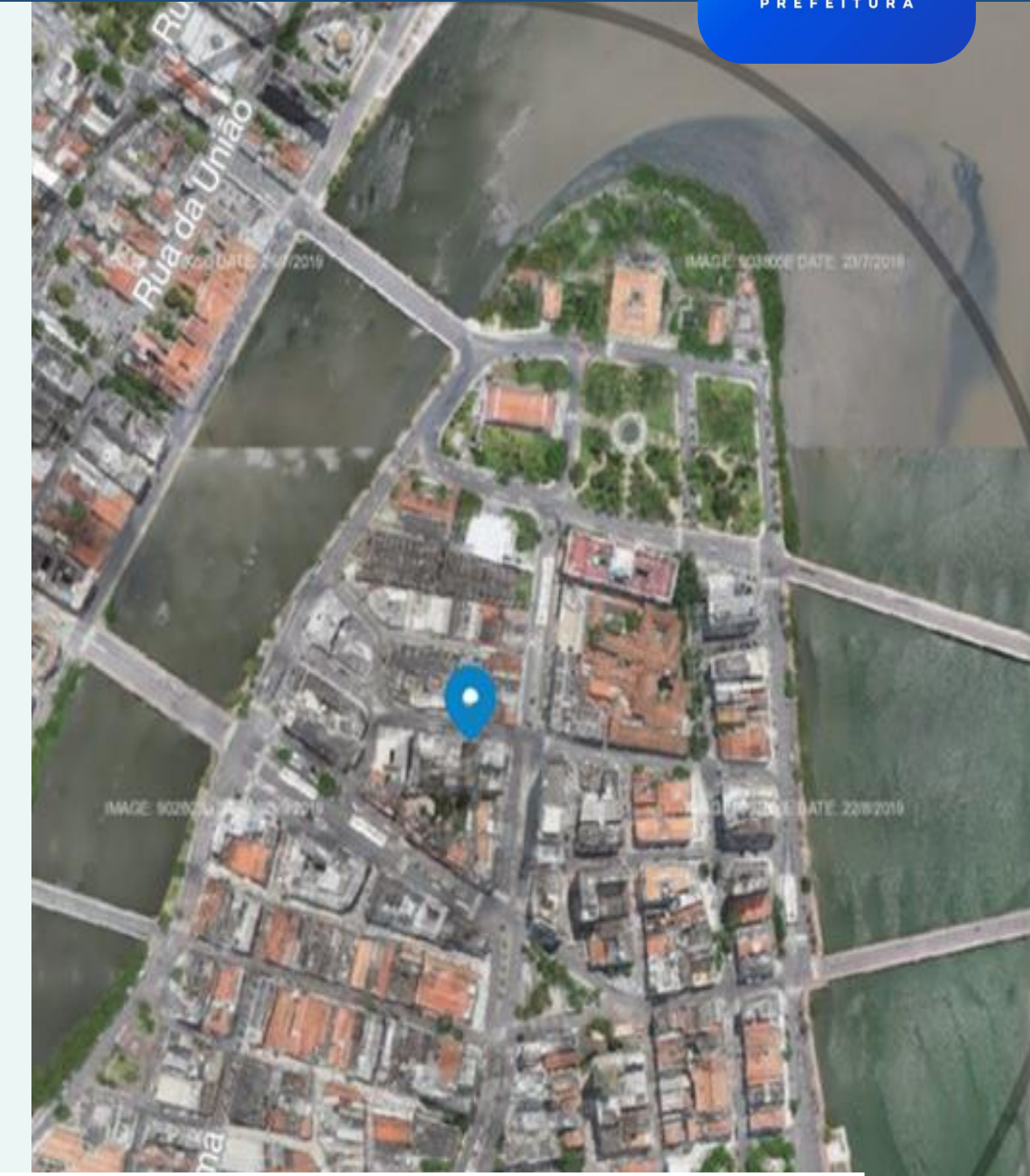


SIQUEIRA CAMPOS

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

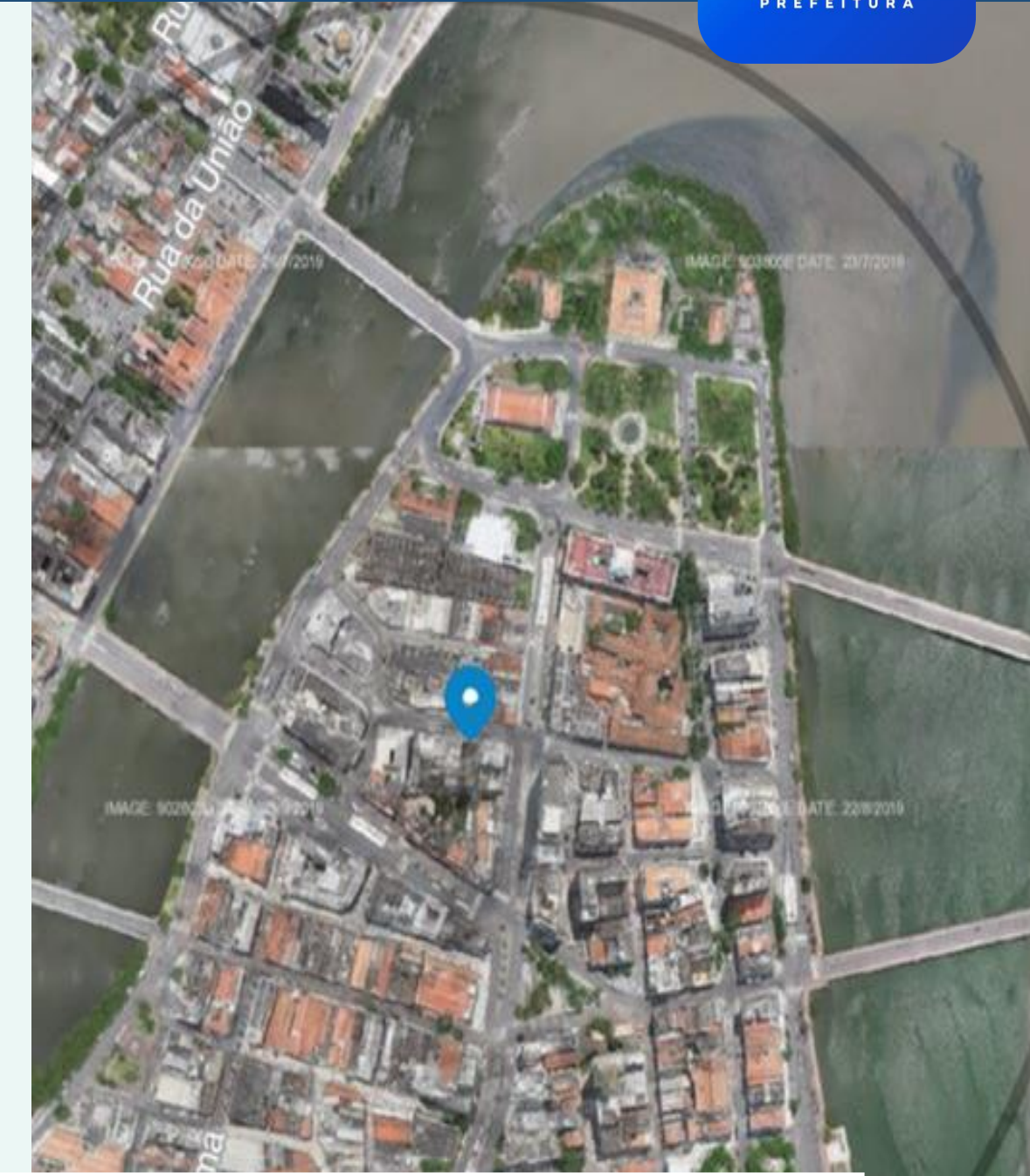
- Intervenções permitidas pelo conceito de “retrofit”:
 - Demolição parcial da edificação existente
 - Preservação ou alteração do uso da edificação
 - Preservação ou alteração da área construída interna
- Otimização do processo de análise dos pedidos de requalificação e/ou retrofit
- Aplicável a edificações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



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



O QUÊ?

Aspectos
gerais
do projeto

ONDE?

Informações
sobre os
imóveis

QUEM?

Beneficiários,
aluguel e mix
de renda

QUANTO?

Modelo econômico-
financeiro

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 PRIORIZAÇÃO¹

- 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

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

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





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?

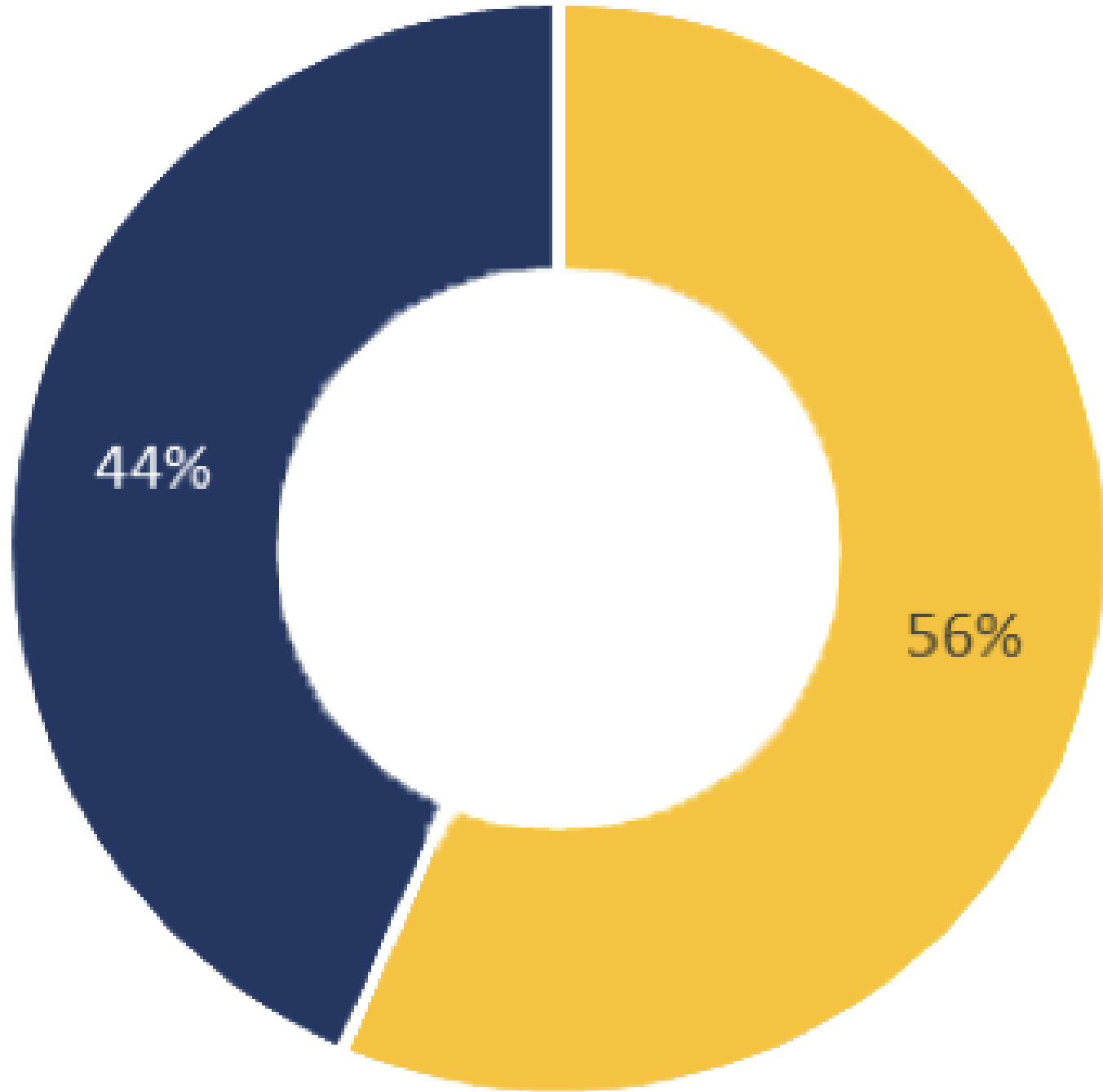
Beneficiários,
aluguel e mix
de renda

QUANTO?

Modelo econômico-
financeiro

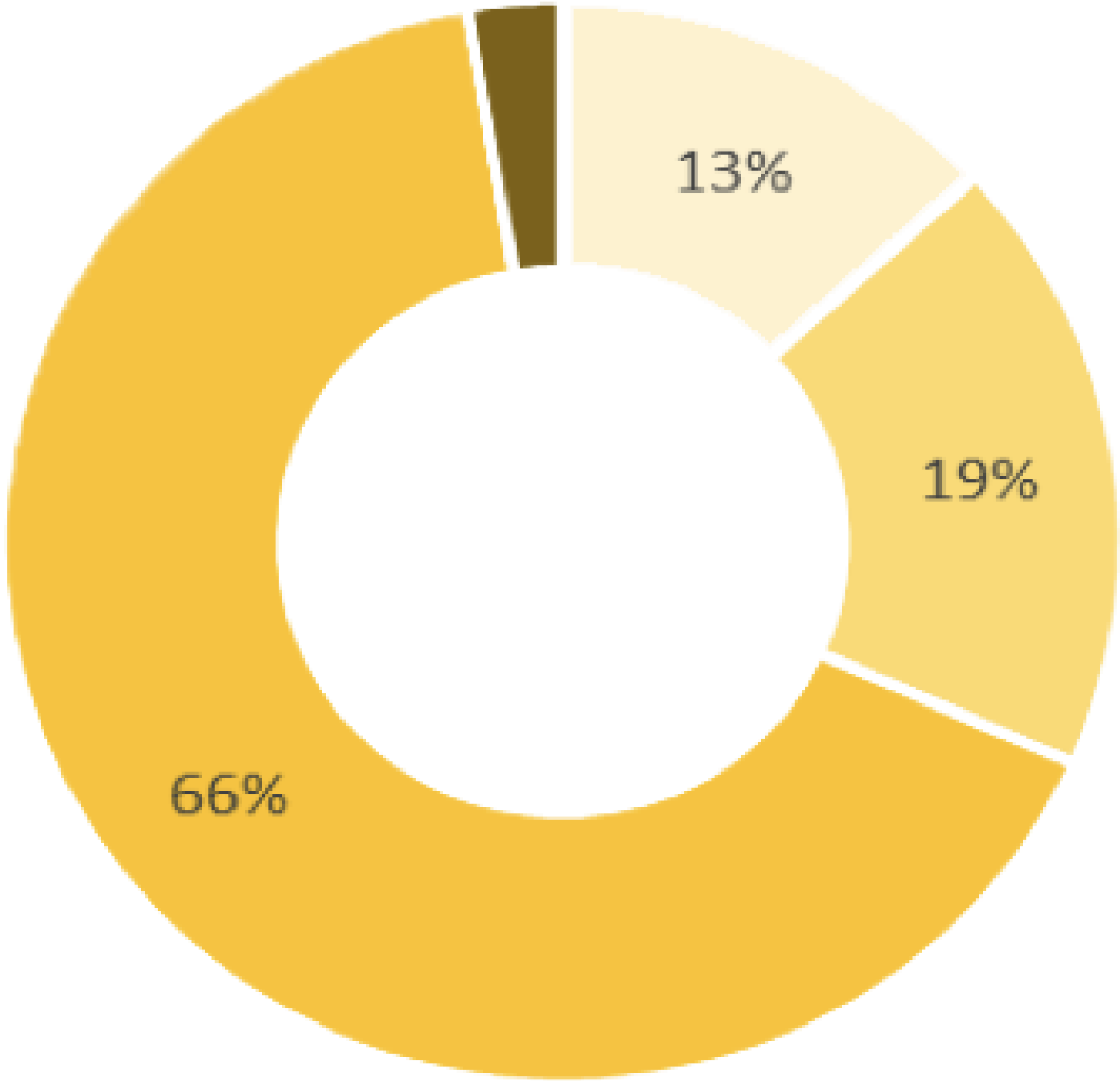


MODELO DO EMPREENDIMENTO



ALIENAÇÃO LOCAÇÃO

TIPOLOGIA UH (TOTAL)
3%



studio # 1 dorm # 2 dorm # 3 dorm

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

RESUMO DAS UNIDADES

IMÓVEIS SPU

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 (m²)	SOCIAL (m²)	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%						

CENÁRIO GERAL

	Cenário	
	Valores (R\$ mil)	%
Receita	952.471	100%
Gestão Condominial	115.072	12%
Custo de Construção	37.644	4%
Custos Operacionais Alienação	664.508	70%
Custo dos Imóveis Vendidos	135.248	14%
OPEX	252.249	100%
Custos Locação e Gestão	252.249	69%
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	-



- 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 mensal máxima: R\$ 2.453.000,00
- 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

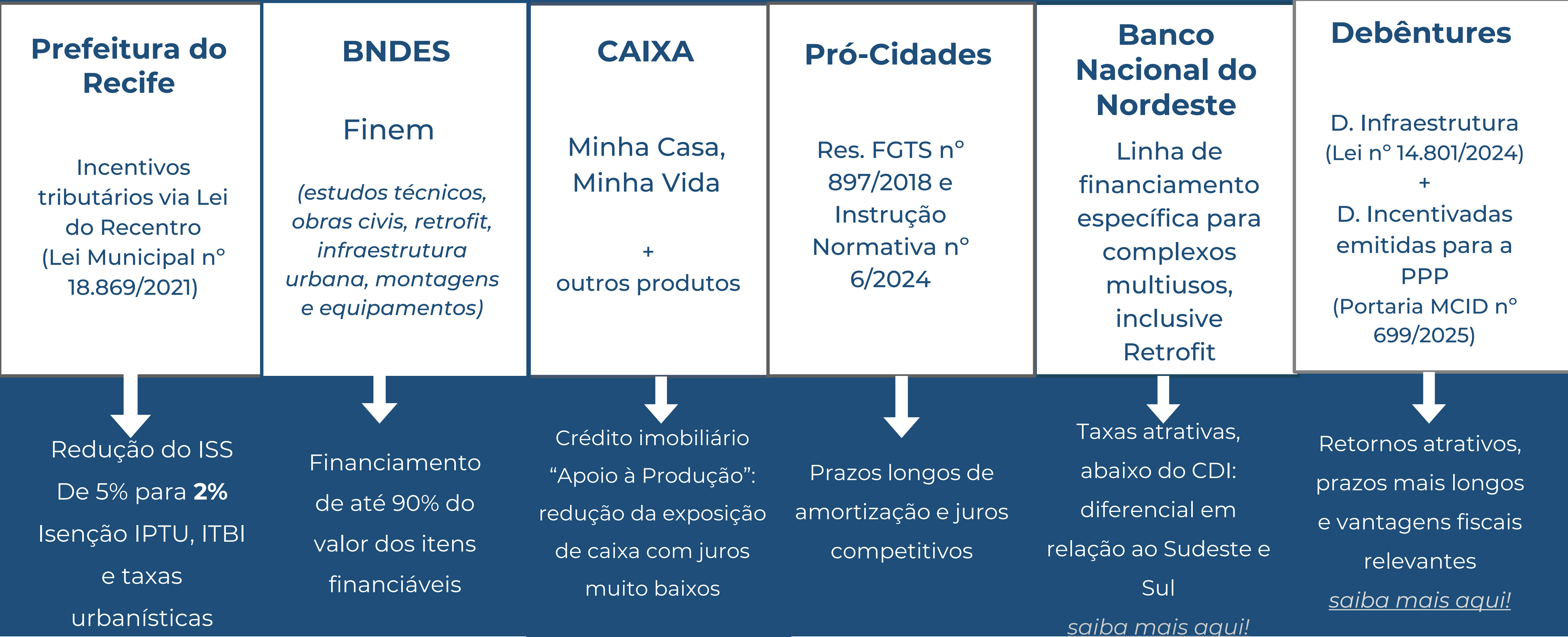
- Receitas da concessionária: aluguéis da locação social + alienação de unidades + receitas de fachada ativa e acessórias + contraprestação pública pecuniária.
- Poder Público complementa as receitas por meio da contraprestação pecuniária, paga a partir do início da operação dos empreendimentos de locação 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.

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

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:



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)

CONDIÇÕES DE
EFICÁCIA

FASES DO
CONTRATO

ALOCAÇÃO DE
RISCOS

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 (16º mês → Poder Concedente entrega a 1º 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

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 $\geq 40\%$ 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.

INFORMAÇÕES
GERAIS

HABILITAÇÃO
TÉCNICA

CONDIÇÕES
ASSINATURA DO
CONTRATO

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

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 possui 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 em regime de condomínio** (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\$ 1.067.979,62)
- 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)

SISTEMA DE GARANTIAS

Dupla camada:
recursos
ordinários e FPM

INDICADORES DE DESEMPENHO

Fatores de
desempenho e
ponderação

MECANISMO DE PAGAMENTO

Contraprestação
pecuniária mensal
efetiva

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”)

SISTEMA DE GARANTIAS

Dupla camada:
recursos
ordinários e FPM

INDICADORES DE DESEMPENHO

Fatores de
desempenho e
ponderação

MECANISMO DE PAGAMENTO

Contraprestação
pecuniária mensal
efetiva





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%



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.

SISTEMA DE GARANTIAS

Dupla camada:
recursos
ordinários e FPM

INDICADORES DE DESEMPENHO

Fatores de
desempenho e
ponderação

MECANISMO DE PAGAMENTO

Contraprestação
pecuniária mensal
efetiva

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

- 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%

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.

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%

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



	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 MENSAS 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.



	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 condomínio (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.



	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.



	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



	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.

**2 de fevereiro
2026** Disponibilização Edital e Contrato de Concessão

**14 de maio
2026** Entrega dos Envelopes na B3, das 10h às 12h

**26 de maio
2026** Leilão na B3, às 15h

**2 de fevereiro a
8 de maio
2026**

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

Rodadas de 60 minutos, via GoogleMeet.

Inscriva-se em:
<https://parcerias.recife.pe.gov.br>



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



Wikimedia

Dezembro/2025



MANESCO



MINISTÉRIO DA
GESTÃO E DA INOVAÇÃO
EM SERVIÇOS PÚBLICOS

MINISTÉRIO DAS
CIDADES



#PUBLICO

LINHAS DE FINANCIAMENTO

DEZ 2025 | DERAT

CAIXA

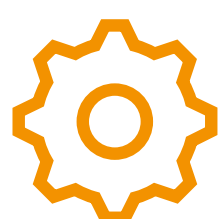
caixa.GOV.BR

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;

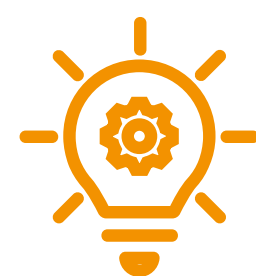
Taxas: Custo financeiro atrelado ao CDI;

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;

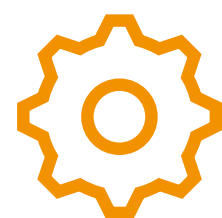
Alienação Fiduciária de Ações da SPE; Fiança Corporativa dos sócios, acionistas e/ou terceiros garantidores; e Fiança Bancária.

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;

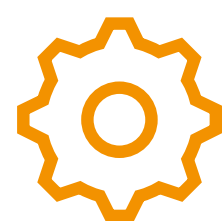
Requisitos: aprovação em crédito, governança e engenharia;

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 as 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



MANESCO



MINISTÉRIO DAS
CIDADES

