



**MARÇO 2024**

Atualização após  
Consulta Pública

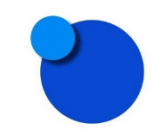
# PPP MORAR NO CENTRO

Abrir portas para uma vida melhor

Wikimedia



MINISTÉRIO DAS  
CIDADES



RECIFE  
PARCERIAS  
Concessões e PPPs



MANESCO,  
RAMIRES,  
PEREZ,  
AZEVEDO  
MARQUES  
SOCIEDADE DE ADVOGADOS



# MORADIA PARA TODOS: UMA PRIORIDADE



## PPP MORAR NO CENTRO

Apartamentos prontos para morar, numa região que todo recifense conhece e ama. E melhor? A um custo acessível para quem mais precisa.

### COMO?

**Prefeitura e Governo Federal** (Ministério das Cidades e Casa Civil) juntos, para viabilizar moradia social no centro do Recife, por meio de uma parceria para Locação Social.



## LOCAÇÃO SOCIAL É MASSA

- Chile, México, Bélgica, Holanda, Espanha e muitos outros países já usam essa ferramenta com muito sucesso.
- Viabiliza o uso de prédios vazios, promovendo a ocupação residencial do centro.
- Diversifica e complementa a política habitacional, possibilitando o atendimento de mais perfis de famílias.
- Não substitui o MCMV e outros programas, mas chega para somar e atender ainda mais pessoas.

**Uma iniciativa pioneira e inovadora, que só podia começar aqui, no Recife.**

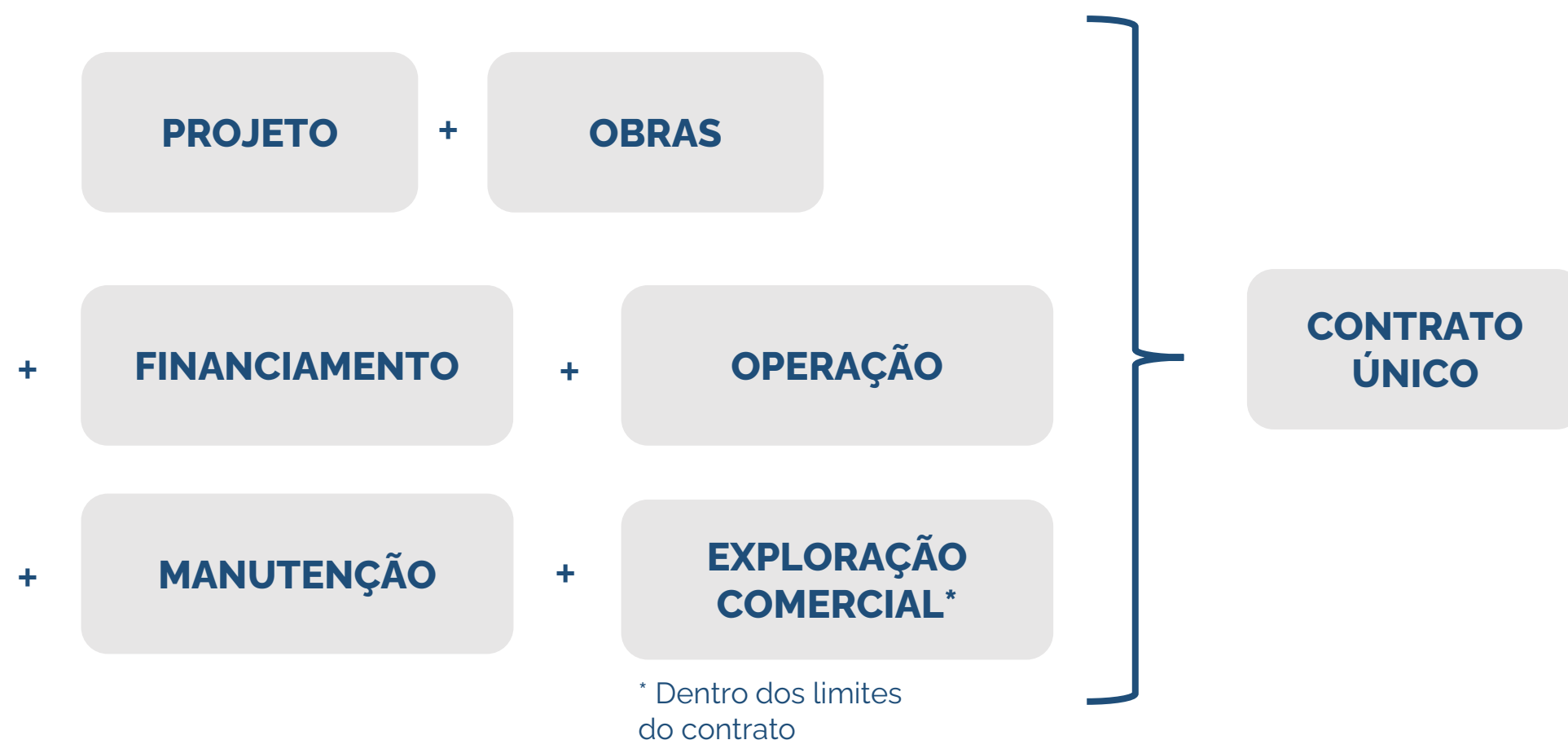


# E PPP NÃO É UM BICHO DE SETE CABEÇAS

## O QUE SÃO CONCESSÕES E PPPS?



**Contratos de longo prazo** nos quais os parceiros do município ficam responsáveis pela realização de investimentos, **operação e manutenção dos equipamentos construídos**, além de autorizados a explorar comercialmente em alguns casos, dentro de limites estabelecidos em contrato.

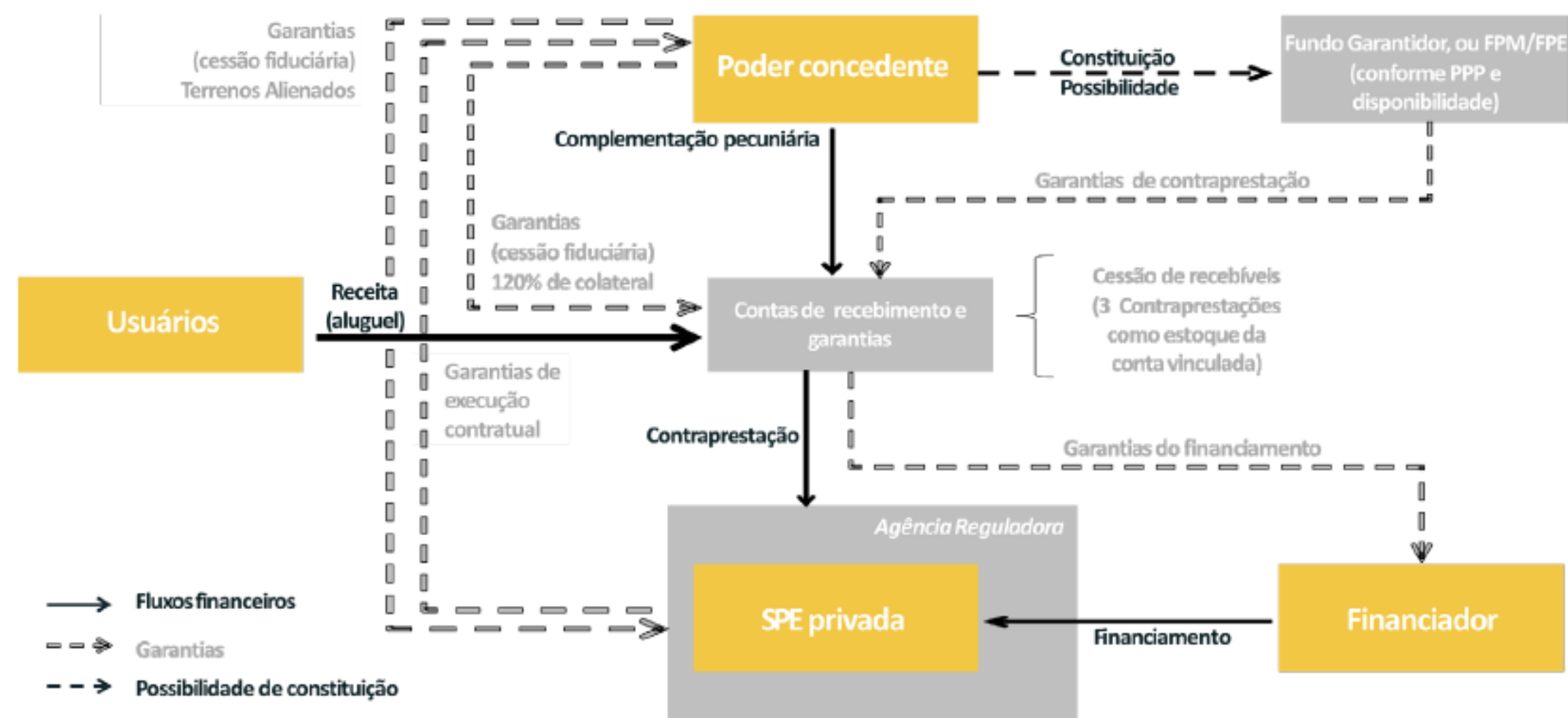


Após o fim do contrato, os bens voltam para o parque público de habitação. Não há transferência de propriedade entre o Poder Público e o Concessionário.

# E PPP NÃO É UM BICHO DE SETE CABEÇAS

## CONCESSÃO PATROCINADA

- **Receitas do Projeto:** contribuição social (locatários) + contraprestação pública pecuniária (prefeitura) + alienação de imóveis (MCMV) + receitas acessórias (fachada ativa). A **receita de Alienação** de imóveis (MCMV) em conjunto com a **contraprestação pública pecuniária** (Prefeitura) viabiliza a **locação social a preços acessíveis**.
- **Contraprestação é paga ao longo do prazo contratual** a partir do início da operação dos empreendimentos habitacionais;
- **Sistema de Garantias** para o pagamento da contraprestação pecuniária (cessão de recebíveis e fundo garantidor);
- **Risco de inadimplência compartilhado** entre Poder Concedente e Setor Público;
- **Sistema de mensuração de desempenho** impacta a remuneração da concessionária.



# MODELAGEM: RESUMO DAS UNIDADES HABITACIONAIS

Imóveis			UH		Locação Social						Alienação (HMP)				Outros Usos		Área dos empreendimentos				
					# studio	Área (m <sup>2</sup> )	# 1 dorm	Área (m <sup>2</sup> )	# 2 dorm	Área (m <sup>2</sup> )	# 3 dorm	Área (m <sup>2</sup> )	# 1 dorm	Área (m <sup>2</sup> )	# 2 dorm	Área (m <sup>2</sup> )	COMÉRCIO (m <sup>2</sup> )	SOCIAL (m <sup>2</sup> )	Área Construída	Área Comum	Área Privativa (Res + Com)
1	Pátio 304	Municipal	89	7,89%	22	22,00	14	23,00	50	40,00	3	42,40					-	422,95	5.201,42	1.845,27	3.356,15
2	Siqueira Campos	Municipal	104	9,22%									68	24,30	36	53,30	145,00		5.306,20	1.590,00	3.716,20
3	Dantas Barreto I (retrofit)	Federal	48	4,26%	39	35,84	1	48,18	8	65,94							137,42		2.626,82	515,78	2.111,04
	Dantas Barreto II (construção nova)	Federal	28	2,48%					24	47,30	4	67,80					351,00		1.989,72	232,32	1.757,40
4	Riachuelo Saudade	Municipal	88	7,80%	88	32,85											245,49		3.652,13	515,84	3.136,29
5	Cabanga Norte	Federal	384	34,04%					360	47,34	24	56,67					1.611,49	1.600,00	24.534,80	2.922,51	21.612,29
	Cabanga Sul	Federal	387	34,31%									126	43,03	261	52,04	2.266,30		27.451,91	6.181,58	21.270,33
Administração																					
Total Unidades			1.128		149		15		442		31		194		297		4.756,70	2.022,95	70.763,00	13.803,30	56.959,70
					13%		1%		39%		3%		17%		26%						

# MODELAGEM: FASEAMENTO DAS CONSTRUÇÕES

IMÓVEL	Cenário Base	Início (mês/ano)	Fim (mês/ano)	ANO										
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Pátio 304	Locação	07/01	09/02											
Siqueira Campos	Alienação	01/02	01/04											
Dantas Barreto I	Locação	07/01	03/03											
Dantas Barreto II	Locação	07/01	03/03											
R. Saudade	Locação	07/01	07/03											
Cabanga Norte*	Locação	07/01	07/03											
Cabanga Sul	Alienação	01/02	07/04											

As obras dos imóveis para alienação deverão ser iniciadas no ano 2, após o início das obras dos imóveis para locação social.



# MODELAGEM: CENÁRIO GERAL

## Características e Resultados:

- **Contrato único para os 6 imóveis**
- **Prazo:** 25 anos
- **Contraprestação mensal** estimada (R\$ mil): **2.046**
- **Comprometimento da RCL** do município (2021)\*: **0,44%**

Detalhamento dos Resultados dos Cenários (VPL a reais mil de 2022, com base no WACC) – Receita, OPEX e Investimentos

<sup>1</sup> Custo de Construção POC - Para a contabilização das receitas das unidades vendidas foi adotado o método "POC" (*percentage of completion*), que pressupõe o cálculo da receita com base no percentual de conclusão da obra, ou percentual de execução da obra.

<sup>2</sup> WACC – o custo de capital, em linha com a seção 9.3, é variável para cada cenário simulado. Como o risco sistêmico (*Beta*) difere pela proporção de receita (locação *versus* alienação), o custo de capital será diferente para cada cenários.

Premissas	Cenário	
	Valores	%
<b>Prazo da CONCESSÃO (anos)</b>	25	
<b>Receita (R\$ mil)</b>	<b>809.756</b>	<b>100%</b>
Receita de LOCAÇÃO SOCIAL	87.697	11%
Receita Fachada Ativa e Acessórias	35.603	4%
Receita de CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA	554.146	68%
Receita de Alienação	132.310	16%
<b>OPEX (R\$ mil)</b>	<b>318.495</b>	<b>100%</b>
Custos Locação e Gestão	222.385	70%
Custos Alienação	96.110	30%
<b>CAPEX (R\$ mil)</b>	<b>133.912</b>	<b>100%</b>
Construções	96.048	72%
Equipamentos	7.103	5%
Reinvestimento	30.760	23%
<b>TIR</b>	<b>10,81%</b>	-
<b>WACC</b>	<b>10,81%</b>	
<b>VPL (WACC)</b>	<b>0</b>	
<b>Contraprestação Pecuniária Mensal (R\$ mil, base 2022)</b>	<b>2.046</b>	-
<b>Comprometimento da RCL (2021)</b>	<b>0,44%</b>	

# SOBRE O PROJETO: ENCARGOS



## Construção das unidades

**1128 UH**

(potencial estimado)

*Retrofits* e Novas construções

Diferentes tipologias  
(*studio*, 1 a 3 dorm)

Uso misto

Áreas comuns para usos comunitários e de lazer



## Serviços privativos

UH de locação:

Equipamentos de linha branca (fogão, geladeira e chuveiro) + mobiliário (armários, camas, sala de jantar)

Manutenção e reabilitação das UH desocupadas para ingresso de novas famílias



## Gestão Condominial

Manutenção predial

Conservação das áreas comuns (limpeza, segurança e utilidades)



## Gestão de carteira / imobiliária

Administração dos contratos (locação, locação social, alienação)

Cobrança de aluguel

Gestão de inadimplência

Garantir mix de produtos na fachada ativa



## Trabalho social

Trabalho Técnico Social

Atividades de interesse coletivo

Capacitação

Fomentar autonomia e melhora na qualidade de vida das famílias

Projetos básicos e/ou executivos

Planos de execução

# 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, de acordo com as premissas estipuladas.



Para garantir a viabilidade do projeto, 44% das unidades serão adquiridas no modelo do MCMV – concessionário também ficará responsável por gerir esse processo.

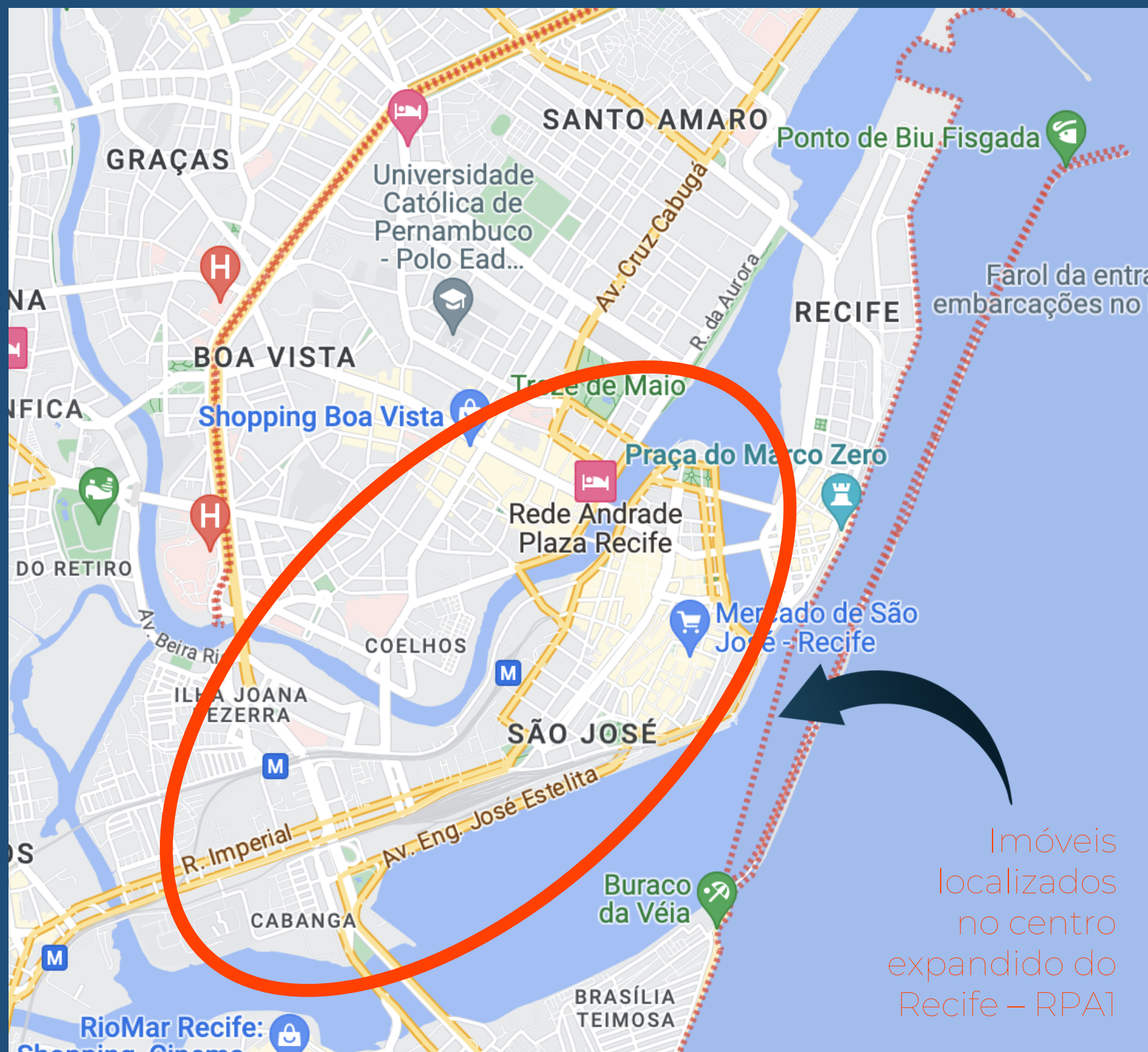


## #03: OPERAÇÃO

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, etc.



Imóveis localizados no centro expandido do Recife – RPA1

PPP E LOCAÇÃO SÃO FERRAMENTAS PARA VIABILIZAR

## HABITAÇÃO SOCIAL NO CENTRO DO RECIFE

# PROJETOS REFERENCIAIS

- Empreendimentos no Centro do Recife – **Programa RECENTRO**
- Ocupação **de 6 imóveis ociosos** – (3) novas construções e (3) *retrofits*
- Região com **infraestrutura consolidada** e com grande oferta de equipamentos, comércio, serviços, transporte público
- Ampliação do **acesso à cidade** e diminuição de deslocamentos
- Habitação como vetor de requalificação do entorno

## Legenda

### Endereços de Estudo

- Dantas Barreto
- Siqueira Campos II
- Cabanga
- Riachuelo + Saudade
- Segadas Viana
- Pátio 304

### Mobilidade

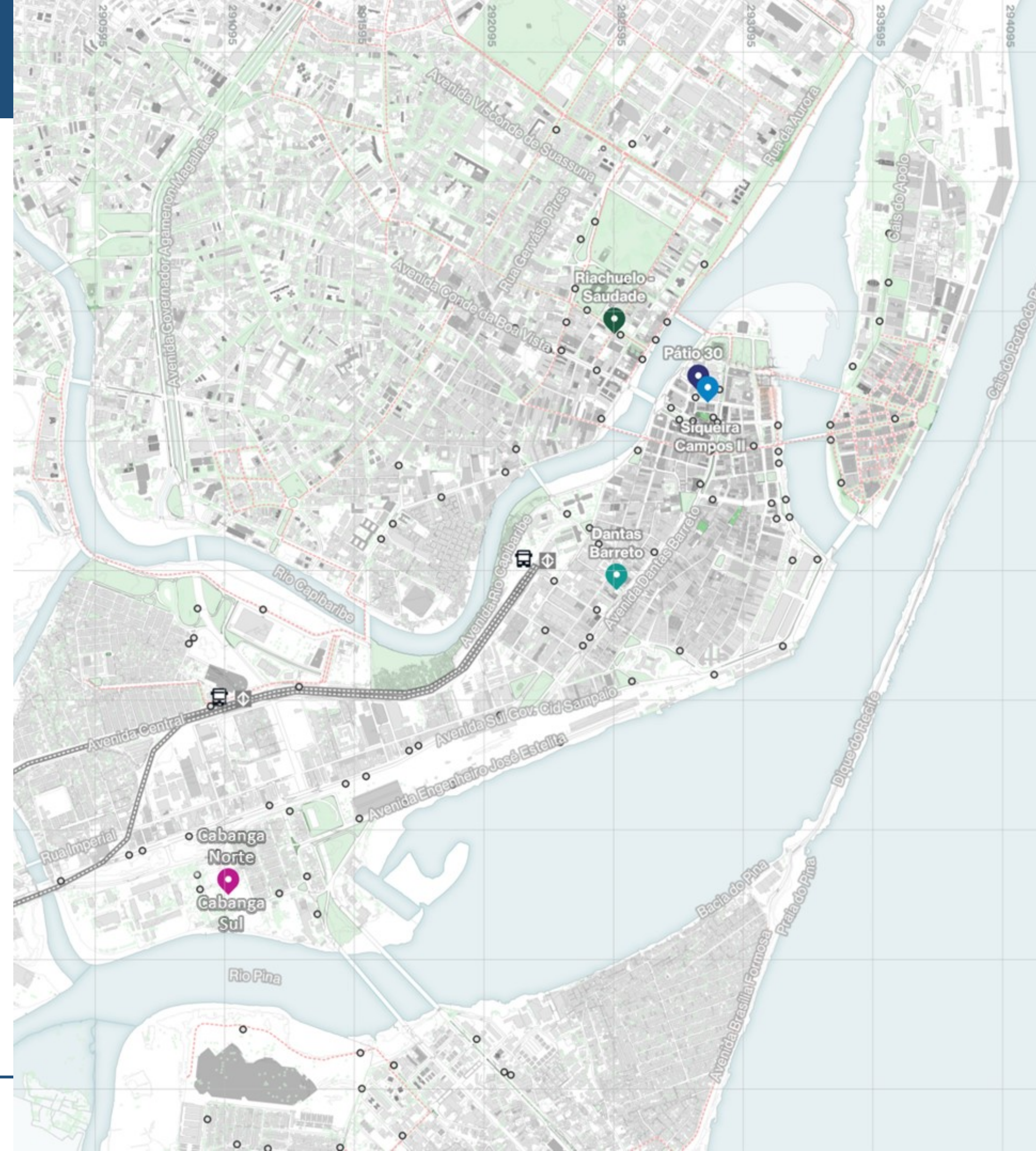
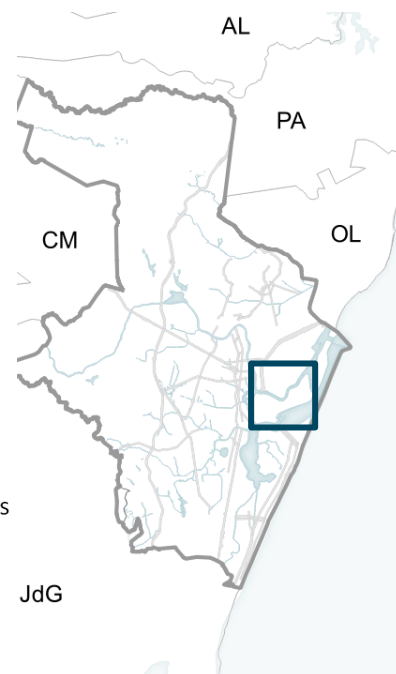
- ☒ Terminais Integrados
- ☒ Estações de Metrô
- Pontos de Ônibus
- Malha Ciclovária
- ▬ Linha de Metrô

### Altura das Edificações

- 0 - 3m
- 3 - 9m
- 9 - 15m
- 15 - 30m
- 30 - 60m
- 60 - 120m

### Geomorfologia

- Áreas Verdes e Canteiros
- Corpos d' Água
- Curva de Nível (1m)



# PROJETOS REFERENCIAIS

## 📍 Pátio 304



**Bairro:** Santo Antônio, em ZEPH

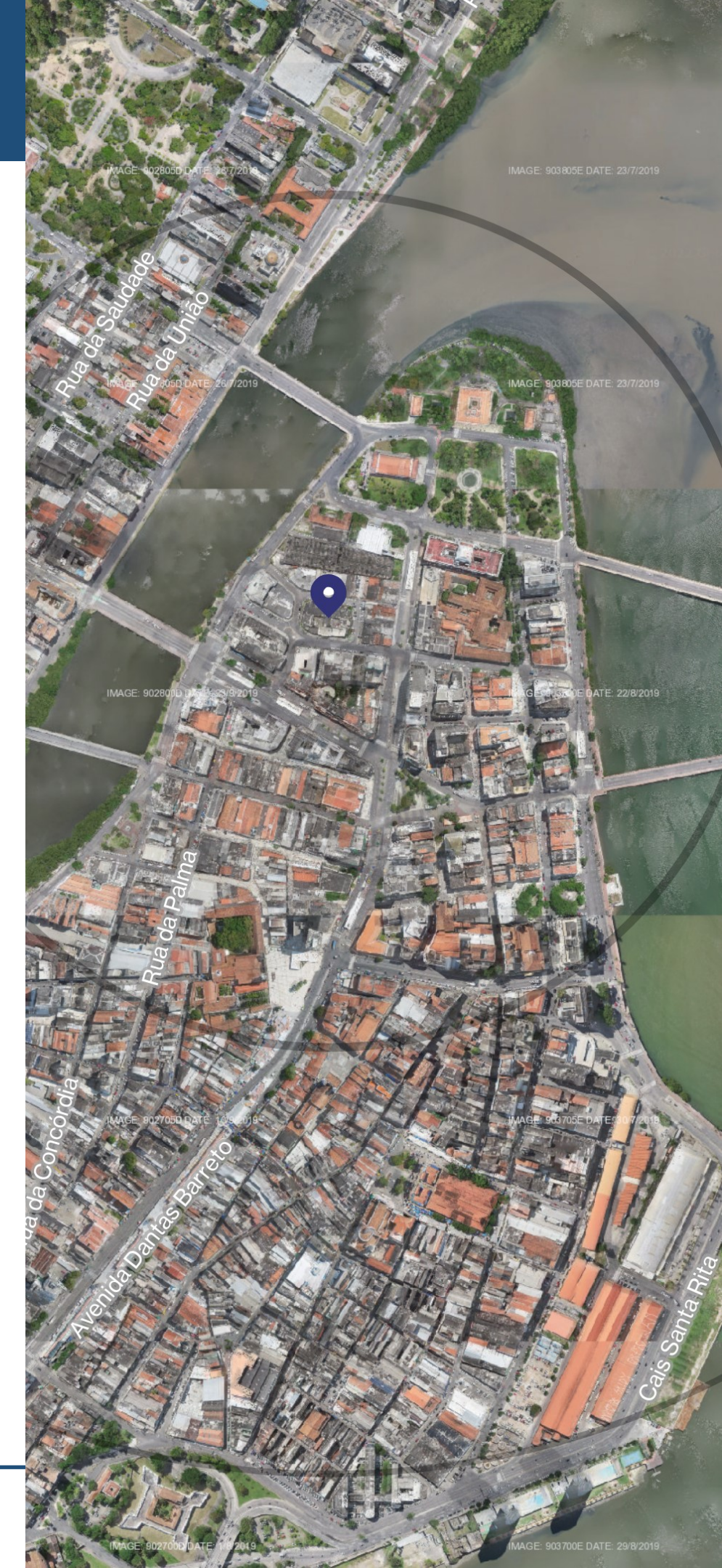
**Intervenção:** Retrofit

**Área construída:** 5.201,42 m<sup>2</sup>

**Encargo:** implantação de creche no térreo (440 m<sup>2</sup>)

**UHs previstas:** 89

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



# PROJETOS REFERENCIAIS

## Pátio 304



### Tabela Resumo do Empreendimento

	Área (m <sup>2</sup> )
<b>TERRENO</b>	<b>2.076,37</b>
<b>PAVIMENTO TÉRREO</b>	<b>1.647,15</b>
HABITACIONAL	1.224,20
SERVIÇO	422,95
<b>1º PAVIMENTO (TIPO)</b>	<b>1.647,15</b>
<b>2º PAVIMENTO (TIPO)</b>	<b>1.647,15</b>
<b>3º PAVIMENTO</b>	<b>259,97</b>
<b>CONSTRUÇÃO TOTAL</b>	<b>5.201,42</b>
COBERTURA	1.647,15
SOLO NATURAL	78,13
<b>ÁREA TOTAL PARA RGI</b>	<b>5.201,42</b>

# PROJETOS REFERENCIAIS

## 📍 Pátio 304



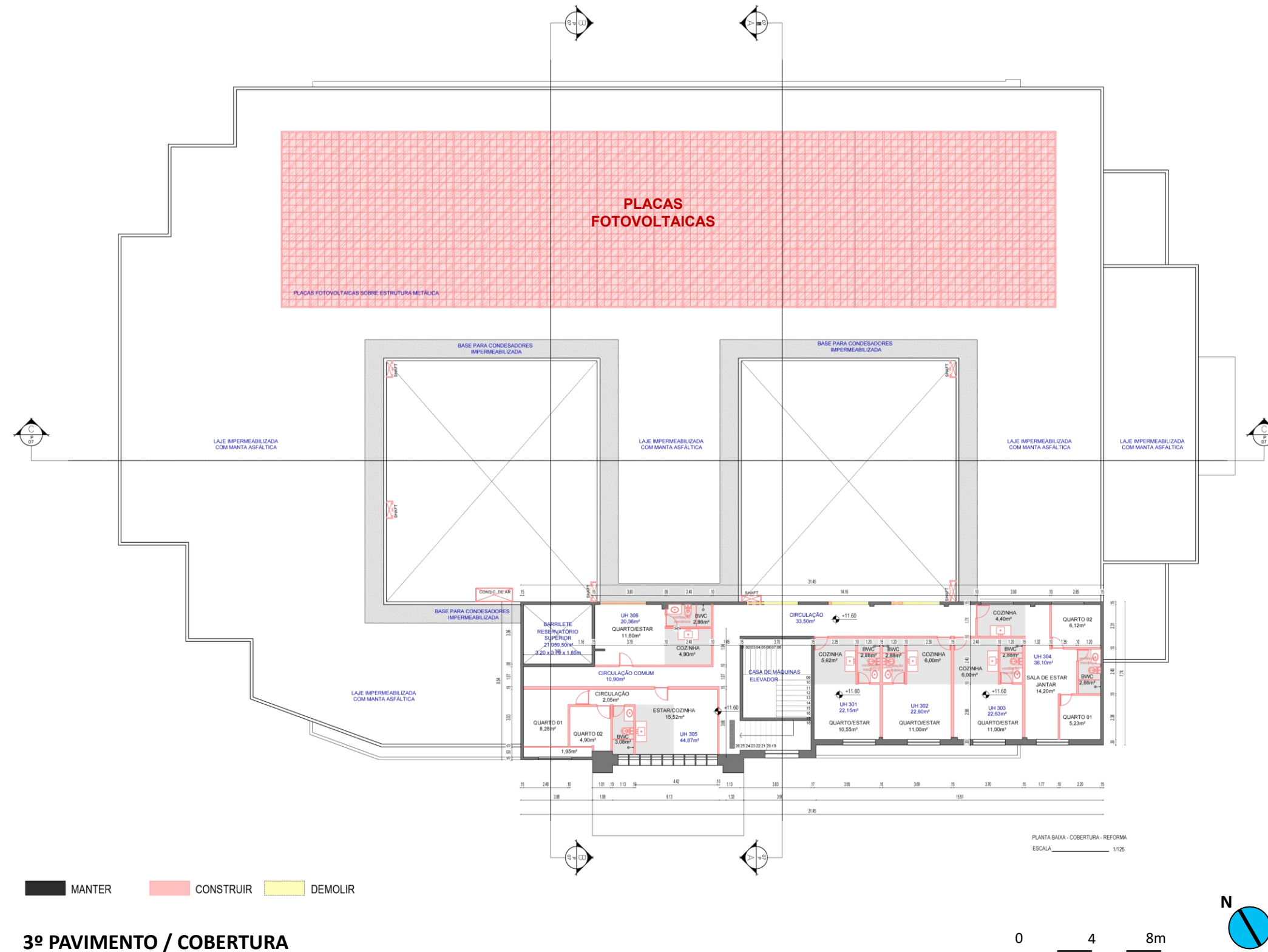
### Tipologias projetadas

TIPO	Qty	
Studio	22	24,7%
1 dorm.	14	15,7%
2 dorm.	50	56,2%
3 dorm.	3	3,4%
<b>total</b>	<b>89</b>	



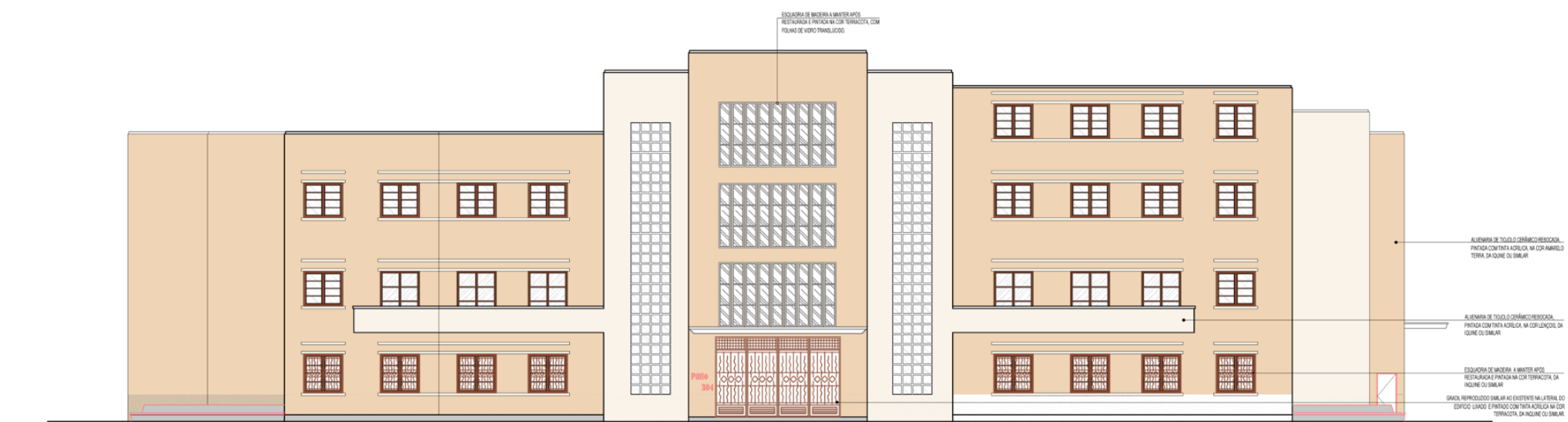
# PROJETOS REFERENCIAIS

## 📍 Pátio 304



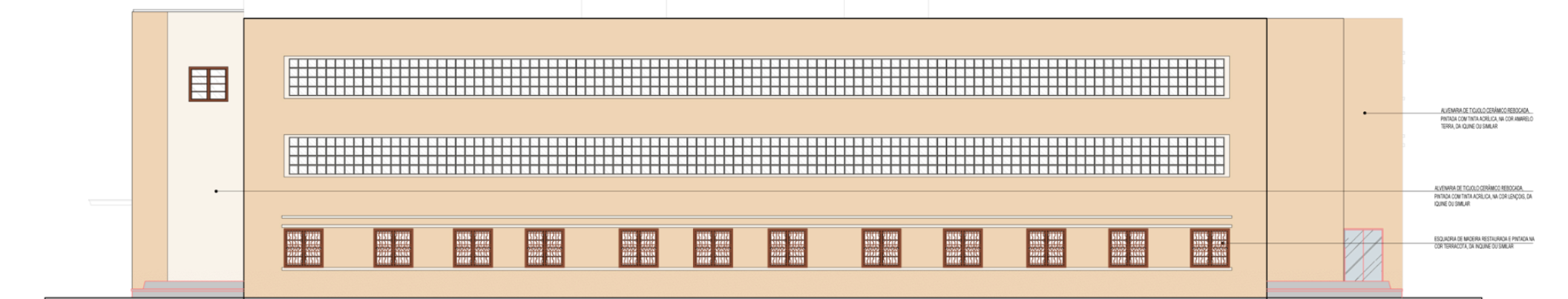
# PROJETOS REFERENCIAIS

## 📍 Pátio 304



FACHADA SIQUEIRA CAMPOS

0 4 8m



FACHADA ULHÔA CINTRA

0 4 8m



FACHADA CLETO CAMPELO

CONSTRUIR

0 4 8m



FACHADA RUA DR. JOSÉ HENRIQUE VANDERLEI

FACHADA LESTE - RUA DR. JOSÉ HENRIQUE VANDERLEI  
ESCALA 1:125

# PROJETOS REFERENCIAIS

## 📍 Pátio 304



CORTE AA



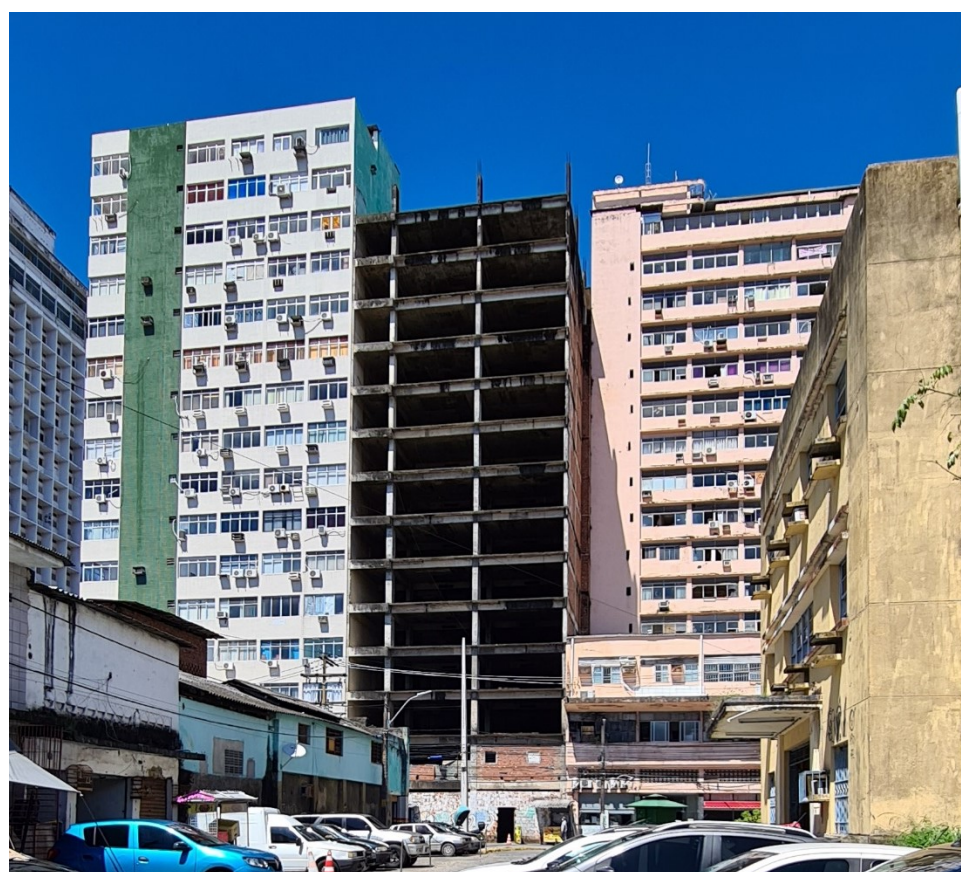
CORTE CC

CORTE BB

■ MANTER   ■ CONSTRUIR   ■ DEMOLIR

# PROJETOS REFERENCIAIS

## 📍 Siqueira Campos



**Bairro:** Santo Antônio (ZEPH)

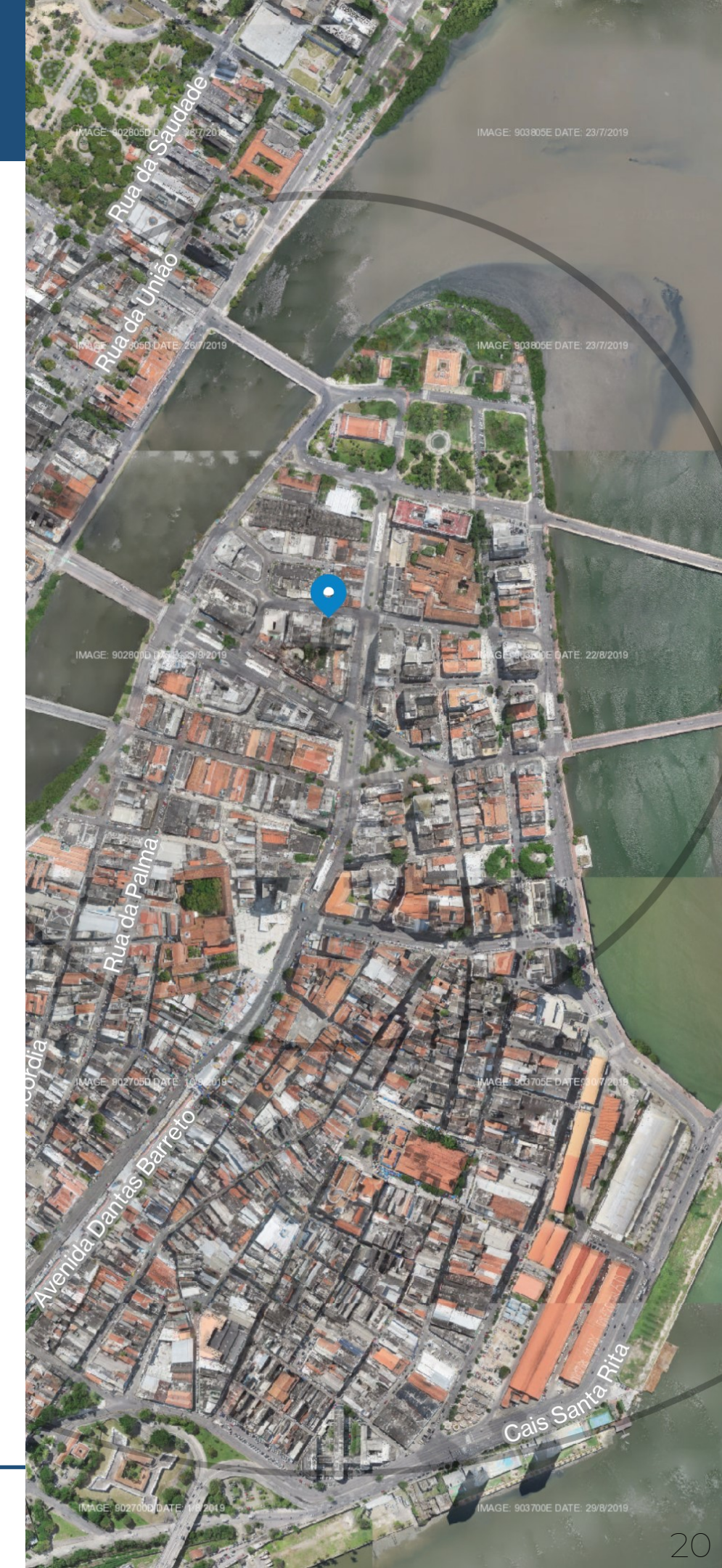
**Intervenção:** Retrofit

**Área construída:** 5.306,20 m<sup>2</sup>



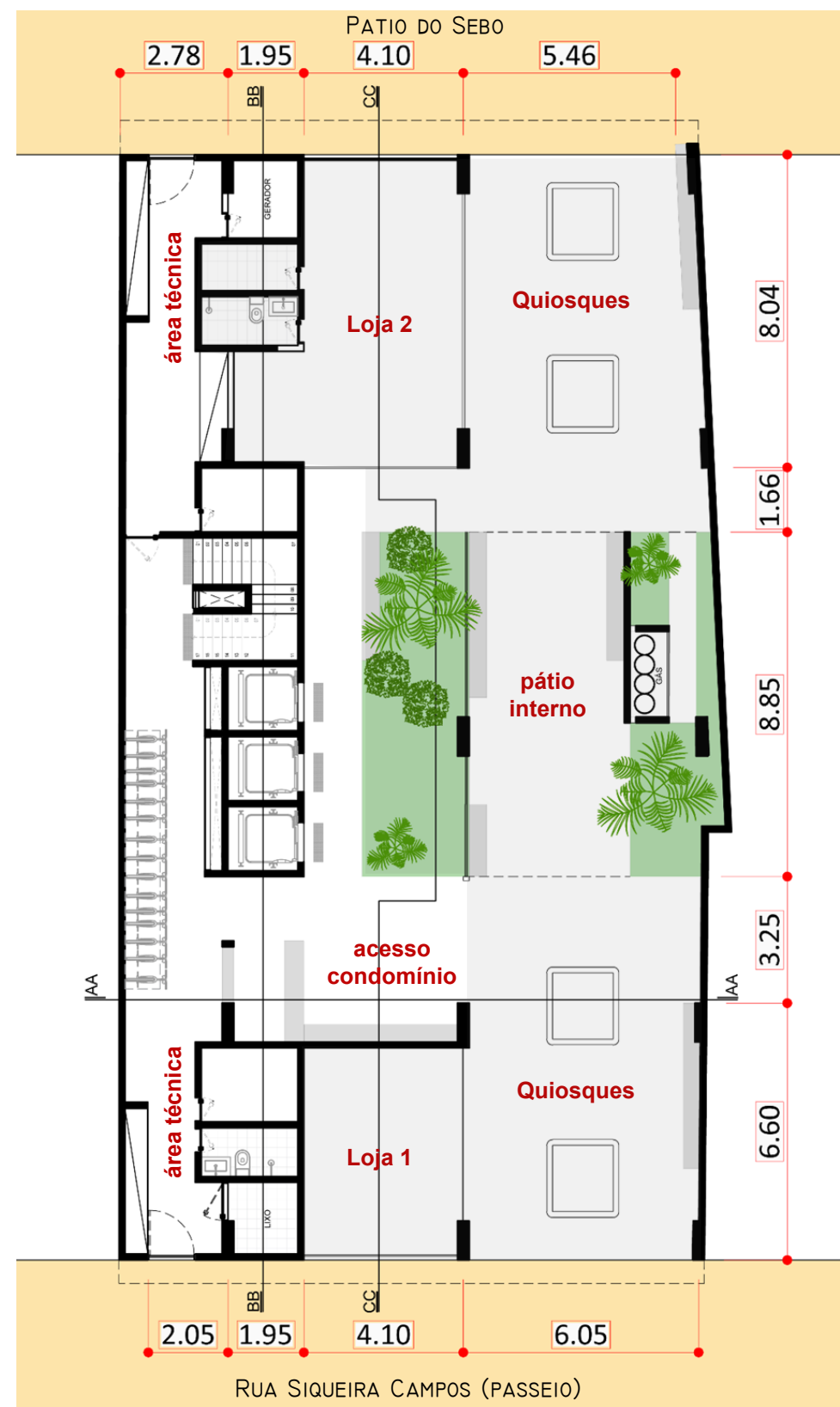
**UHs previstas:** 104

HIS	# 3 dorm	-
	# 2 dorm	-
	# 1 dorm	-
	# studio	-
HMP	# 3 dorm	-
	# 2 dorm	36
	# 1 dorm	68
	# studio	-
outros usos	comércio	145 m <sup>2</sup>
	social	-

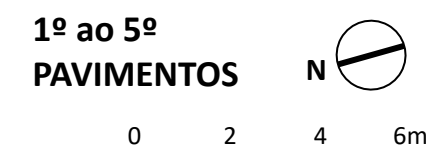


# PROJETOS REFERENCIAIS

 Siqueira Campos

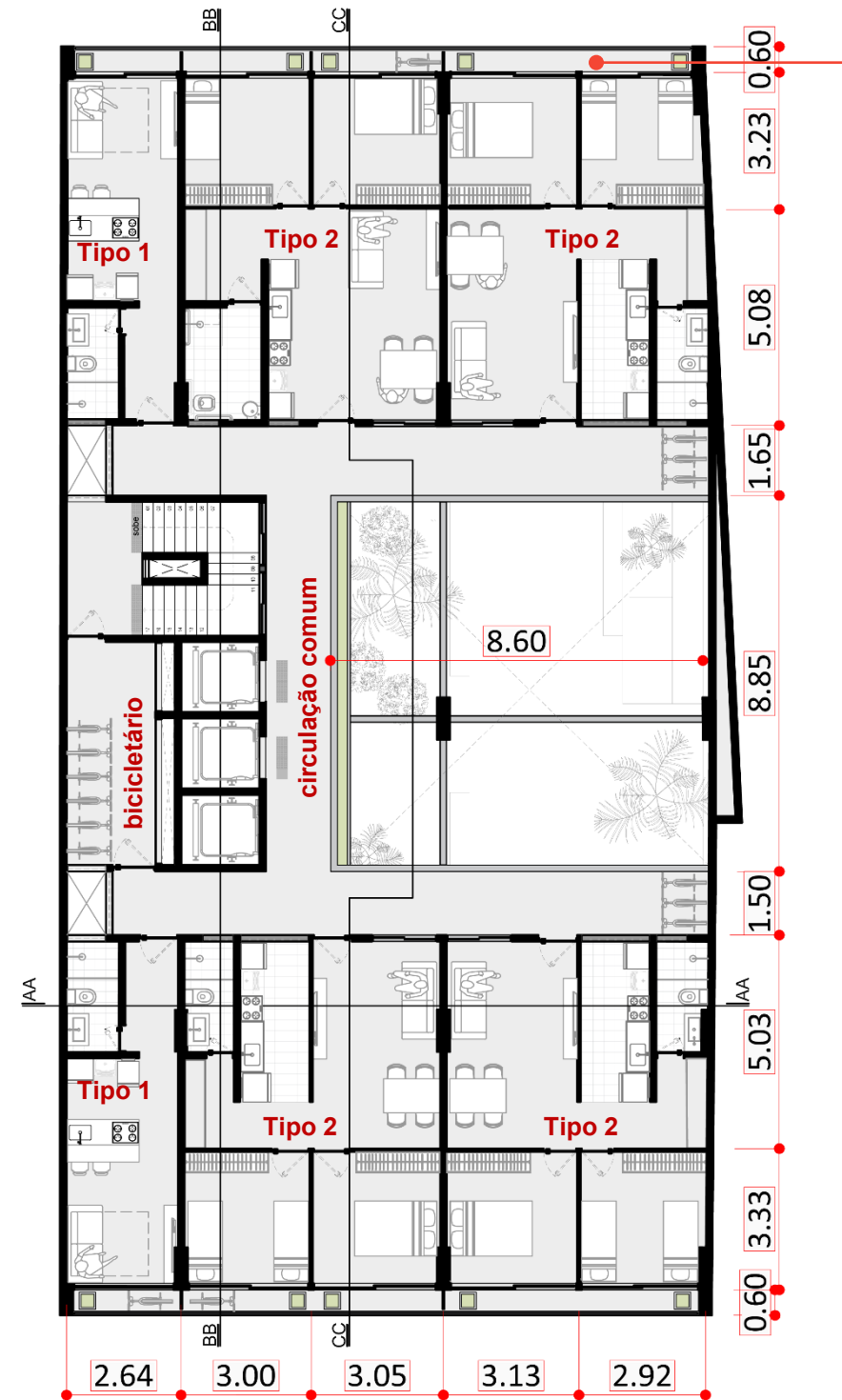


demolição das lajes com manutenção da estrutura aparente

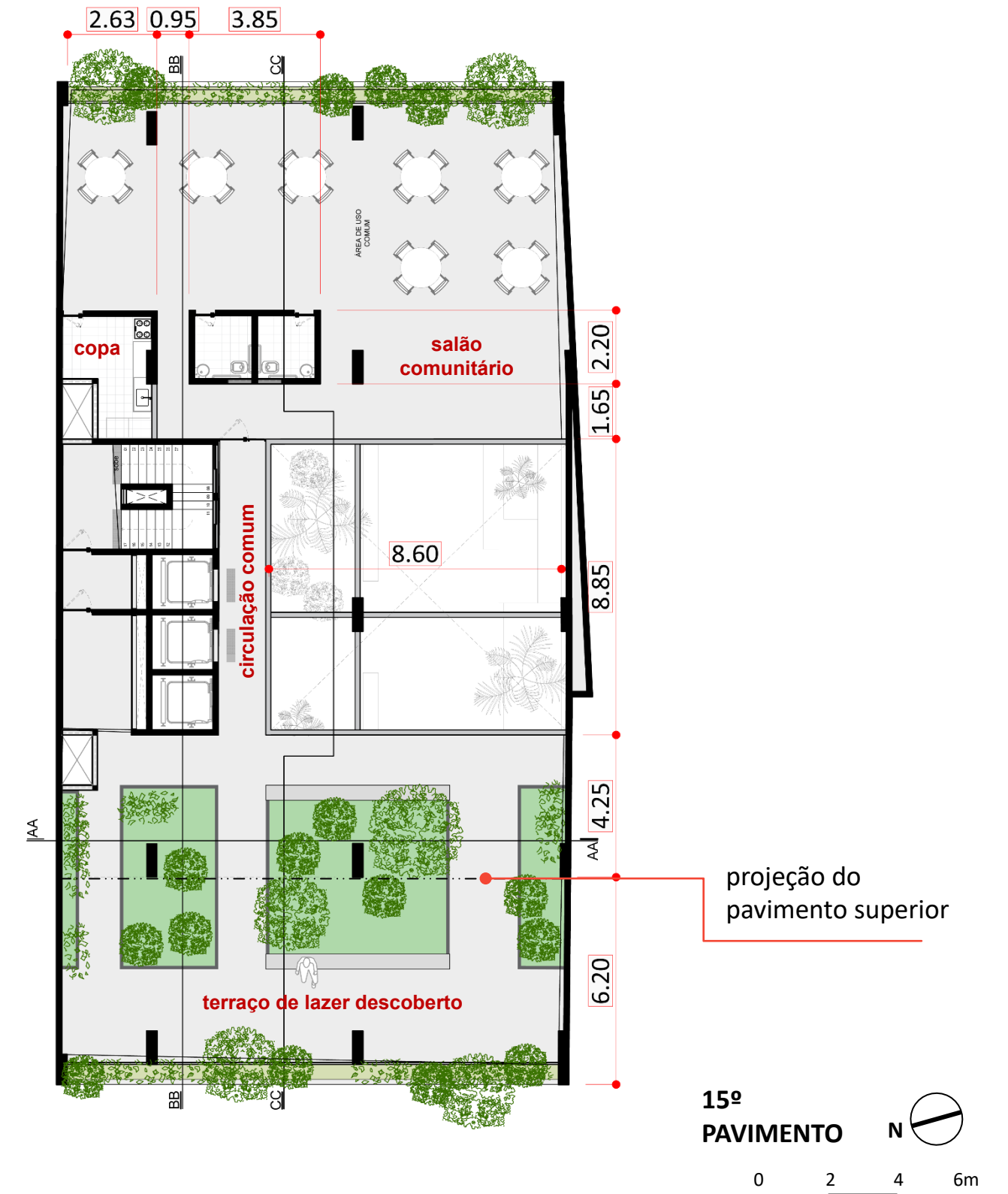
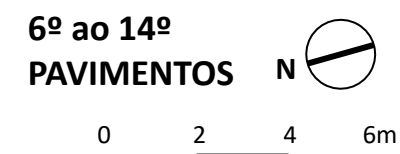


# PROJETOS REFERENCIAIS

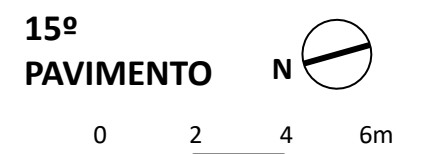
 Siqueira Campos



afastamento dos elementos de vedação para criação de pequena sacada



projeção do pavimento superior

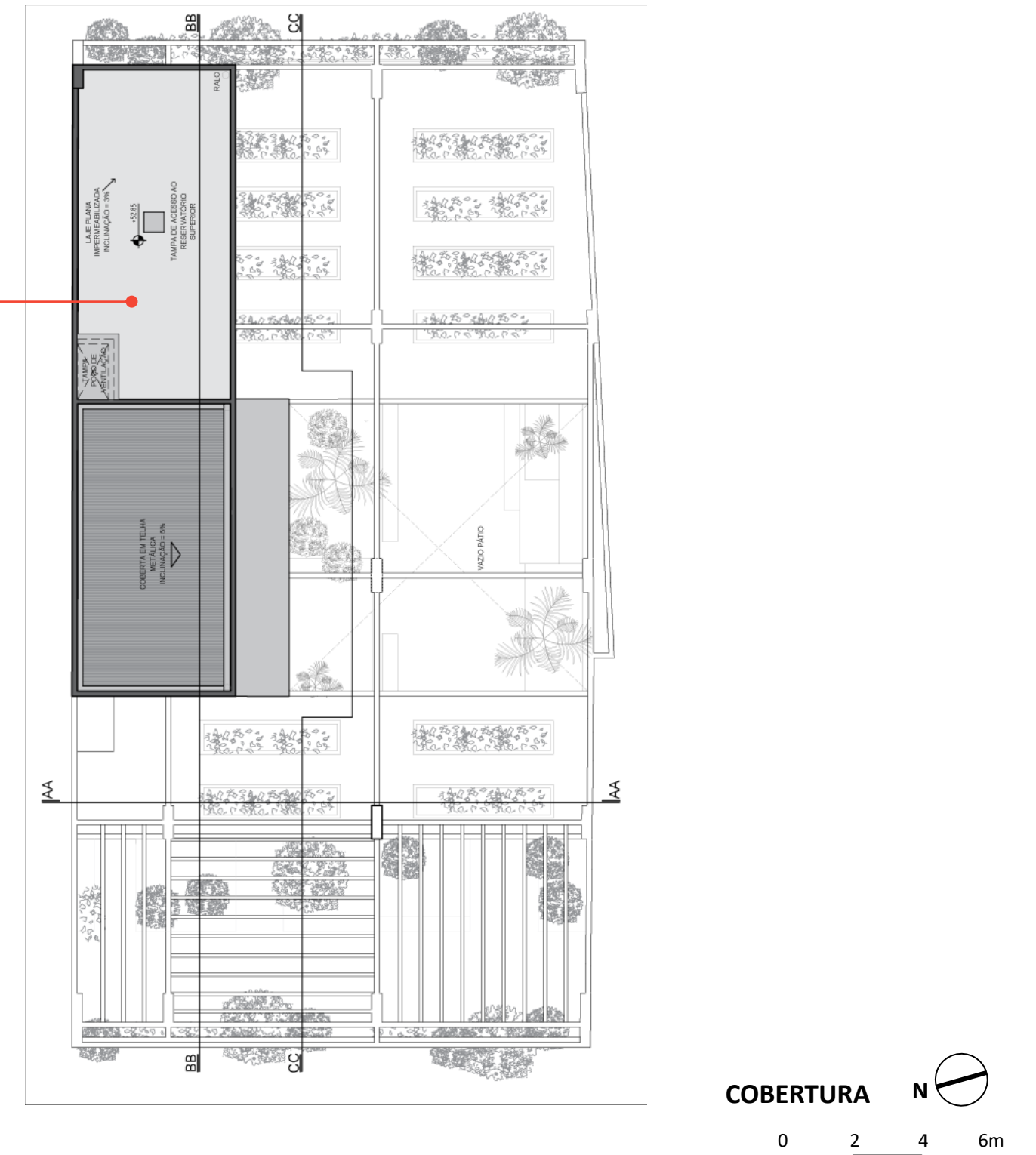


# PROJETOS REFERENCIAIS

 Siqueira Campos



reservatório elevado



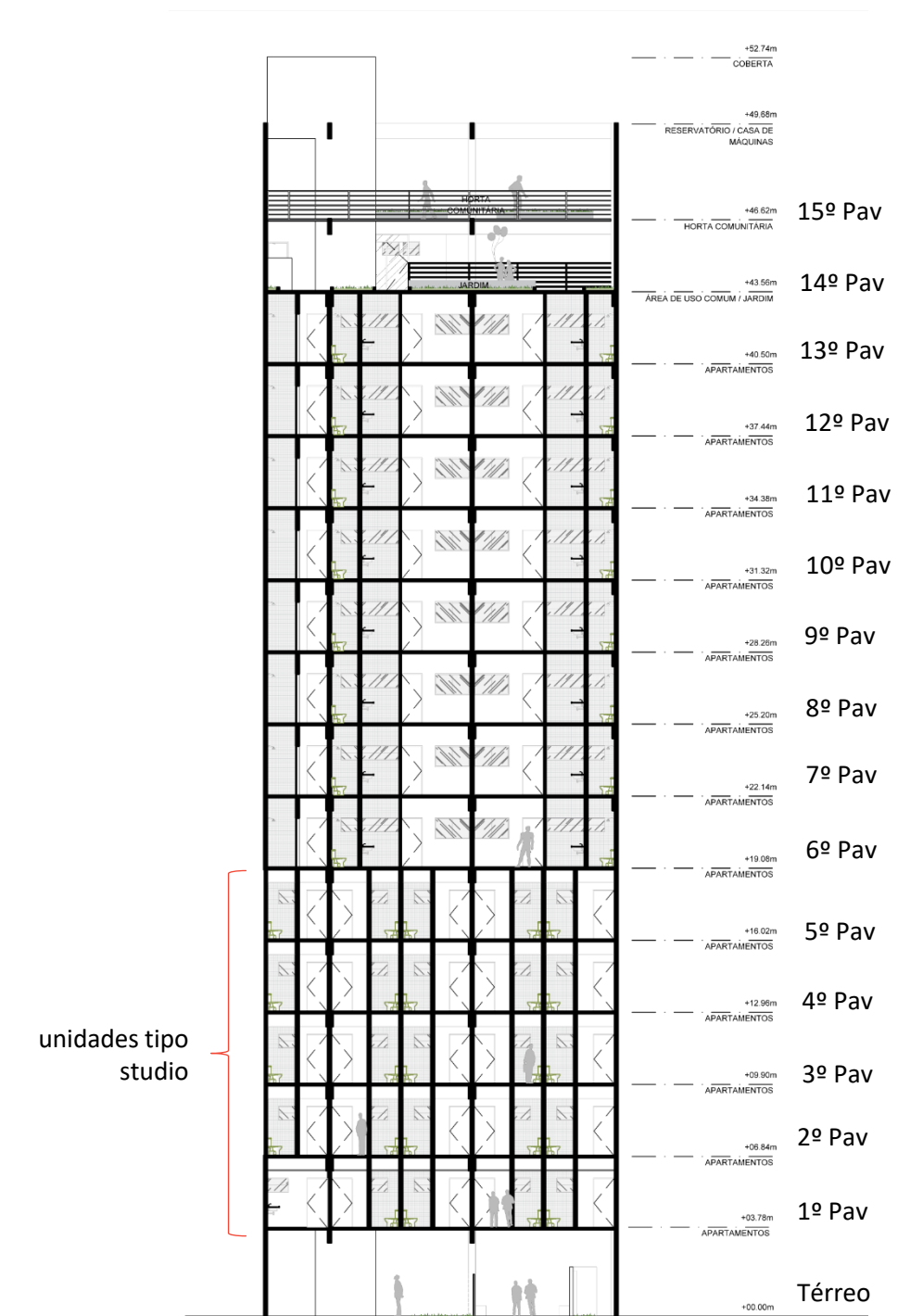
# PROJETOS REFERENCIAIS

 Siqueira Campos



FACHADA SIQUEIRA CAMPOS

0 2 4 10m



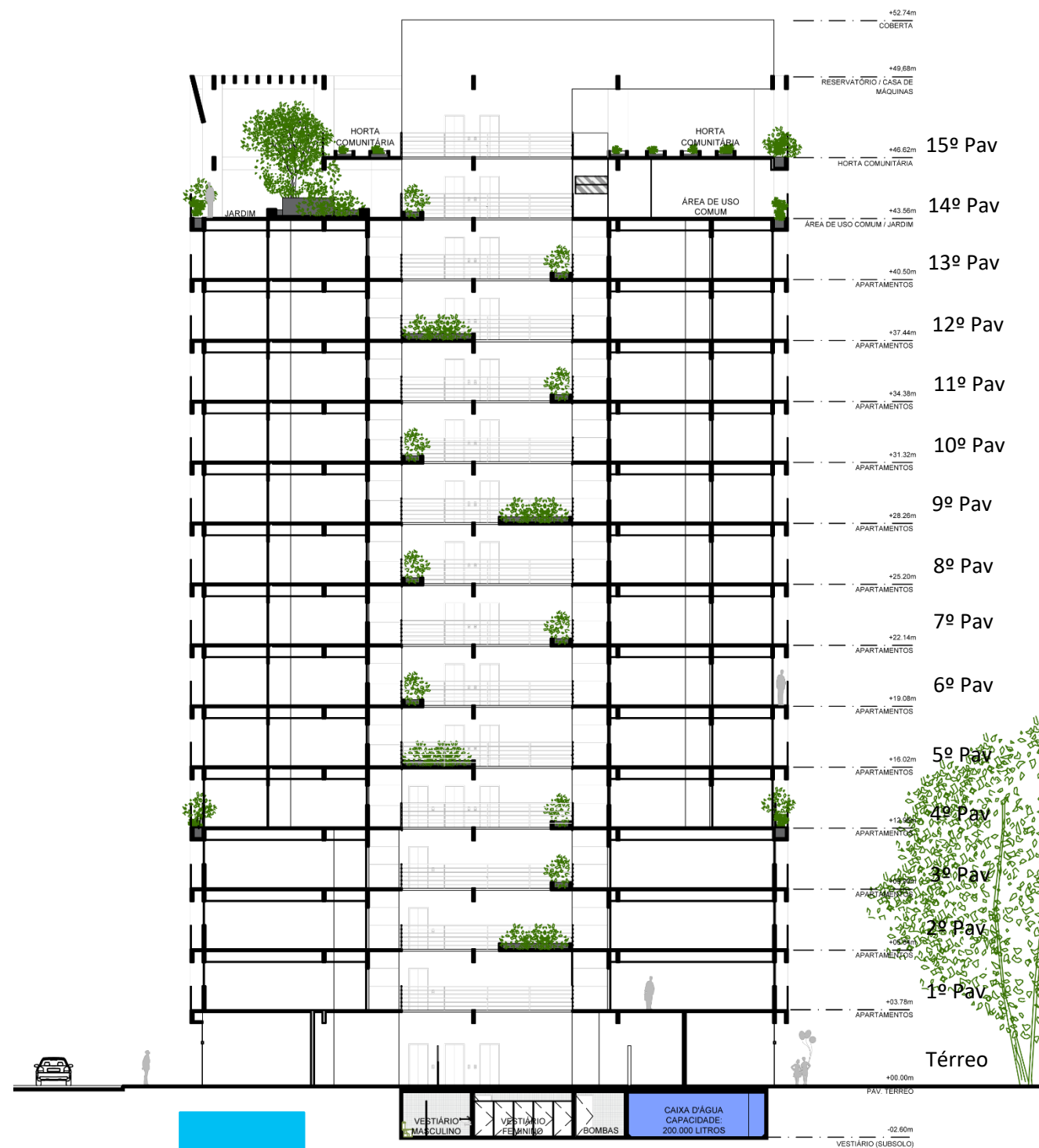
CORTE AA

0 2 4 10m



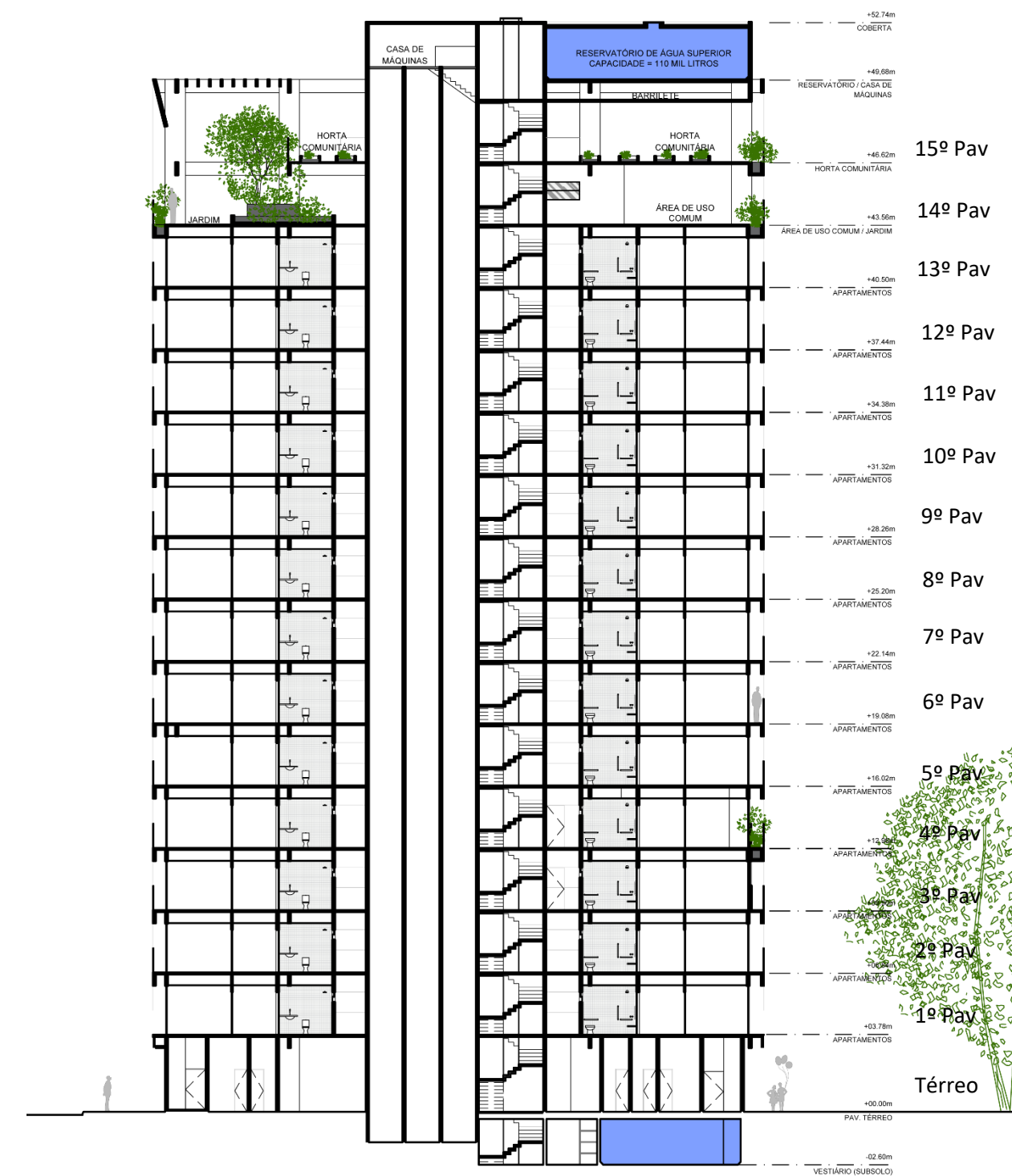
# PROJETOS REFERENCIAIS

## Siqueira Campos



CORTE CC

0 2 4 10m



CORTE BB

0 2 4 10m

# PROJETOS REFERENCIAIS

## Siqueira Campos



### TIPO 1

0 1 2 5m



### TIPO 2

possibilidade de variações na planta

0 1 2 5m

#### Composição da área privativa

Tipo 1 - 24,3 m <sup>2</sup>	Área
Área útil computável	22,00 m <sup>2</sup>
Área útil não computável	1,30 m <sup>2</sup>



Tabela 34: Composição área privativa tipo 2- Siqueira Campos

#### Composição da área privativa

Tipo 2 -53,3 m <sup>2</sup>	Área
Área útil computável	52,00 m <sup>2</sup>
Área útil não computável	1,30 m <sup>2</sup>

#### Tabela Resumo do Empreendimento / Retrofit

	Área	Percentual	Qtda	M <sup>2</sup> por unid
<b>Torre única</b>				
Residencial Privativo 1 apto + sacada	1652,40 m <sup>2</sup>	31,8%	68 und	24,30 M <sup>2</sup>
Residencial Privativo 2 apto + sacada	1918,80 m <sup>2</sup>	37,3%	36 und	53,30 M <sup>2</sup>
Residencial Circulação	1590,00 m <sup>2</sup>	30,9%		
<b>Total</b>	<b>3.716,20 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>		
<b>Áreas incentivadas nR</b>				
Fachada Ativa	145,00 m <sup>2</sup>	100,0%	4 und	36 M <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>145,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>		
<b>Área construída total</b>	<b>5306,20 m<sup>2</sup></b>			

Tabela 33: Áreas construídas computáveis e não computáveis - Siqueira Campos

#### Tabela de áreas construídas computáveis e não computáveis

USOS	Área Computável M <sup>2</sup>	Área Não Computável M <sup>2</sup>	Área Computável %	Área Não Computável %
<b>Residencial Torre</b>				
Apartamentos	3571,20 m <sup>2</sup>	-	64,8%	-
Sacada	-	135,20 m <sup>2</sup>	-	2,5%
Circulação	-	1590,00 m <sup>2</sup>	-	29,9%
<b>Fachada Ativa</b>				
Lojas	-	145,00 m <sup>2</sup>	-	2,7%
<b>Subtotal</b>	<b>3571,20 m<sup>2</sup></b>	<b>1870,20 m<sup>2</sup></b>	<b>64,8%</b>	<b>35,2%</b>
<b>Total</b>	<b>5306,20 m<sup>2</sup></b>		<b>100,0%</b>	

# PROJETOS REFERENCIAIS

## Dantas Barreto



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

**Intervenção:** Retrofit - 2626,82 m<sup>2</sup>

Construção - 1989,72 m<sup>2</sup>



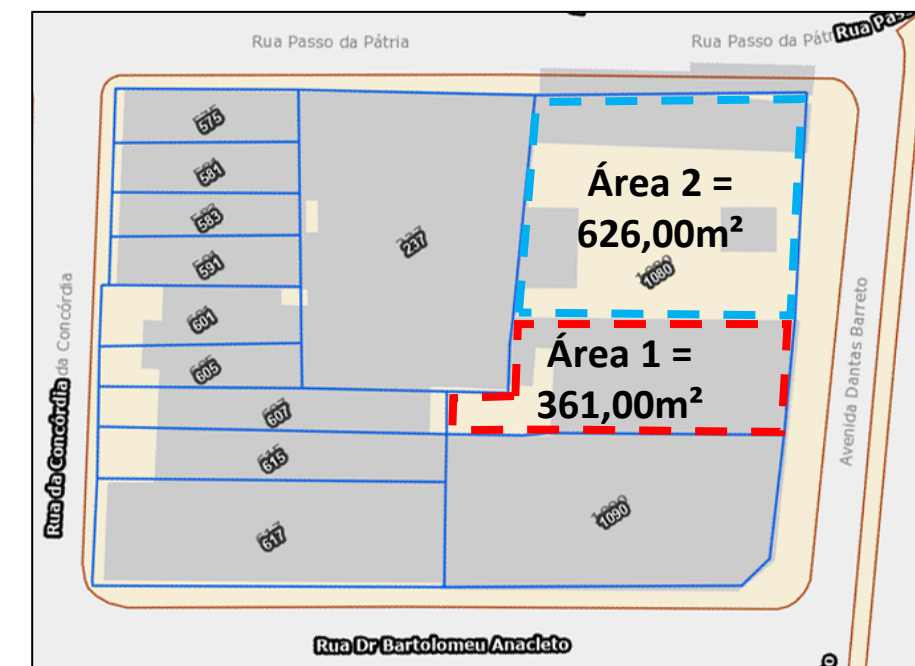
**UHs previstas: 76**

HIS	# 3 dorm	4
	# 2 dorm	32
	# 1 dorm	1
	# studio	39
HMP	# 3 dorm	
	# 2 dorm	
	# 1 dorm	
	# studio	
outros usos	comércio	488,42 m <sup>2</sup>
	social	



# PROJETOS REFERENCIAIS

## Dantas Barreto



### Composição Fachada Ativa

usos não resid.	área (m <sup>2</sup> )
Loja 1	70,05
Loja 2	67,37
Loja 3	222,00
Loja 4	74,70
Loja 5	54,30
<b>Subtotal</b>	<b>488,42</b>
Térreo uso comum	219,07
<b>Total</b>	<b>667,07</b>



# PROJETOS REFERENCIAIS

 Dantas Barreto



1º PAVIMENTO

## CARACTERÍSTICA E DISTRIBUIÇÃO DAS DIFERENTES TIPOLOGIAS

	área unidade (m <sup>2</sup> )	quant. tipologia	área total (m <sup>2</sup> )	%
<b>Torre Retrofit</b>				
RT 1 - studio	35,17	8	281,36	12,4%
RT 2 - studio	36,28	8	290,24	12,8%
RT 3 - 2 dorm	65,94	8	527,52	23,2%
RT 4 - studio	39,53	8	316,24	13,9%
RT 5 - studio	39,12	8	312,96	13,8%
RT 6 - studio	48,18	1	48,18	2,1%
RT 7 - studio	28,16	7	197,12	8,7%
Circulação			296,71	13,1%
<b>Total</b>			<b>2.270,33</b>	<b>100,0%</b>

# PROJETOS REFERENCIAIS

## Dantas Barreto



### CARACTERÍSTICA E DISTRIBUIÇÃO DAS DIFERENTES TIPOLOGIAS

	área unidade (m <sup>2</sup> )	quant. tipologia	área total (m <sup>2</sup> )	%
<b>Torre Construção Nova</b>				
<b>Tipo 1 - resid. novo</b>	47,30	24	1.135,20	69,3%
<b>Tipo 2 - resid. novo</b>	66,80	4	271,20	16,5%
Circulação			232,32	14,2%
<b>TOTAL</b>		-	<b>1.638,72</b>	<b>100,0%</b>

# PROJETOS REFERENCIAIS

 Dantas Barreto



# PROJETOS REFERENCIAIS

 Dantas Barreto





# PROJETOS REFERENCIAIS

 Dantas Barreto

RETROFIT

EDIFICAÇÃO NOVA



FACHADA AV. DANTAS BARRETO

**Lei 18.138/2015**

Plano Especifico para Cais de Sta. Rita, Cais Estelita e Cabanga

Setor	Edifício original	Nova edificação
	S-7B	
C.A.	2,0	2,0
T.O.	0%	67%
T.S.N	10%	19%
Gabarito (m)	60,00	19,25

# PROJETOS REFERENCIAIS

## 📍 Riachuelo Saudade



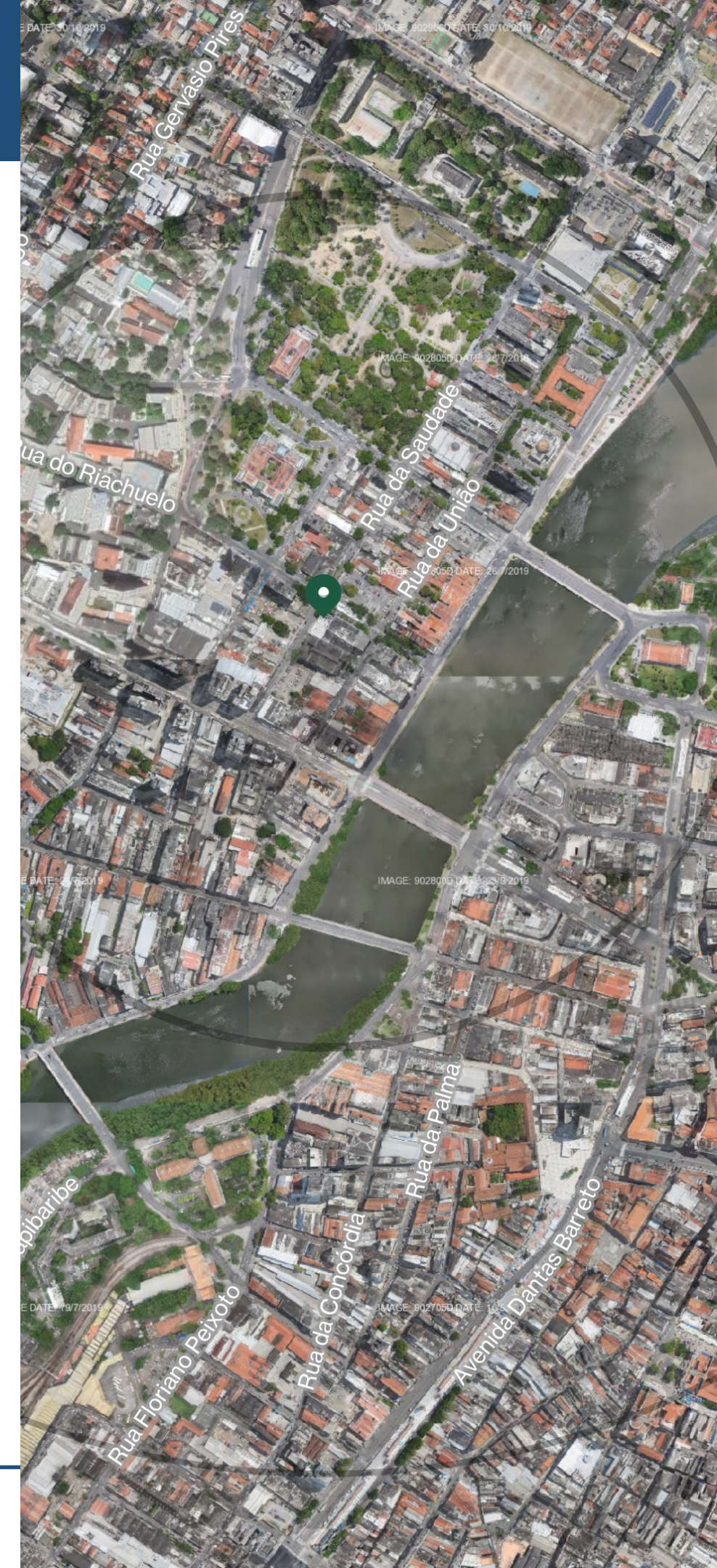
**Bairro:** Boa Vista

**Intervenção:** Nova construção

**Área construída:** 3.706 m<sup>2</sup>

**UHs previstas:** 88

HIS	# 3 dorm	
	# 2 dorm	
	# 1 dorm	
	# studio	88
HMP	# 3 dorm	
	# 2 dorm	
	# 1 dorm	
	# studio	
outros usos	comércio	245,49 m <sup>2</sup>
	social	



# PROJETOS REFERENCIAIS

## Riachuelo Saudade



TÉRREO



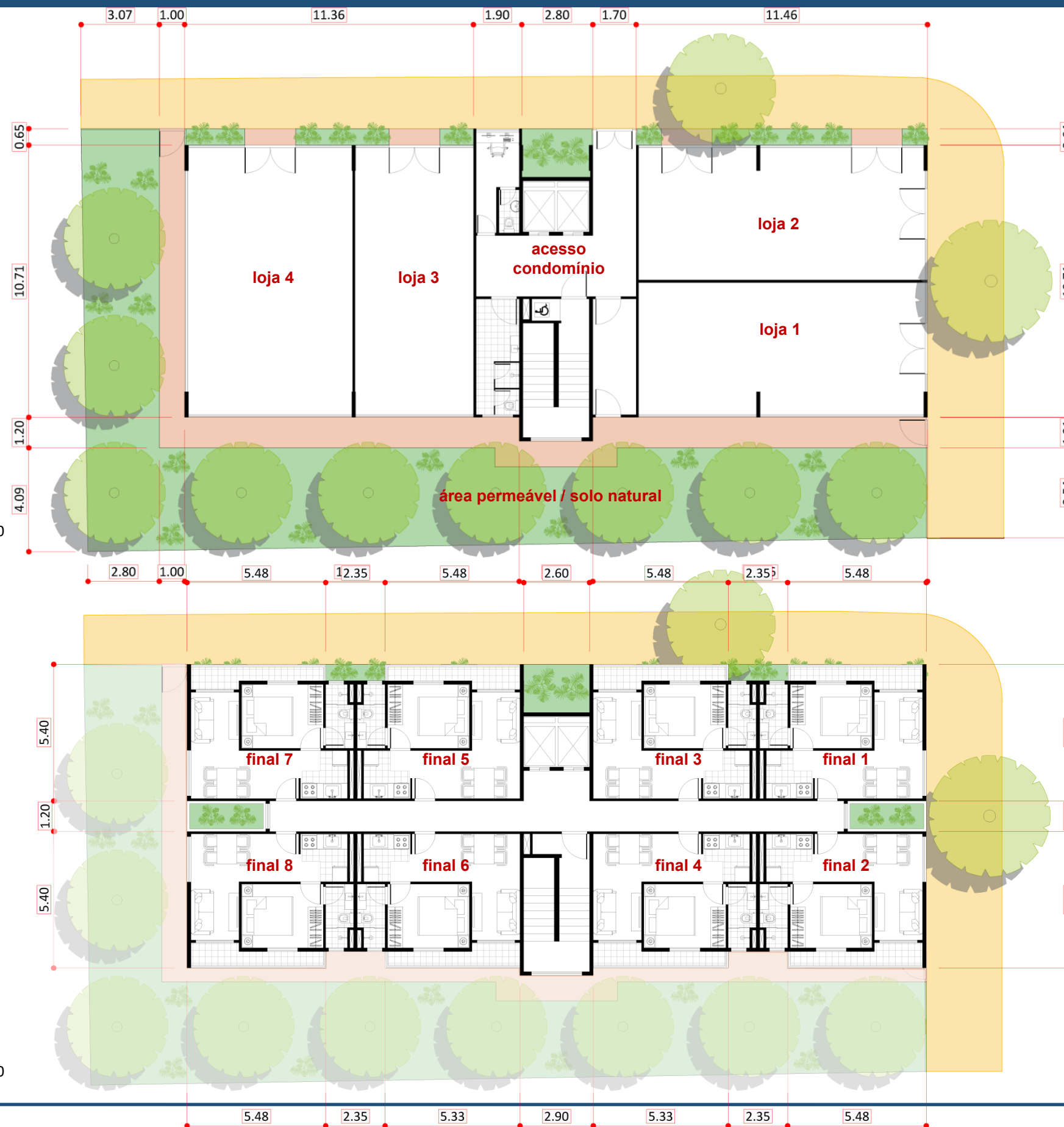
0 5 10



PAVIMENTOS TIPO  
8 por andar



0 5 10



### Composição Fachada Ativa / NR

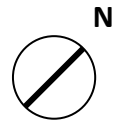
Usos nR	Área
Loja 1	61,37 m <sup>2</sup>
Loja 2	61,37 m <sup>2</sup>
Loja 3	51,47 m <sup>2</sup>
Loja 4	71,28 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>245,49 m<sup>2</sup></b>

# PROJETOS REFERENCIAIS

## Riachuelo Saudade



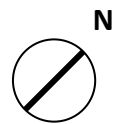
PAVIMENTOS TIPO  
6 por andar



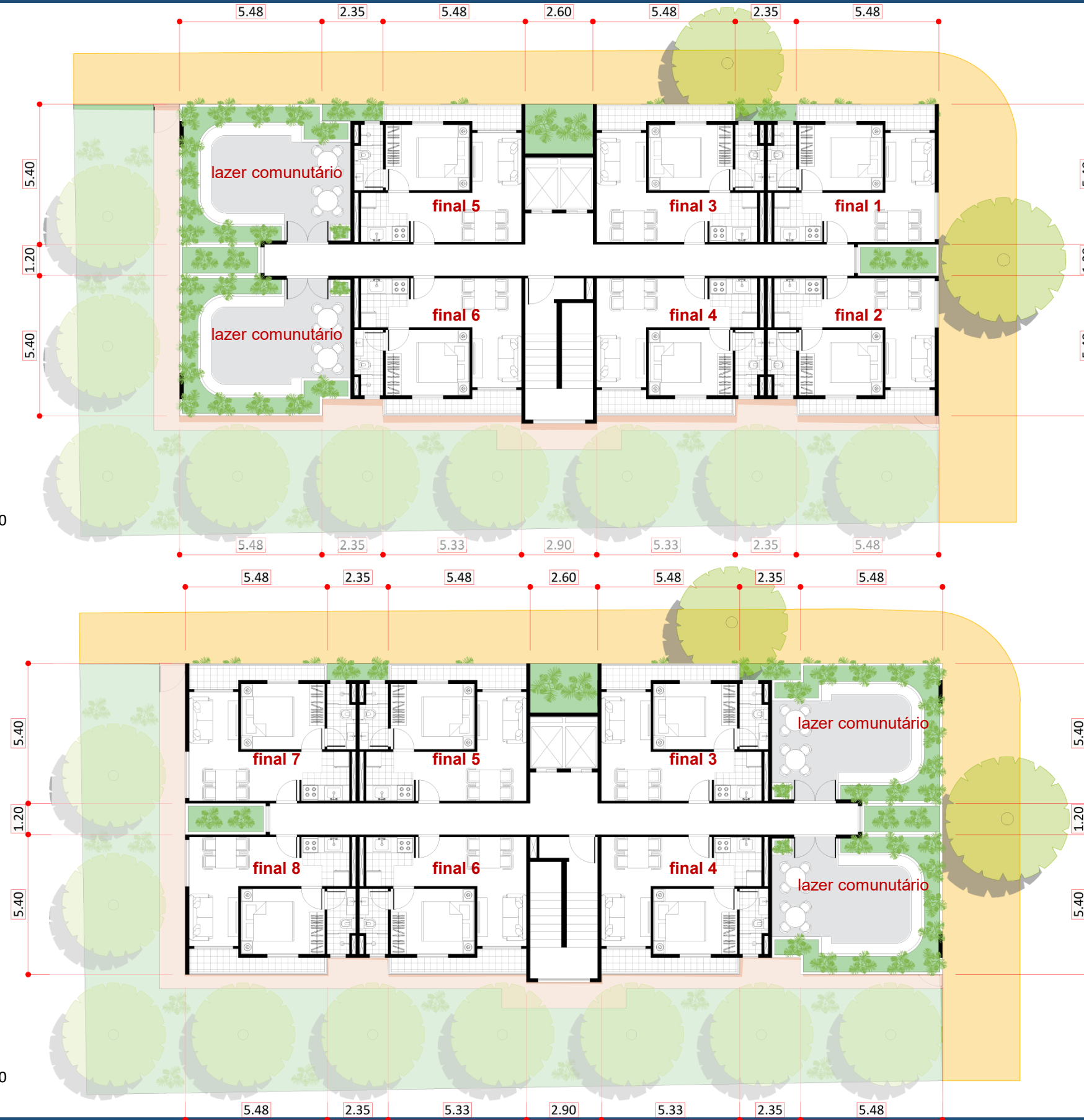
0 5 10



PAVIMENTOS TIPO  
6 por andar

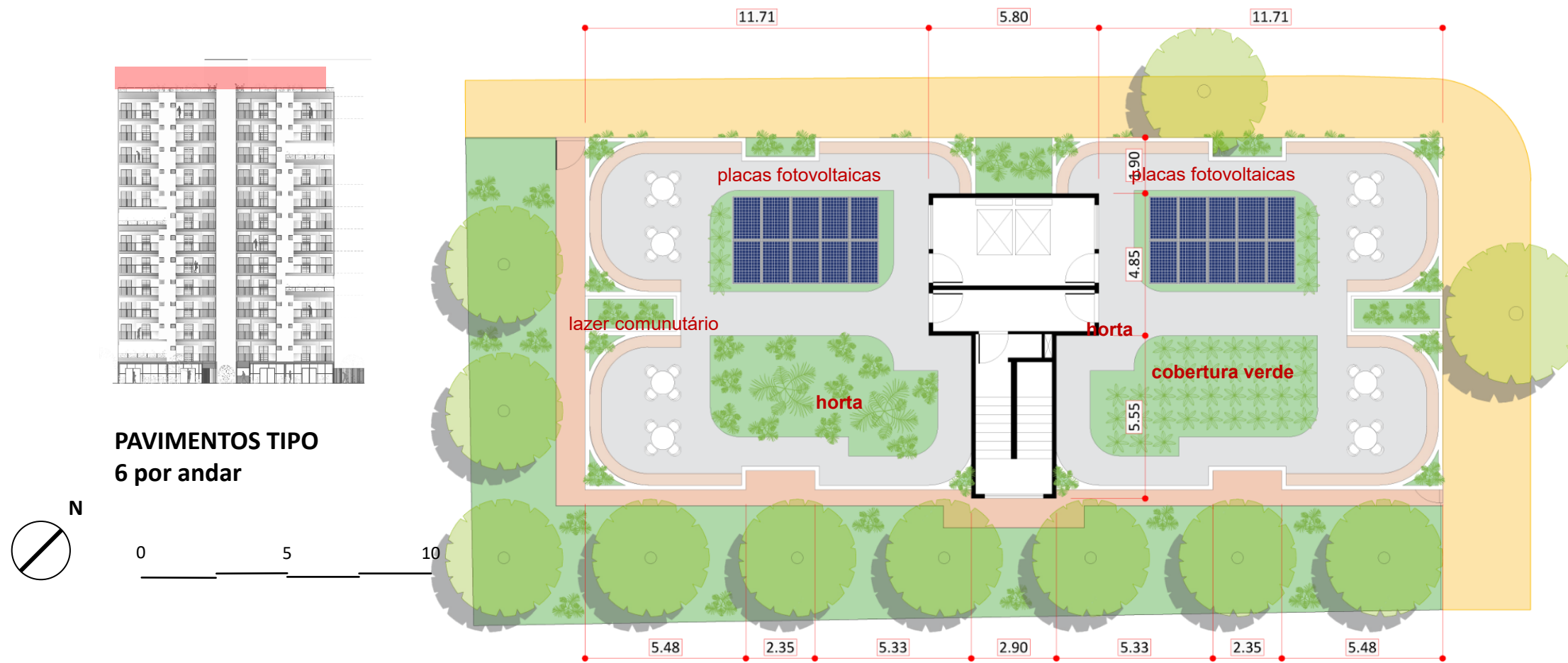


0 5 10



# PROJETOS REFERENCIAIS

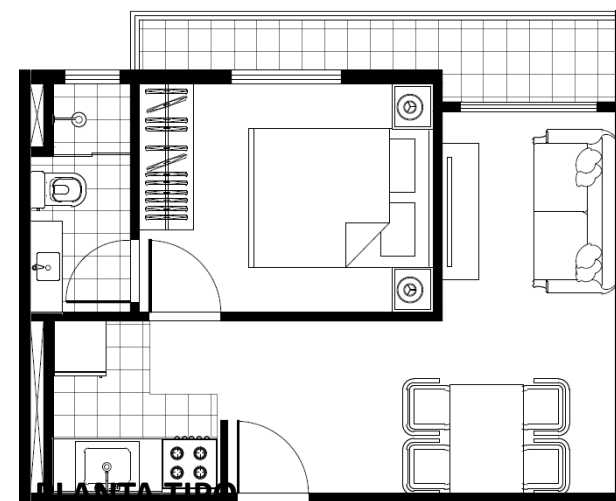
## Riachuelo Saudade



PAVIMENTOS TIPO  
6 por andar



0 5 10



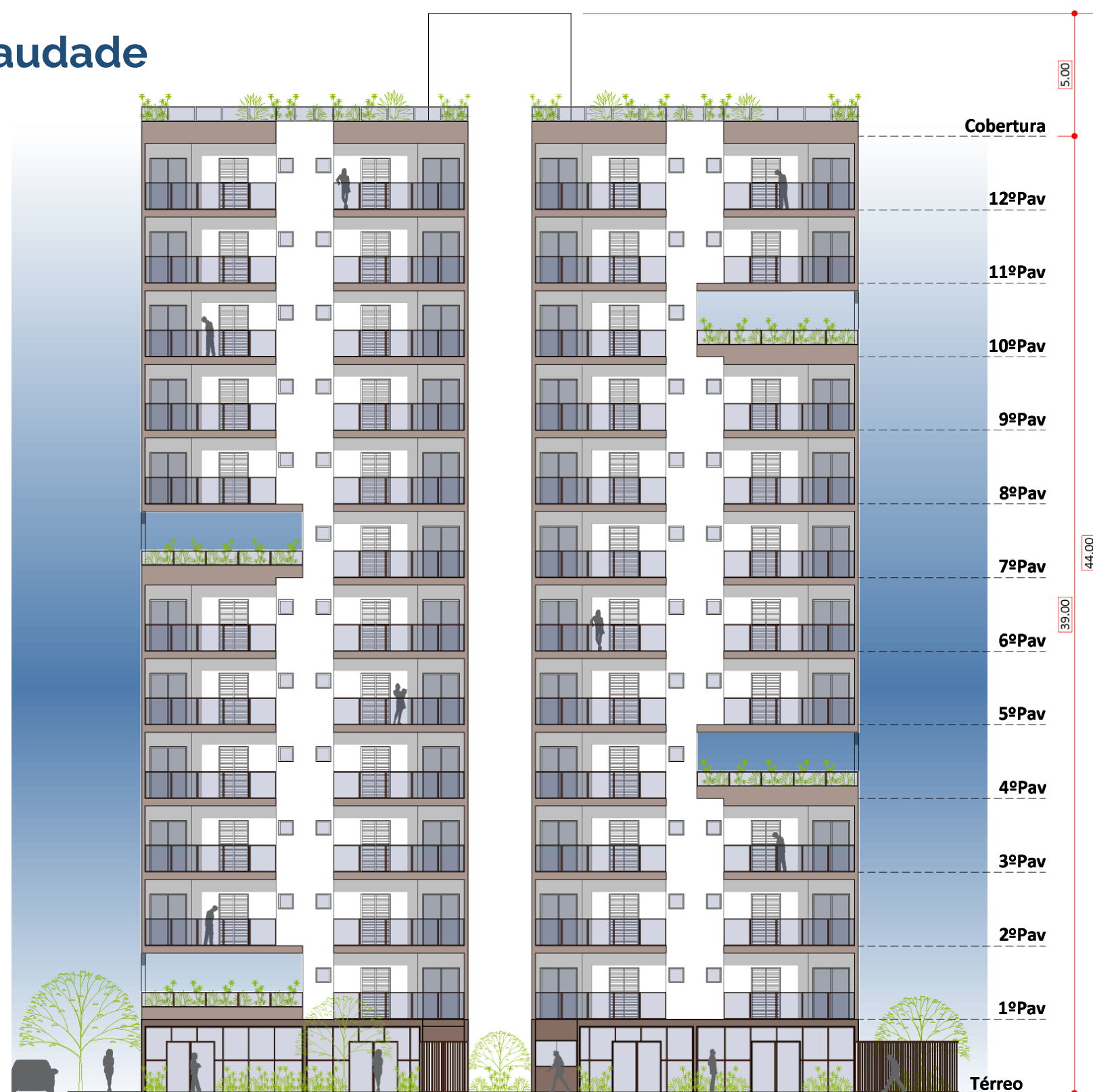
0 2 4

### Composição da área privativa

Apto = 32,85m <sup>2</sup>	Área
Área útil computável	30,80 m <sup>2</sup>
Área útil não computável	2,05 m <sup>2</sup>

# PROJETOS REFERENCIAIS

## Riachuelo Saudade



FACHADA RUA DA SAUDADE

### Tabela Resumo do Empreendimento

	Área	Percentual	Qtda	M <sup>2</sup> por unid
<b>Torre única</b>				
<b>Residencial Privativo</b>				
<b>1</b>	2890,80 m <sup>2</sup>	84,9%	<b>88 und</b>	<b>32,85 M<sup>2</sup></b>
<b>apto + sacada</b>				
<b>Residencial</b>	515,84 m <sup>2</sup>	15,1%	-	-
<b>Circulação</b>				
<b>Total</b>	<b>3406,64 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>		
<b>Área incentivada nR</b>				
<b>Fachada Ativa</b>	245,49 m <sup>2</sup>	100,0%	<b>4 und</b>	-
<b>Total</b>	<b>245,49 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>		
<b>Área construída total</b>	<b>3652,13 m<sup>2</sup></b>			

### Tabela de áreas construídas computáveis e não computáveis

USOS	Área Computável M <sup>2</sup>	Área Não Computável M <sup>2</sup>	Área Computável %	Área Não Computável %
<b>Residencial Torre</b>				
<b>Apartamentos</b>	2710,40 m <sup>2</sup>	-	74,2%	-
<b>Sacadas</b>	-	180,40 m <sup>2</sup>	-	4,9%
<b>Circulação</b>	-	515,84 m <sup>2</sup>	-	14,1%
<b>Fachada Ativa</b>				
<b>Loja</b>	-	245,49 m <sup>2</sup>	-	6,7%
<b>Subtotal</b>	<b>2710,40 m<sup>2</sup></b>	<b>941,73 m<sup>2</sup></b>	<b>74,2%</b>	<b>25,8%</b>
<b>Total</b>	<b>3652,13 m<sup>2</sup></b>		<b>100,0%</b>	

# PROJETOS REFERENCIAIS

 Cabanga



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

**Intervenção:** Nova construção

**Área construída:** 27.217 m<sup>2</sup>

**Encargo:** Construção do edifício da Orquestra da Associação Beneficente Criança Cidadã (2.000 m<sup>2</sup>)

**UHs previstas:** 771

HIS	# 3 dorm	24
	# 2 dorm	360
	# 1 dorm	
HMP	# studio	
	# 3 dorm	
	# 2 dorm	261
outros usos	# 1 dorm	126
	# studio	
	comércio social	3.877,79 m <sup>2</sup>

# PROJETOS REFERENCIAIS

 Cabanga  
NORTE



Image © 2022 Maxar Technologies

## Dados do Terreno

Original	9744,00 m <sup>2</sup>
Reserva PPP Creche	2000,00 m <sup>2</sup>
Área para apl. parâmetros	8375,40 m <sup>2</sup>
Lote PPP Locação Social - matrícula	5598,98 m <sup>2</sup>



# PROJETOS REFERENCIAIS

 Cabanga  
NORTE



## Composição da Fachada Ativa/nR

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

# PROJETOS REFERENCIAIS

 Cabanga  
NORTE



Tabela Resumo do Empreendimento

	Área	Percentua l	Qtd.	Área tipo
<b>Áreas residenciais</b>				
<b>Tipo 1</b>	15.748,32 m <sup>2</sup>	85,6%	<b>336 und</b>	<b>46,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Tipo 2 – acess.</b>	1.292,40 m <sup>2</sup>	7,0%	<b>24 und</b>	<b>53,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Tipo 3</b>	1.360,08 m <sup>2</sup>	7,4%	<b>24 und</b>	<b>53,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Estacionamento</b>				
Residencial (25% das vagas ofertadas )	588,0 m <sup>2</sup>		<b>24 vagas</b>	<b>25 M<sup>2</sup></b>
<b>Total</b>	<b>18.400,80 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>	-	
<b>Áreas incentivadas nR</b>				
Fachada Ativa/lojas	1.611,49 m <sup>2</sup>	-	-	-
Circulação comum	2.334,51 m <sup>2</sup>			
<b>Área construída total</b>	<b>22.934,80 m<sup>2</sup></b>	-	-	-

PAVIMENTO TIPO (1º ao 12º)

0 7,5 15

# PROJETOS REFERENCIAIS

 Cabanga  
NORTE

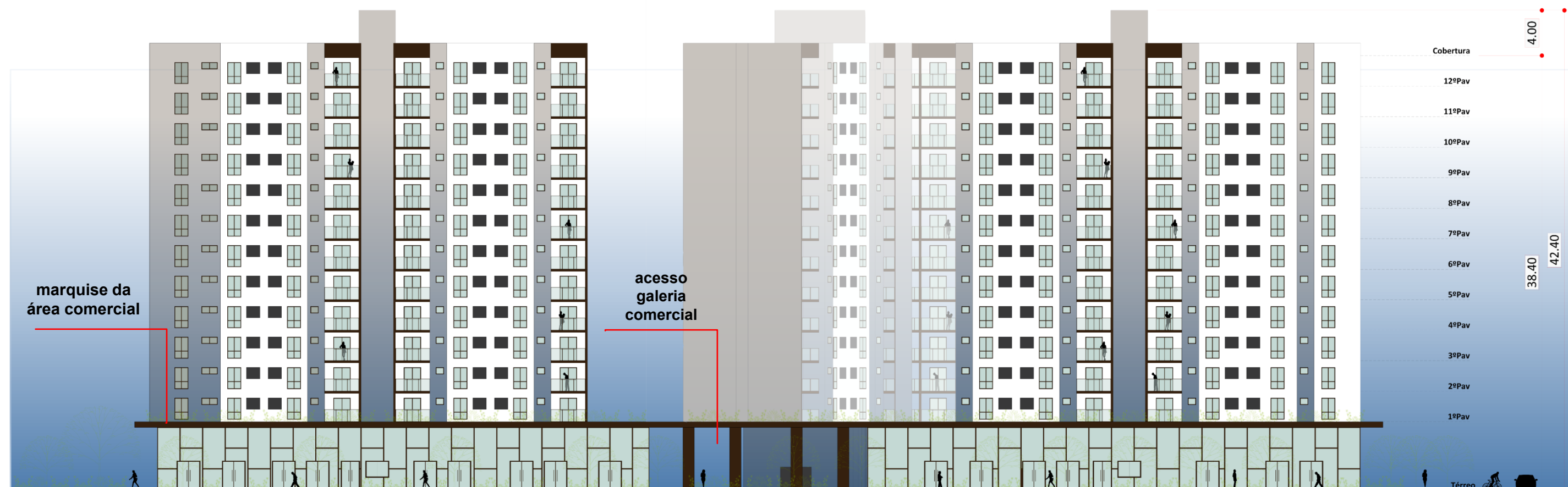


# PROJETOS REFERENCIAIS

 Cabanga  
NORTE

Tabela de áreas construídas computáveis e não computáveis

	Área Computável	Área Não Computável	Área Computável	Área Não Computável
<b>Residencial Torres 1, 2, 3 e 4</b>				
Apartamentos	16521,60 m <sup>2</sup>	-	72,0%	-
Sacada	-	1879,20 m <sup>2</sup>	-	8,2%
Circulação	-	2334,51 m <sup>2</sup>	-	10,2%
Estacionamento	-	588,00 m <sup>2</sup>	-	2,6%
<b>Fachada Ativa</b>				
Lojas	-	1611,49 m <sup>2</sup>	-	7,0%
<b>Subtotal</b>	<b>16521,60 m<sup>2</sup></b>	<b>6413,20 m<sup>2</sup></b>	<b>72,0%</b>	<b>28,0%</b>
<b>Total</b>	<b>22934,80 m<sup>2</sup></b>		<b>100,0%</b>	

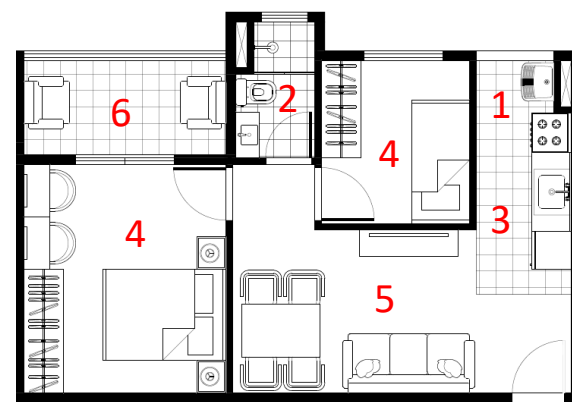


ELEVAÇÃO - VIÁRIO  
PROPOSTO

# PROJETOS REFERENCIAIS

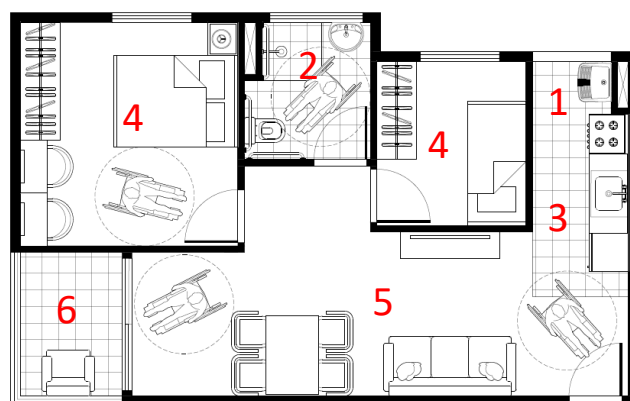
## Cabanga NORTE

- 1 - Área de serviço
- 2 - Banheiros
- 3 - Cozinha
- 4 - Dormitório
- 5 - Sala/Jantar
- 6 - Sacada



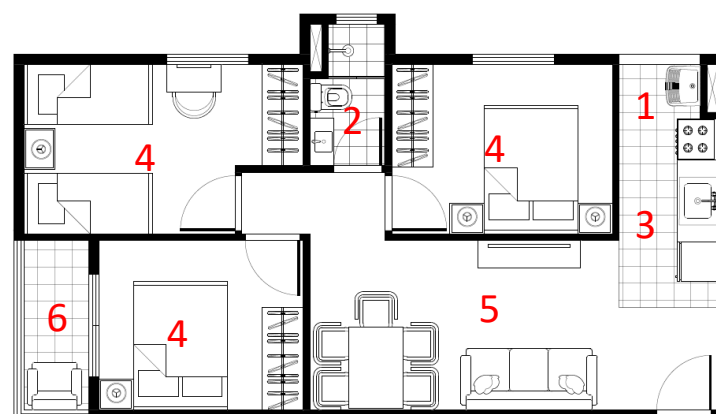
Planta Tipo 1 – 46,87m<sup>2</sup>

- 1 - Área de serviço
- 2 - Banheiros
- 3 - Cozinha
- 4 - Dormitório
- 5 - Sala/Jantar
- 6 - Sacada



Planta Tipo 2 (UH acessível) – 53,85m<sup>2</sup>

- 1 - Área de serviço
- 2 - Banheiros
- 3 - Cozinha
- 4 - Dormitório
- 5 - Sala/Jantar
- 6 - Sacada



Planta Tipo 3 – 56,67m<sup>2</sup>

0 2 4

### Composição da área privativa

#### Tipo 1

Apto 46,87m <sup>2</sup>	Área
Área útil computável	41,77 m <sup>2</sup>
Área útil não computável	5,10 m <sup>2</sup>

#### Tipo 2 - acessível

Apto 53,85m <sup>2</sup>	Área
Área útil computável	49,95 m <sup>2</sup>
Área útil não computável	3,90 m <sup>2</sup>

#### Tipo 3

Apto 56,67m <sup>2</sup>	Área
Área útil computável	53,67 m <sup>2</sup>
Área útil não computável	3,00 m <sup>2</sup>

### Tabela Resumo do Empreendimento

	Áreas		Qtd.	M <sup>2</sup> por unid
<b>Torres 1 e 2</b>				
Residencial 2 dorm. apto + sacada	8999,04 m <sup>2</sup>	42,2%	192 und	46,87 M <sup>2</sup>
<b>Torre 3</b>				
Residencial 2 dorm + sacada	3374,64 m <sup>2</sup>	15,8%	72 und	46,87 M <sup>2</sup>
Residencial Acessível apto 2 dorm + sacada	1292,40 m <sup>2</sup>	6,1%	24 und	53,85 M <sup>2</sup>
<b>Torre 4</b>				
Residencial 2 Dorm. apto + sacada	3374,64 m <sup>2</sup>	15,8%	72 und	46,87 M <sup>2</sup>
Residencial 3 Dorm. apto + sacada	1360,08 m <sup>2</sup>	6,4%	24 und	56,67 M <sup>2</sup>
<b>Áreas comuns e garagem - Torres 1, 2, 3 e 4</b>				
Residencial Circulação	2334,51 m <sup>2</sup>	10,9%	-	-
Estacionamento Residencial (6,25% das vagas ofertadas)	588,00 m <sup>2</sup>	2,8%	24 vagas	25 M <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>21323,31 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>	-	-

# PROJETOS REFERENCIAIS

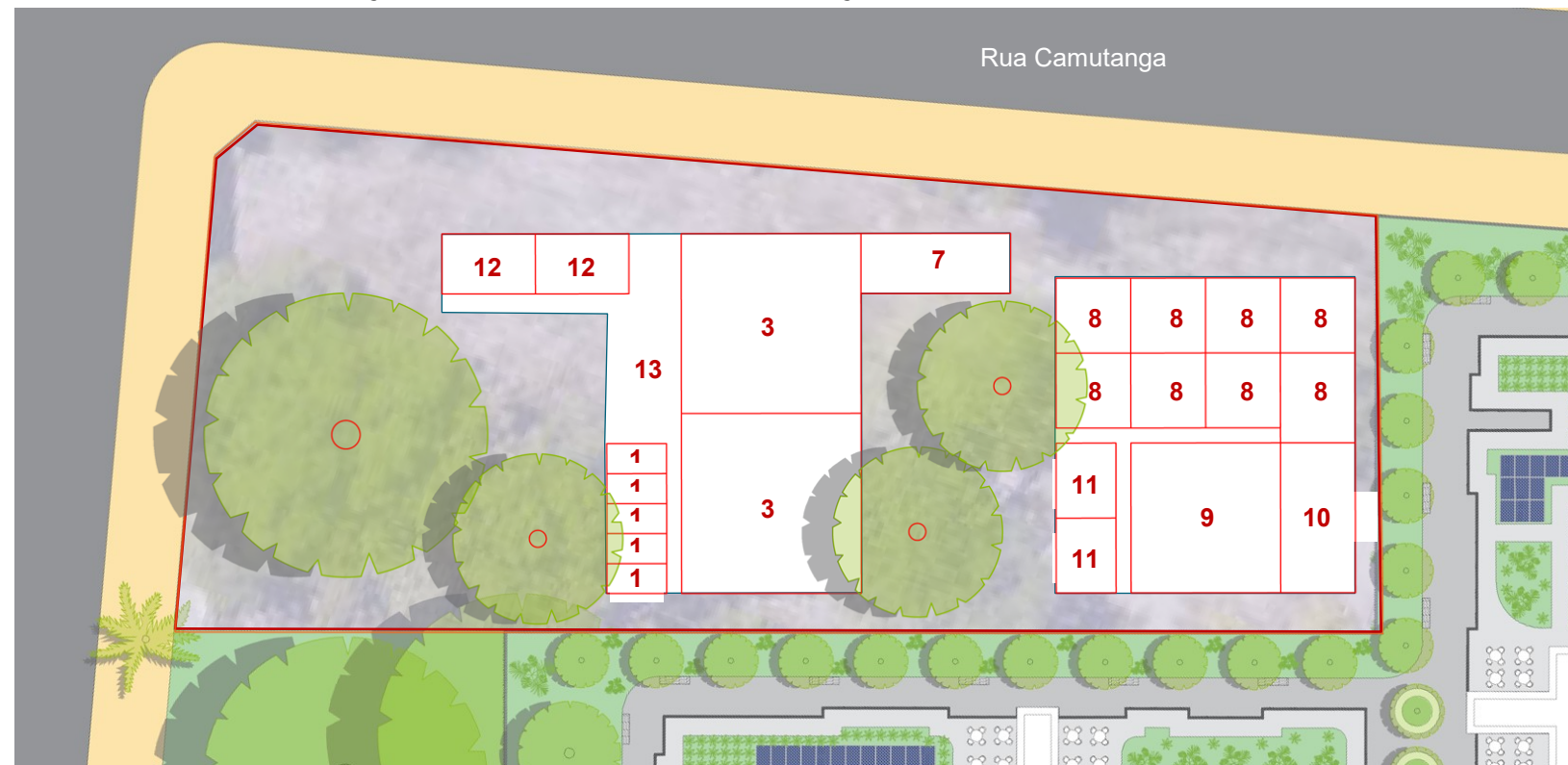
 Cabanga  
SUL



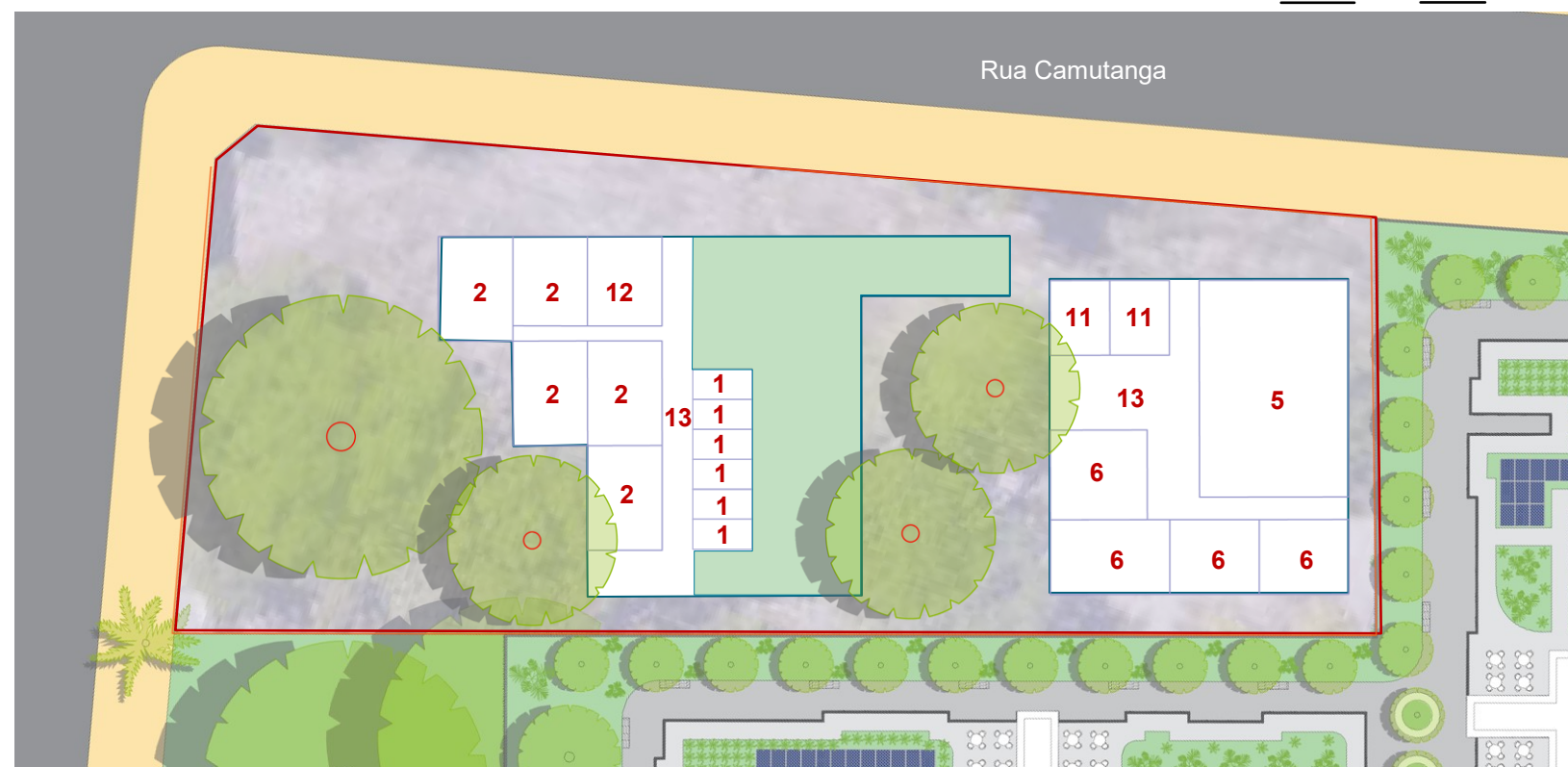
# PROJETOS REFERENCIAIS



## ORQUESTRA CRIANÇA CIDADÃ – IMPLANTAÇÃO REFERENCIAL



PAVIMENTO TÉRREO

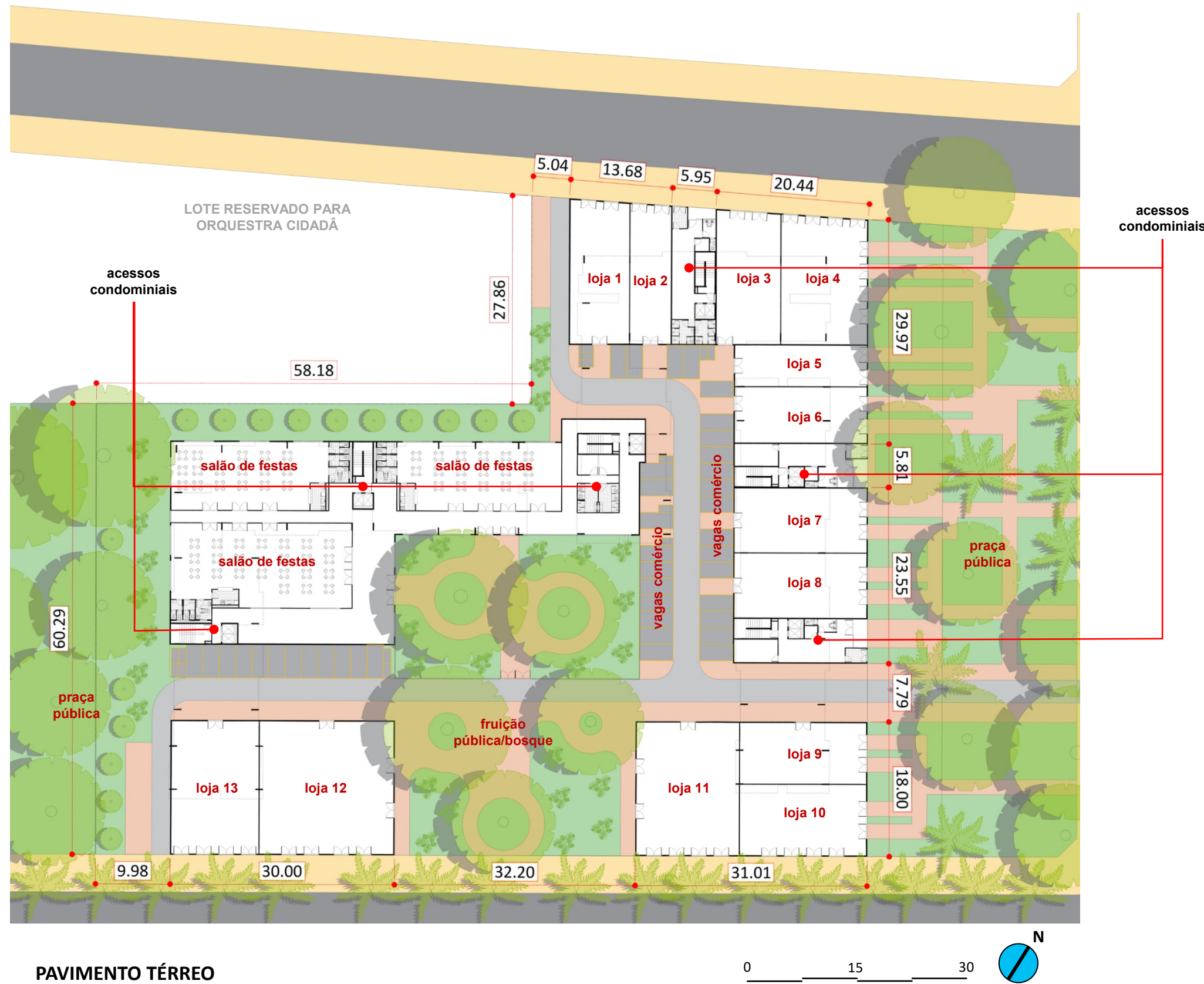


PAVIMENTO SUPERIOR

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

# PROJETOS REFERENCIAIS

 Cabanga  
SUL



## Composição Fachada Ativa / NR

Usos nR	Térreo
Loja 1	157,35 m <sup>2</sup>
Loja 2	105,75 m <sup>2</sup>
Loja 3	155,75 m <sup>2</sup>
Loja 4	197,92 m <sup>2</sup>
Loja 5	100,95 m <sup>2</sup>
Loja 6	135,05 m <sup>2</sup>
Loja 7	158,55 m <sup>2</sup>
Loja 8	156,75 m <sup>2</sup>
Loja 9	143,35 m <sup>2</sup>
Loja 10	163,90 m <sup>2</sup>
Loja 11	251,23 m <sup>2</sup>
Loja 12	325,55 m <sup>2</sup>
Loja 13	214,20 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>2266,30 m<sup>2</sup></b>



# PROJETOS REFERENCIAIS

 Cabanga  
SUL



SOBRESSOLO / ESTACIONAMENTO

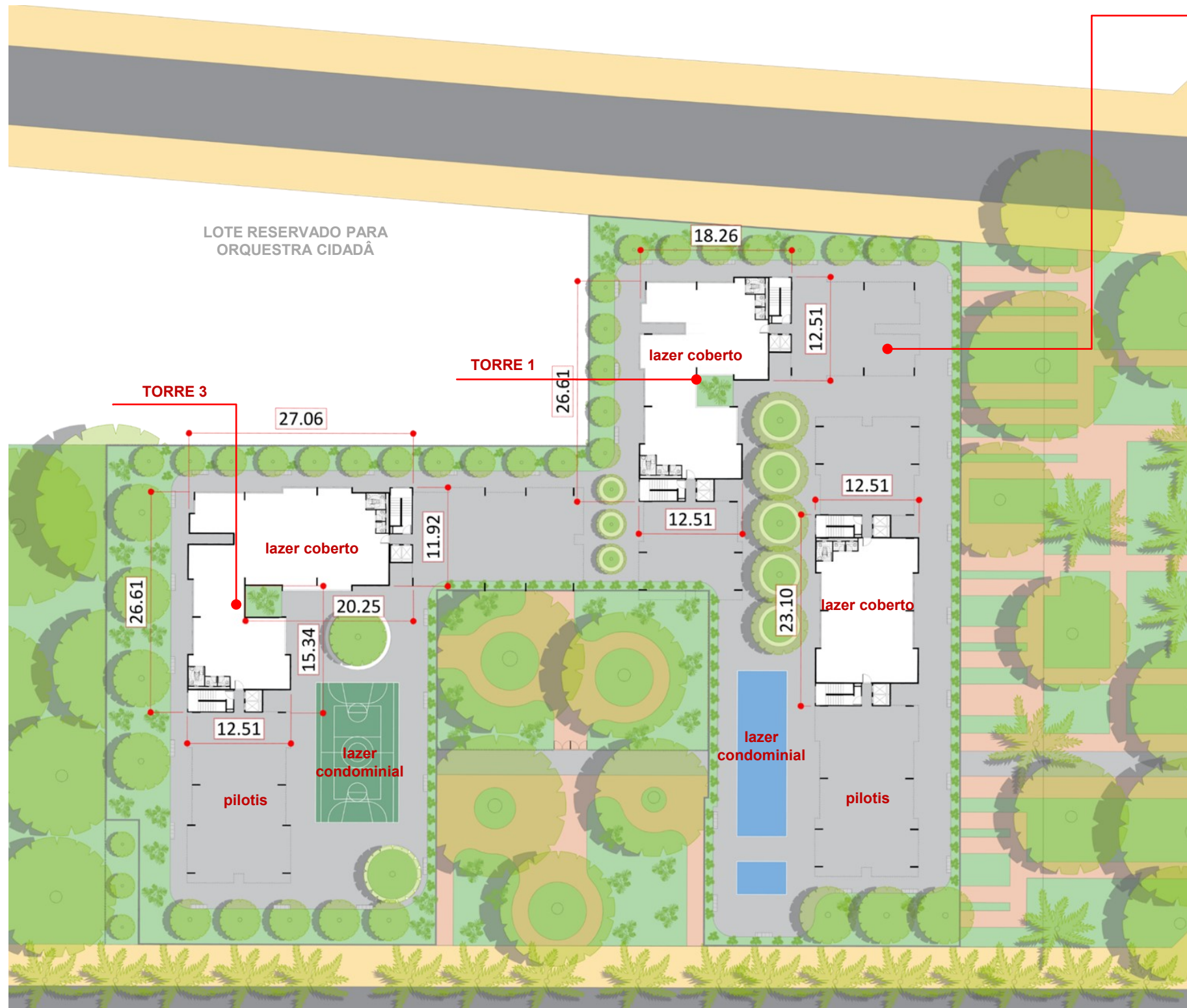
0 15 30 

## Tabela Resumo do Empreendimento

	Área	%	Qtd.	M <sup>2</sup> por und
<b>Torres 1, 2 e 3</b>				
<b>Residencial Privativo 1 (2 dorm com 1 banheiro), apto + sacada</b>	3.206,70 m <sup>2</sup>	10,80%	<b>45 und</b>	<b>52,60</b>
<b>Residencial Privativo 2 (2 dorm) apto + sacada</b>	11.240,64 m <sup>2</sup>	37,70%	<b>216 und</b>	<b>52,04</b>
<b>Residencial Privativo 3 (1 dorm) apto + sacada</b>	4.557,42 m <sup>2</sup>	15,30%	<b>81 und</b>	<b>37,52</b>
<b>Estacionamento Residencial 1 vaga/unidade</b>	6.181,58 m <sup>2</sup>	27,20%	<b>261 vagas</b>	
<b>Total</b>	<b>25.186,34 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>	
<b>Áreas incentivadas nR</b>				
<b>Fachada Ativa/Lojas</b>	2.266,30 m <sup>2</sup>	100,00%	<b>13 und</b>	<b>174,3</b>
<b>Áreas construída total</b>	<b>27.451,91 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

# PROJETOS REFERENCIAIS

 Cabanga  
SUL



LAZER ELEVADO SOBRE A LAJE DO ESTACIONAMENTO

## Tabela de áreas construídas computáveis e não computáveis

USOS	Área Comput. M <sup>2</sup>	Área Não Comput. M <sup>2</sup>	Área Computável %	Área Não Comput. %
<b>Residencial Torres 1, 2 e 3</b>				
Apart.	17.694,00	-	64,5	-
Sacada	-	1.310,76	-	4,8%
Estacion.	-	6.181,58	-	22,5%
<b>Fachada Ativa nR</b>				
Loja	-	2.266,30	-	8,3%
<b>Subtotal</b>	<b>17.694,00</b>	<b>9.758,64</b>	<b>64,5%</b>	<b>35,5%</b>
<b>Total</b>	<b>27.452,64</b>		<b>100,0%</b>	

# PROJETOS REFERENCIAIS

 Cabanga  
SUL



1º AO 9º - PAVIMENTO TIPO

0 15 30



Composição da Área Privativa - Apart. de 2 Dorm. e 1 banh.

Apto. 52,60m <sup>2</sup>	Área
Área útil computável	50,00 m <sup>2</sup>
Área útil não computável	2,60 m <sup>2</sup>

Composição da Área Privativa - Apart. de 2 Dorm. e 2 banh.

Apto. 52,04m <sup>2</sup>	Área
Área útil computável	49,00 m <sup>2</sup>
Área útil não computável	3,04 m <sup>2</sup>

Composição da Área Privativa - Apart. de 1 Dorm.

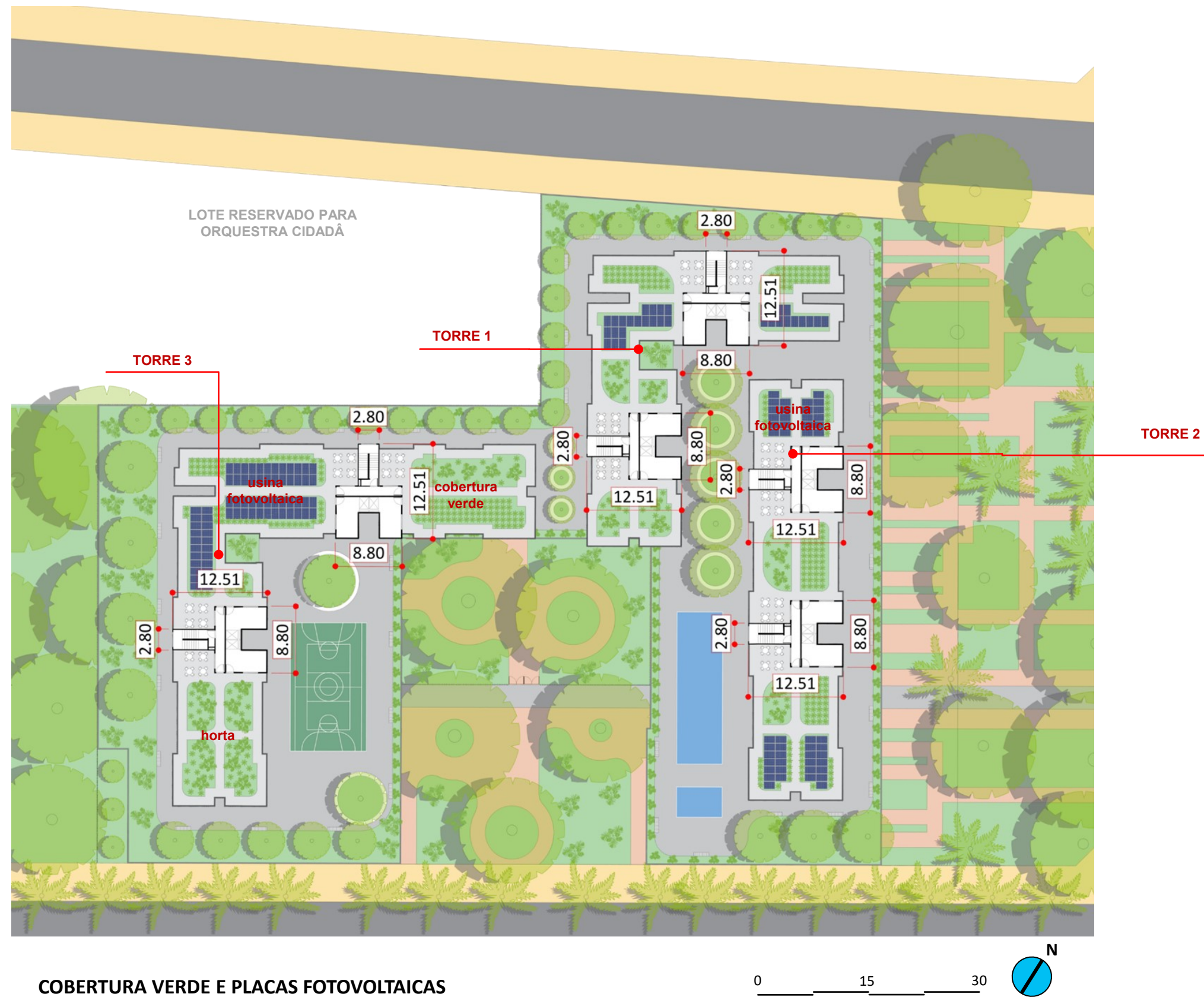
Apto. 37,52m <sup>2</sup>	Área
Área útil computável	35,00 m <sup>2</sup>
Área útil não computável	2,52 m <sup>2</sup>

Quantificação de Banheiro por Unidade

	Quant.
Uni. 2 Dorm. com 2 Banheiros	216
Uni. 2 Dorm. com 1 Banheiro	45
Uni. 1 Dorm. com 1 Banheiro	126

# PROJETOS REFERENCIAIS

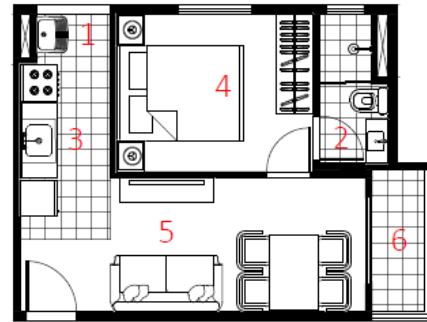
Cabanga  
SUL



# PROJETOS REFERENCIAIS

 Cabanga  
SUL

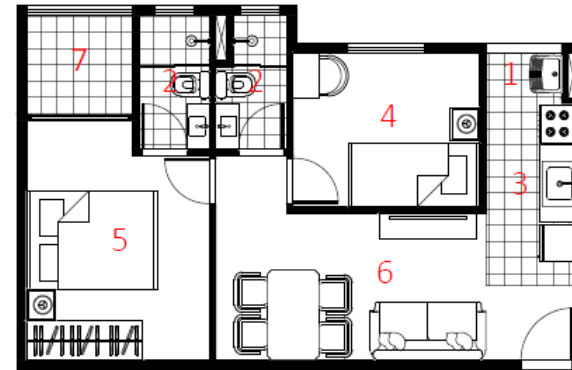
## TIPOLOGIAS



- 1 - Área de serviço
- 2 - Banheiros
- 3 - Cozinha
- 4 - Dormitório
- 5 - Sala/Jantar
- 6 - Sacada

Planta Tipo 1 - 37,52m<sup>2</sup>

0 2 4



- 1 - Área de serviço
- 2 - Banheiros
- 3 - Cozinha
- 4 - Dorm. Soteiro
- 5 - Dorm. Suíte
- 6 - Sala/Jantar
- 7 - Sacada

Planta Tipo 2 - 52,04m<sup>2</sup>



## QUEM VAI SER ATENDIDO?

*Lista de beneficiários é consolidada pela Prefeitura e então transmitida para o concessionário, para que as unidades sejam distribuídas.*

### CRITÉRIOS PARA PARTICIPAÇÃO

- Renda familiar de até R\$ 4400 (faixas 1 e 2 do MCMV)
- Ser morador de Recife há pelo menos 2 anos
- Ter ao menos um adulto
- Não ter sido contemplado em programas de aquisição de imóveis (mas pode ser beneficiário de outras iniciativas)

### CRITÉRIOS PARA PRIORIZAÇÃO

- 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 LGBTQIANP+ em situação de violência
- Dentre outros

## 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



# SOBRE O PROJETO

## PROPORCIONALIDADE E MIX DE RENDA NA PRÁTICA



### MORADORES COM DIVERSAS FAIXAS DE RENDA

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	SUBSÍDIO DA PREFEITURA*	PROPORÇÃO DE DISTRIBUIÇÃO DAS UNIDADES
		15%	20%	25%			
1 Até R\$ 2.640	A	1.333			200,00	1220,00	20%
	B		1.500		300,00	1120,00	15%
	C		2.000		400,00	1020,00	15%
2 Entre R\$ 2.640 a R\$ 4.400	D			2.400	600,00	820,00	20%
	E			3.200	800,00	620,00	15%
	F			4.000	1.000,00	420,00	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.

\* considerando o valor médio de R\$ 1582 para aluguel e condomínio da região



# 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
	<b>IZ</b>	<b>Operacional &amp; Zeladoria</b>		<b>100%</b>
40%	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%
	<b>IB</b>	<b>Bem-Estar, Desenvolvimento Socioeconômico &amp; Social</b>		<b>100%</b>
40%	IB-TSD	Trabalho Técnico Social e de Desenvolvimento Comunitário - Garantir a promoção de Atividades Comunitárias, Formativas e Acompanhamento das Famílias	Semestral	50%
	IB-PSL	Pesquisa de Satisfação LOCATÁRIO SOCIAL	Anual	30%
	IB-TCI	Tempestividade da comunicação da inadimplência	Semestral	20%
	<b>IS</b>	<b>Sustentabilidade e Transparência</b>		<b>100%</b>
20%	IS-CPC	Atualidade e disponibilidade das informações do Canal Público de Divulgação	Semestral	20%
	IS-RER	Relatório de Execução e Resultados	Anual	60%
	IS-CFN	Capacitação de funcionários	Anual	20%

# 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%

FATOR DE PONDERAÇÃO				
PESO DA DIMENSÃO	SIGLA	CATEGORIA DO INDICADOR	PERIODICIDADE DA APURAÇÃO	PESO ID
	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%

# MECANISMO DE PAGAMENTO

$$CPE = [CPM \times 80\% + (CPM \times 20\% \times FT)] \times \sum_i FC_i$$

Em que:

- CPE: CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL EFETIVA;
- CPM: CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL MÁXIMA;
- FT: FATOR TOTAL DE DESEMPENHO; e
- FC: Fator de Construção de cada EMPREENDIMENTO DE LOCAÇÃO SOCIAL "i" que recebe o TERMO DEFINITIVO DE ACEITANÇA DAS OBRAS.

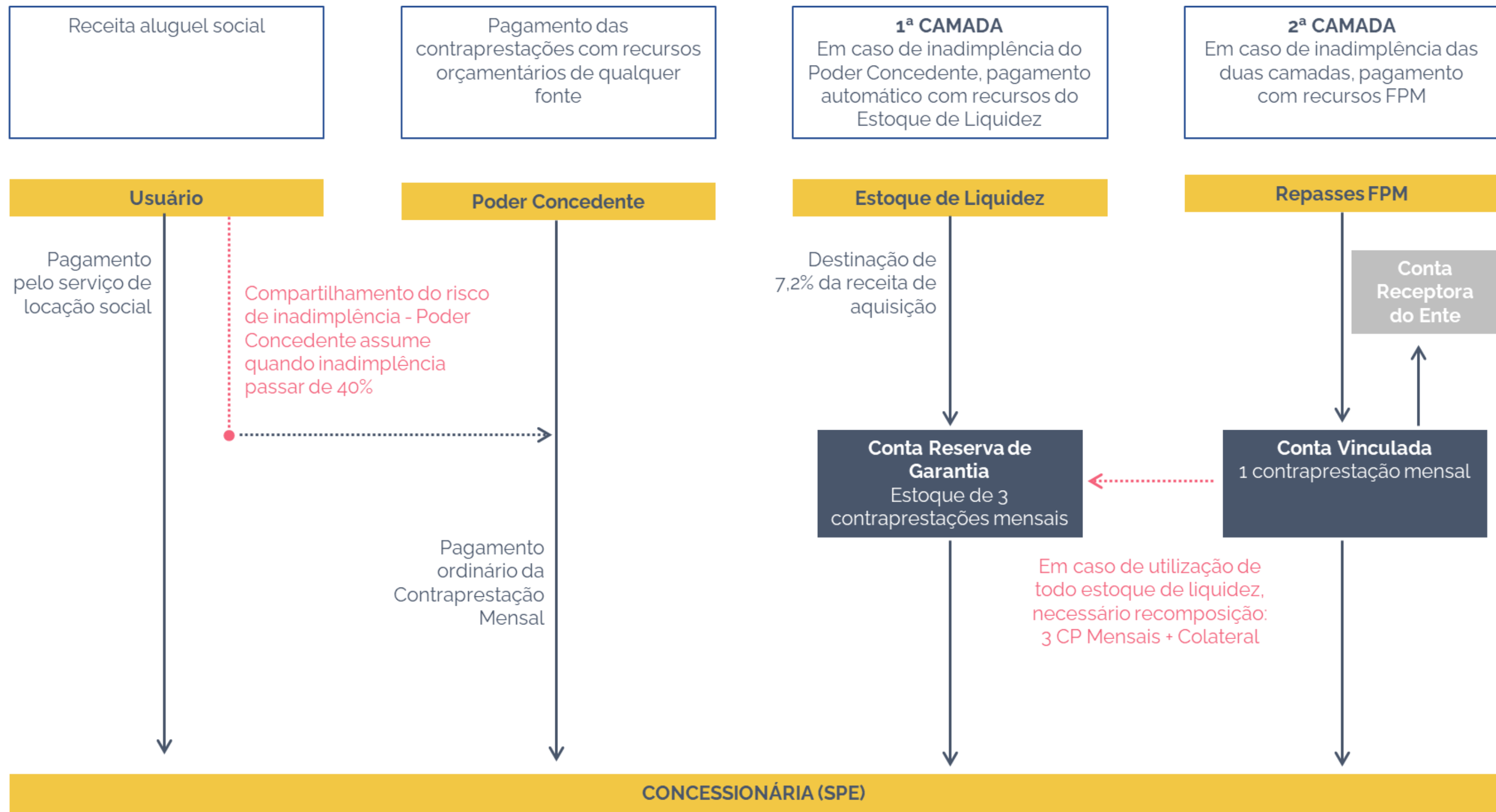
O pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL será efetuado pelo Poder Concedente mediante atestado do Verificador de Conformidade tanto do aceite das unidades habitacionais de aluguel social quanto da nota de desempenho da Concessionária.

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

FT	Taxa sobre a CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL MÁXIMA	Desconto total na CPE** (%)
$0,95 \leq FT$	100% x 20% da CPM*	0,00%
$0,90 < FT \leq 0,95$	80% x 20% da CPM*	4,00%
$0,85 < FT \leq 0,90$	60% x 20% da CPM*	8,00%
$0,75 < FT \leq 0,85$	40% x 20% da CPM*	12,00%
$0,65 < FT \leq 0,75$	20% x 20% da CPM*	16,00%
$FT \leq 0,65$	0% x 20% da CPM*	20,00%

ÁREA DA CONCESSÃO	EMPREENDIMENTO DE LOCAÇÃO SOCIAL	FATOR DE CONSTRUÇÃO
1	Pátio 304	14%
3	Riachuelo Saudade	14%
2	Dantas Barreto	12%
5	Cabanga Norte	60%

# GARANTIAS



\*Fundo Garantia Federal em desenvolvimento

# ASPECTOS JURÍDICOS

**Modalidade contratual:** concessão patrocinada

- Mix remuneratório:
  - **Aluguéis sociais**
  - **Contraprestação não pecuniária** (unidades habitacionais destinadas à alienação e fachada ativa dos empreendimentos destinados à alienação)
  - **Contraprestação pecuniária** (contraprestação pecuniária mensal)
- Necessidade de garantia apta a cobrir contraprestação de menor vulto, considerando o mix remuneratório.

**Modalidade licitatória:** concorrência

**Participação de consórcio:** permitida, de modo a ampliar a concorrência

**Abrangência:** nacional

**Critério de julgamento:** menor valor da contraprestação pecuniária máxima mensal

## Requisitos para a habilitação técnica

### Critérios constantes nas minutas preliminares

#### Responsabilidade técnica da licitante

Certidão de registro da empresa e de seu(s) responsável(is) técnico(s) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, conforme o caso.

#### Experiências prévias de participação em empreendimentos com nível mínimo de investimentos

Atestado(s) de capacidade técnica que comprovem a participação em qualquer empreendimento, **pertencente ou não ao setor habitacional**, em que realizou ou possua previsão de investimentos, de, pelo menos, R\$ 182.061.279,94 (cento e oitenta e dois milhões sessenta e um mil duzentos e setenta e nove reais e noventa e quatro centavos), até a data da sessão pública, com recursos próprios ou de terceiros.

#### Experiências prévias de execução de empreendimentos habitacionais, com número mínimo de unidades/área construída

Atestados registrados no conselho competente, em nome da CONCORRENTE ou de quaisquer de suas consorciadas, no caso de CONSÓRCIO, acompanhados do respectivo CAT, de capacidade técnica emitidos por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprove que a CONCORRENTE tenha incorporado ou construído empreendimento imobiliário com, no mínimo, **200 (duzentos) unidades habitacionais ou com, no mínimo, 15.000 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados)** de área total construída, em um único contrato ou empreendimento.

# DÚVIDAS MAIS COMUNS SOBRE O PROJETO

## O QUE TORNA O PROJETO INTERESSANTE PARA OS CIDADÃOS?

- Moradia em localização central, com ampla oferta de transporte, comércio, etc;
- Gestão condominial e manutenção do prédio inclusas;
- Trabalho técnico-social;
- Unidades mobiliadas e com wi-fi.

## O QUE TORNA O PROJETO BOM PARA A CIDADE?

- Ocupação residencial do centro da cidade;
- Preservação do dinamismo e diversidade da região;
- Sede da Orquestra Cidadã;
- Creche em um dos empreendimentos.

## O QUE TORNA O PROJETO INTERESSANTE PARA AS EMPRESAS?

- Exploração comercial da fachada ativa (locação para lojas, por exemplo);
- Unidades vendidas via MCMV;
- Tempo de duração do contrato.

## QUAL O TEMPO DE DURAÇÃO DA CONCESSÃO?

- 25 anos, podendo ser renovado;
- Caso não seja, unidades destinadas à locação voltam para o parque público de habitação.

## QUAL O TEMPO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO? ELE PODE SER RENOVADO?

- 30 meses de duração
- Poderá ser renovado, caso a família continue atendendo aos critérios do programa.

## O QUE ACONTECE EM CASO DE INADIMPLÊNCIA?

- Iniciativas para dar tempo e apoio para que a família regularize a situação;
- Caso não seja regularizado, haverá protocolo de saída.



# MORADIA NO CENTRO ESTÁ SÓ COMEÇANDO



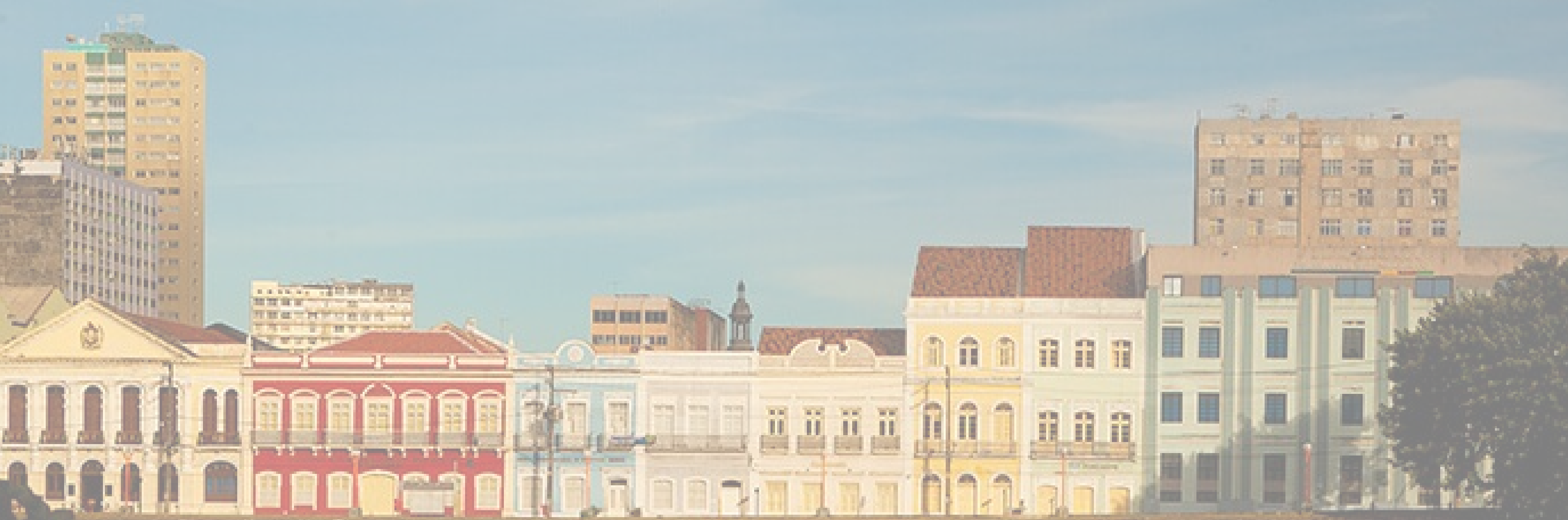
Um projeto que começa aqui, com a entrega de 1128 unidades.



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

Abrir portas para uma vida melhor



MINISTÉRIO DAS  
CIDADES



RECIFE  
PARCERIAS  
Concessões e PPPs



MANESCO,  
RAMIRES,  
PEREZ,  
AZEVEDO  
MARQUES  
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

