

Wikimedia

JUNHO 2024

Atualização após Consulta Pública

PPP MORAR NO CENTRO

Abrir portas para uma vida melhor

PPI

MINISTÉRIO DAS CIDADES

GOVERNO FEDERAL BRASIL UNIÃO E RECONSTRUÇÃO

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

CAIXA

RECIFE PREFEITURA

RECIFE PARCERIAS Concessões e PPPs

UNA Partners

MANESCO, RAMIRES, PEREZ, AZEVEDO MARQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS

HTBR ARQUITETURA E ENGENHARIA

MORADIA PARA TODOS: UMA PRIORIDADE

1272 UNIDADES ATÉ O FIM DE 2023

Encanta Moça 1 e 2, Vila Brasil 1 e 2, e Sérgio Loreto.

PROMORAR

Mais de R$ 2 bilhões investidos em 40 comunidades

ESFORÇOS E INVESTIMENTOS INTEGRADOS PARA GERAR NOVAS MORADIAS

NOVAS CONTRATAÇÕES DO MCMV

Em breve, contratações para mais 1894 unidades

PPP MORAR NO CENTRO

Mais de 1000 unidades habitacionais no centro de Recife

VAMOS FALAR SOBRE ISSO?

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.

PROJETO + **OBRAS**

+ **FINANCIAMENTO** + **OPERAÇÃO**

+ **MANUTENÇÃO** + **EXPLORAÇÃO COMERCIAL***

→ **CONTRATO ÚNICO**

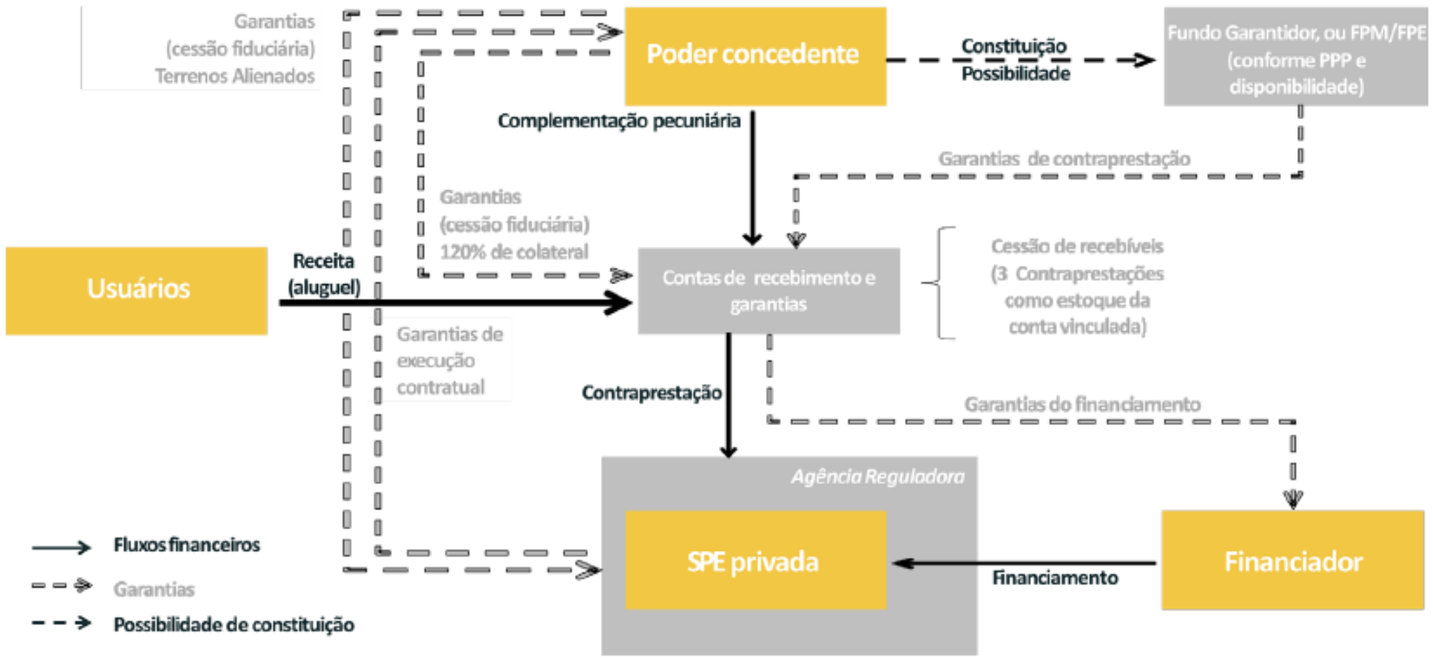
* Dentro dos limites do contrato

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 Privado**;**
- **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 (m²)	# 1 dorm	Área (m²)	# 2 dorm	Área (m²)	# 3 dorm	Área (m²)	# 1 dorm	Área (m²)	# 2 dorm	Área (m²)	COMÉRCIO (m²)	SOCIAL (m²)	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%**

Premissas	Cenário	
	Valores	%
Prazo da CONCESSÃO (anos)	25	
Receita (R$ mil)	**809.756**	**100%**
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%
OPEX (R$ mil)	**318.495**	**100%**
Custos Locação e Gestão	222.385	70%
Custos Alienação	96.110	30%
CAPEX (R$ mil)	**133.912**	**100%**
Construções	96.048	72%
Equipamentos	7.103	5%
Reinvestimento	30.760	23%
TIR	10,81%	-
WACC	10,81%	
VPL (WACC)	**0**	
Contraprestação Pecuniária Mensal (R$ mil, base 2022)	2.046	-
Comprometimento da RCL (2021)	0,44%	

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

[1] 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.
[2] 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.

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.

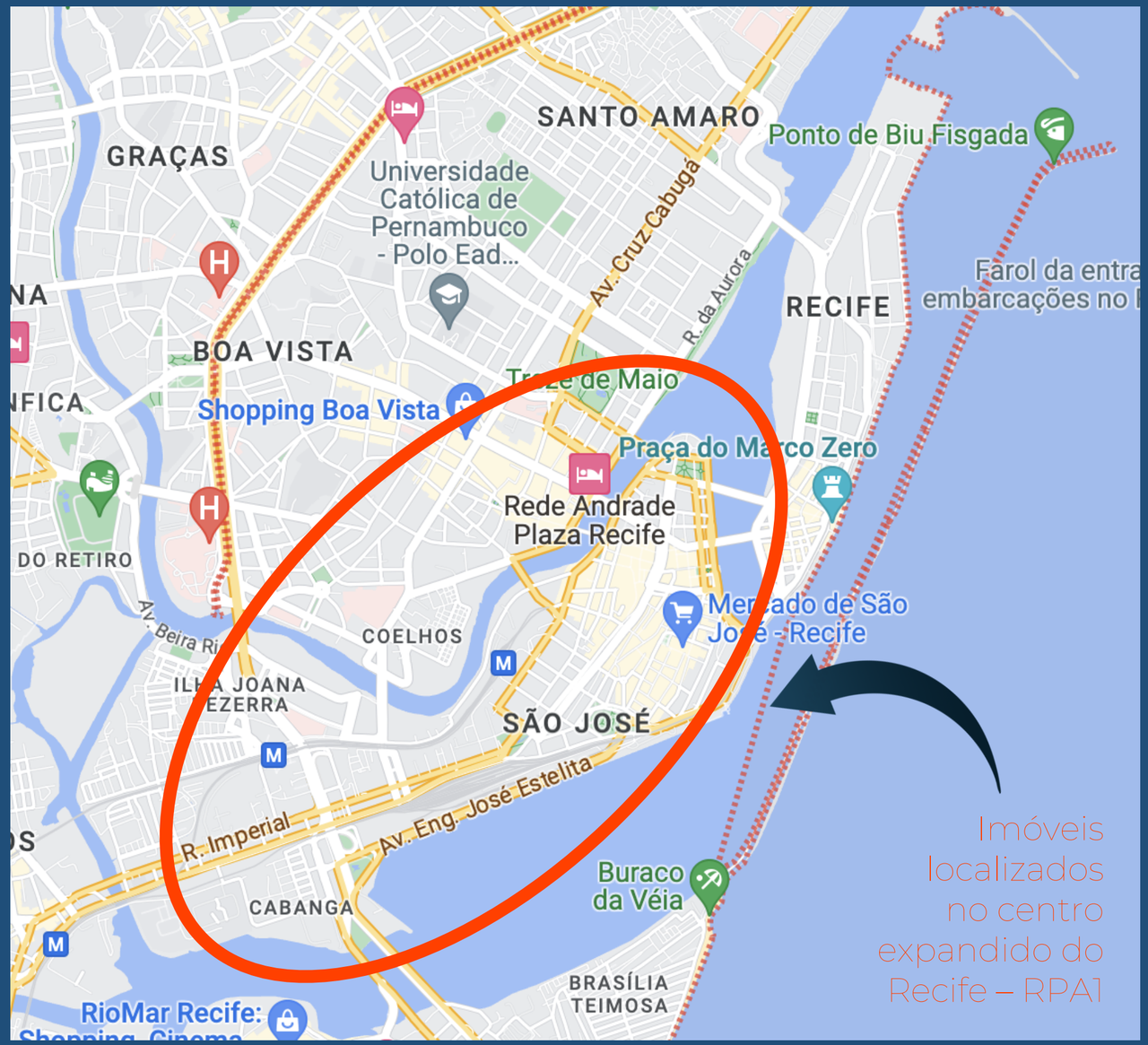
Para garantir a viabilidade do projeto, 44% das unidades serão adquiridas no modelo do MCMV – concessionário também ficará responsável por gerir esse processo.



#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.

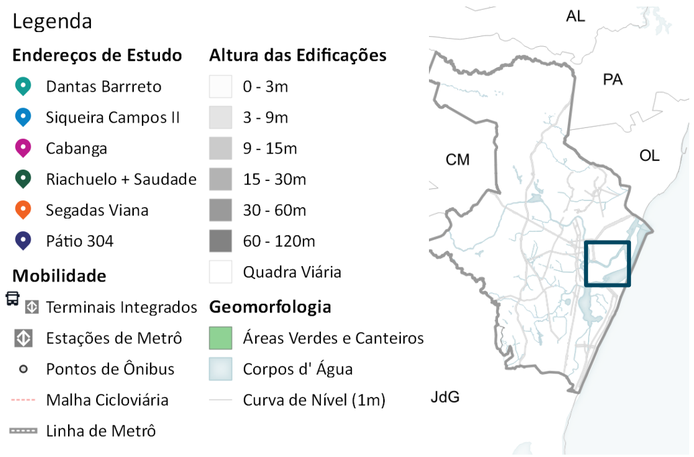


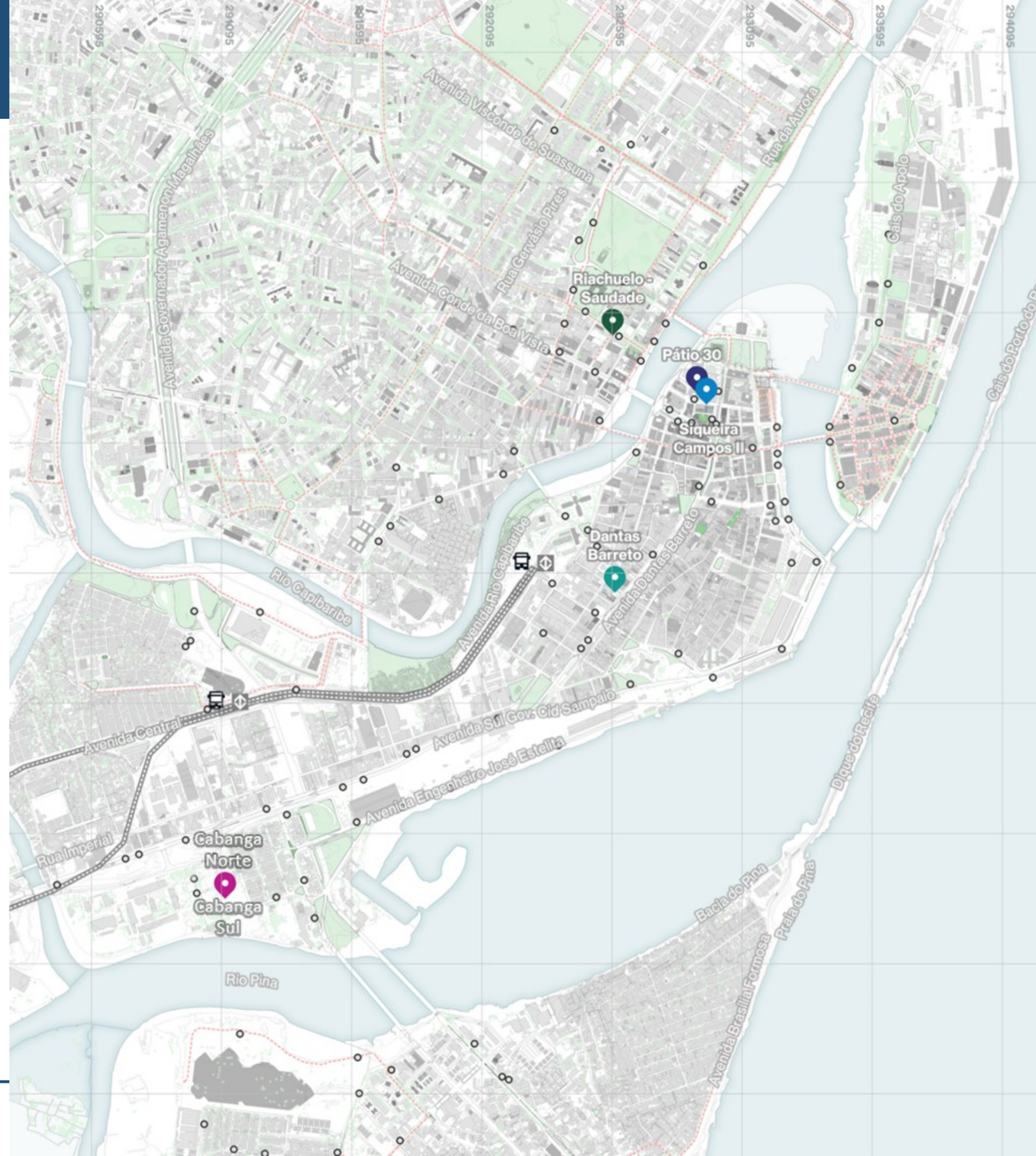
PPP E LOCAÇÃO SÃO FERRAMENTAS PARA VIABILIZAR

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





PROJETOS REFERENCIAIS

Pátio 304



Bairro: Santo Antônio, em ZEPH

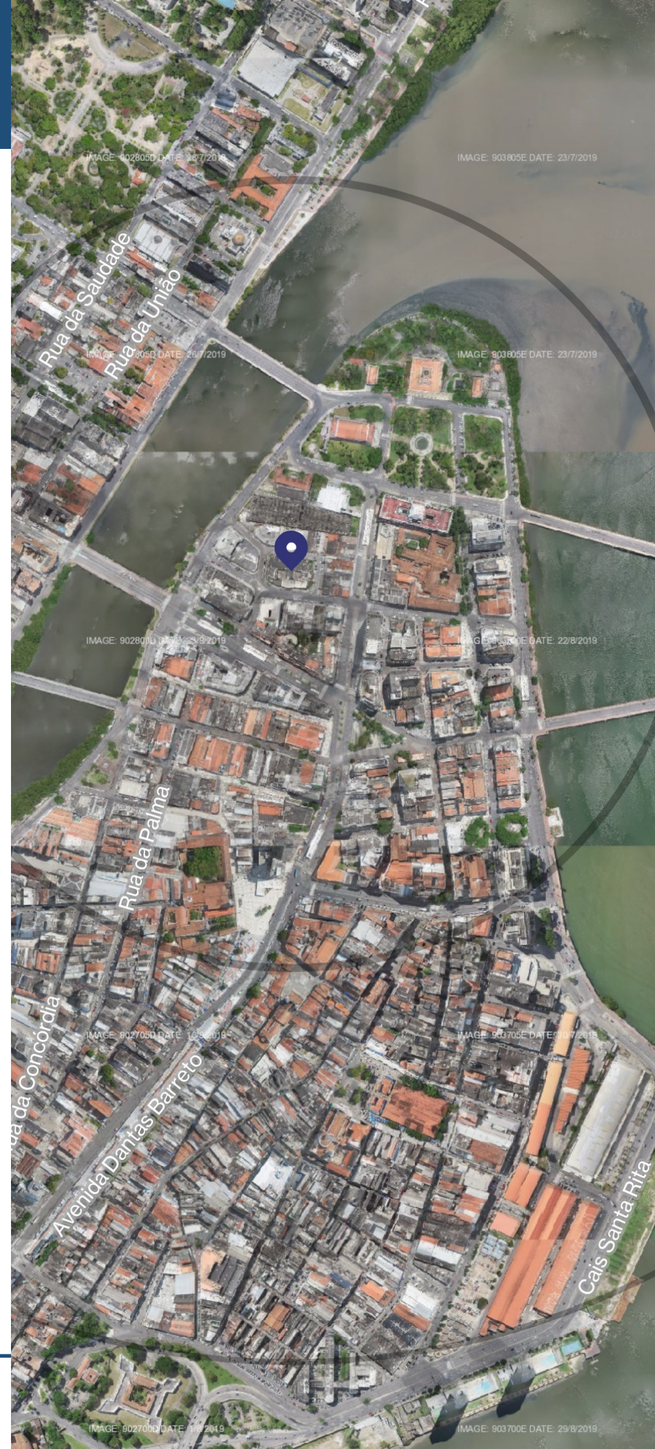
Intervenção: Retrofit

Área construída: 5.201,42 m²

Encargo: implantação de creche no térreo (440 m²)

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

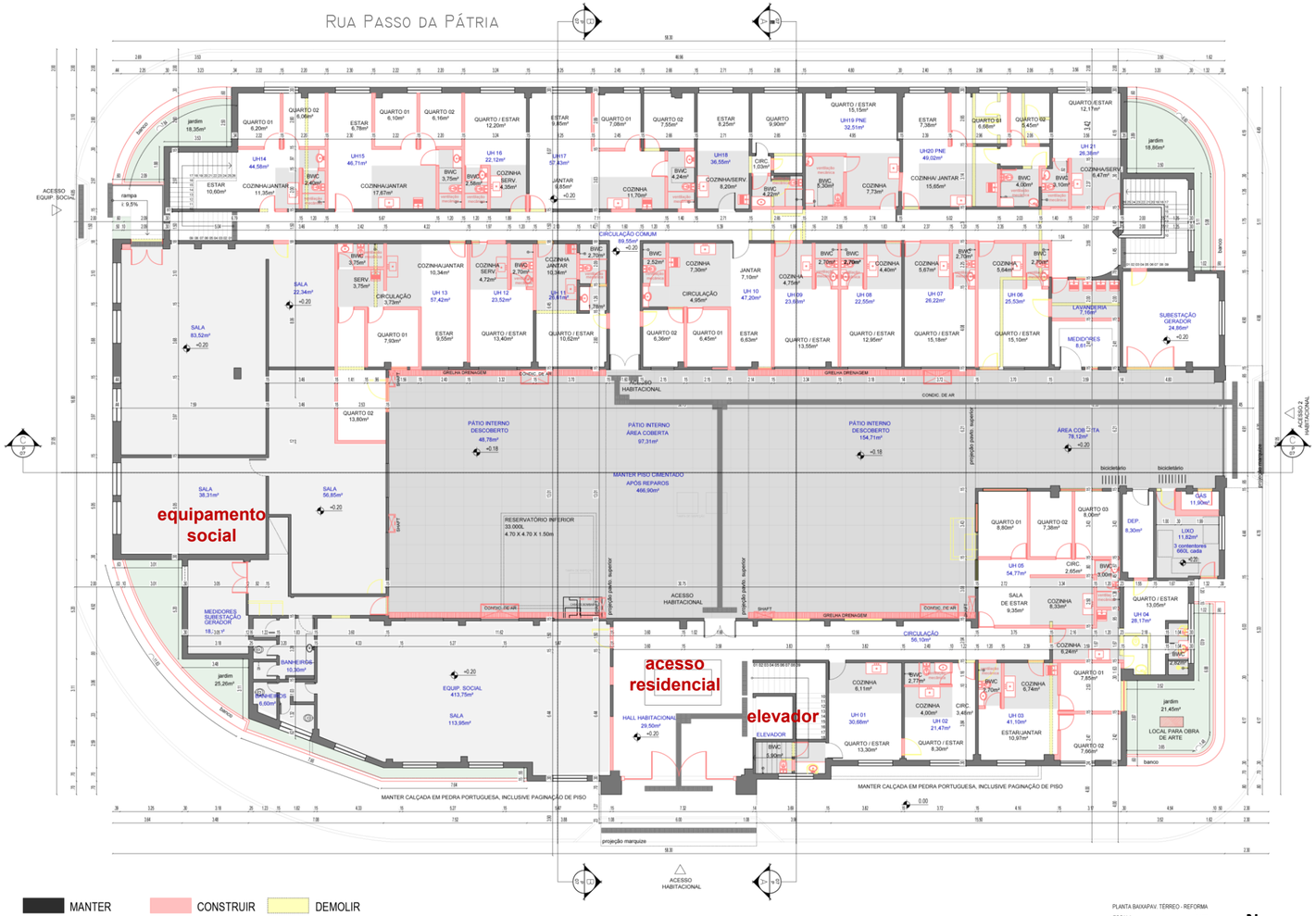
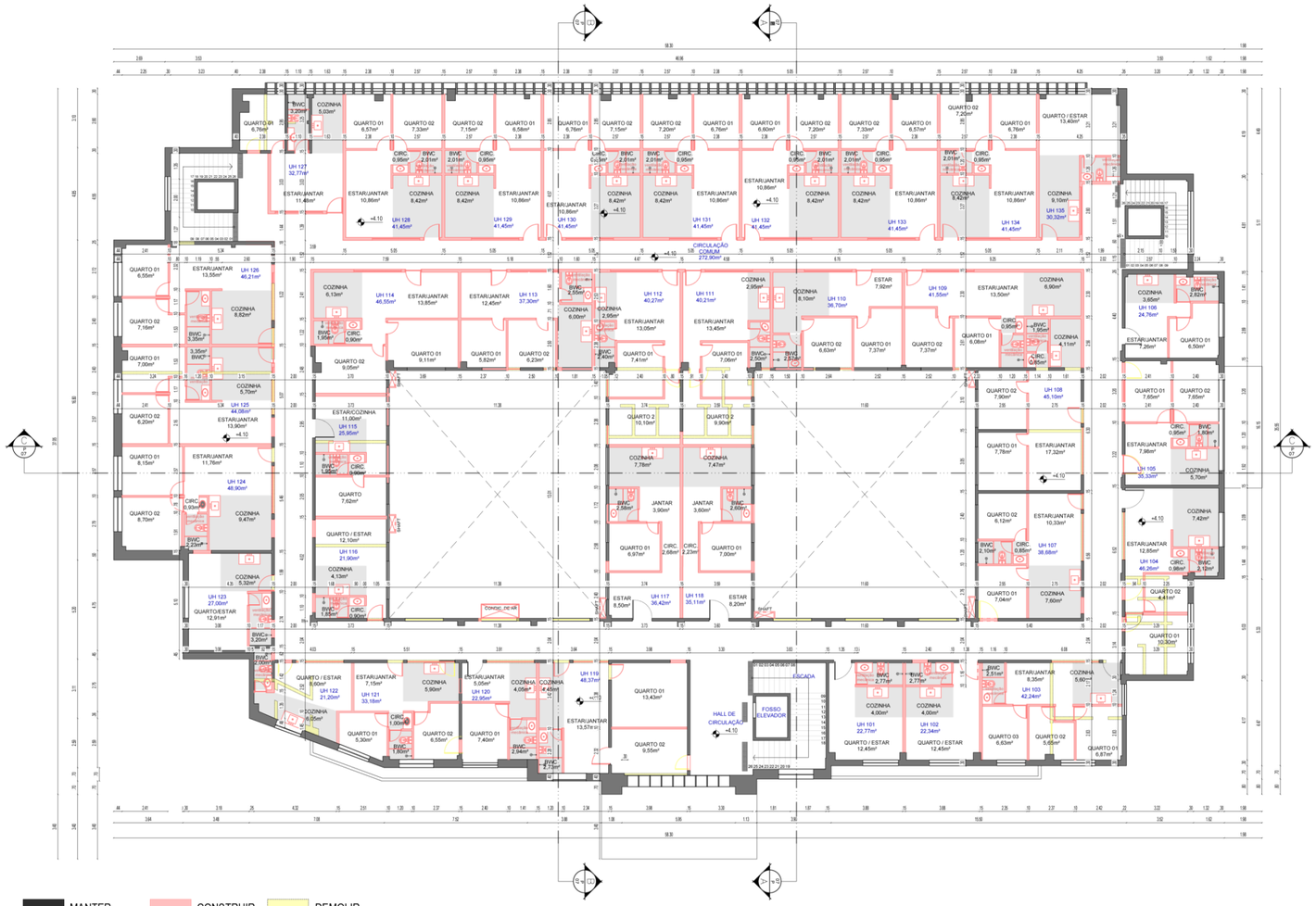


Tabela Resumo do Empreendimento	Área (m²)
TERRENO	**2.076,37**
PAVIMENTO TÉRREO	**1.647,15**
HABITACIONAL	1.224,20
SERVIÇO	422,95
1º PAVIMENTO (TIPO)	**1.647,15**
2º PAVIMENTO (TIPO)	**1.647,15**
3º PAVIMENTO	**259,97**
CONSTRUÇÃO TOTAL	**5.201,42**
COBERTURA	1.647,15
SOLO NATURAL	78,13
ÁREA TOTAL PARA RGI	5.201,42

PROJETOS REFERENCIAIS

Pátio 304



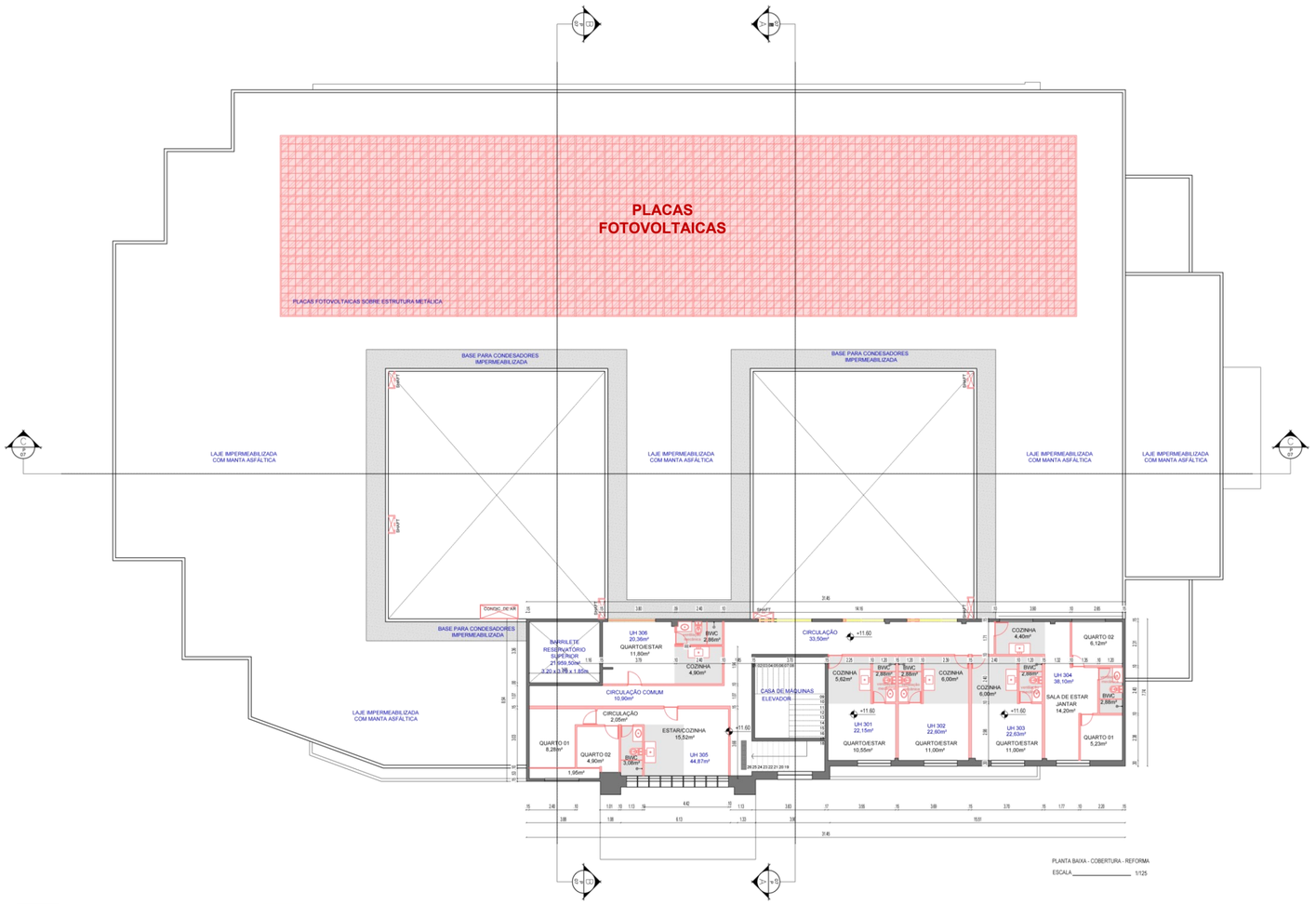
1º E 2º PAVIMENTOS

Tipologias projetadas

TIPO	Qtd	
Studio	22	24,7%
1 dorm.	14	15,7%
2 dorm.	50	56,2%
3 dorm.	3	3,4%
total	**89**	

PROJETOS REFERENCIAIS

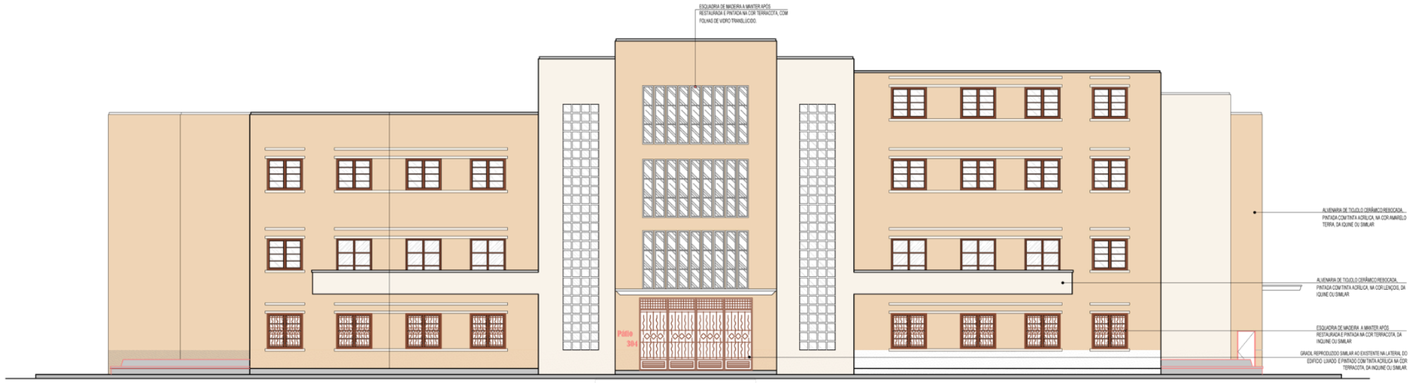
Pátio 304



3º PAVIMENTO / COBERTURA

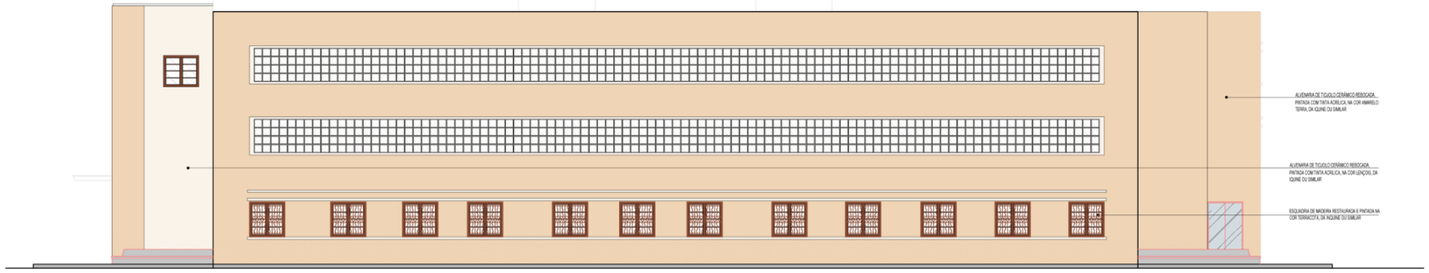
PROJETOS REFERENCIAIS

Pátio 304



FACHADA SIQUEIRA CAMPOS

0 4 8m



FACHADA ULHÔA CINTRA

0 4 8m



FACHADA CLETO CAMPELO

CONSTRUIR

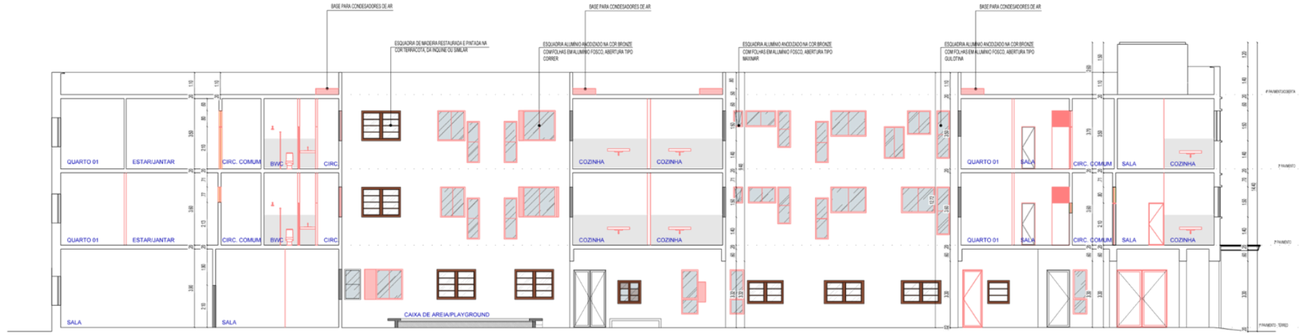
0 4 8m



FACHADA RUA DR. JOSÉ HENRIQUE VANDERLEI

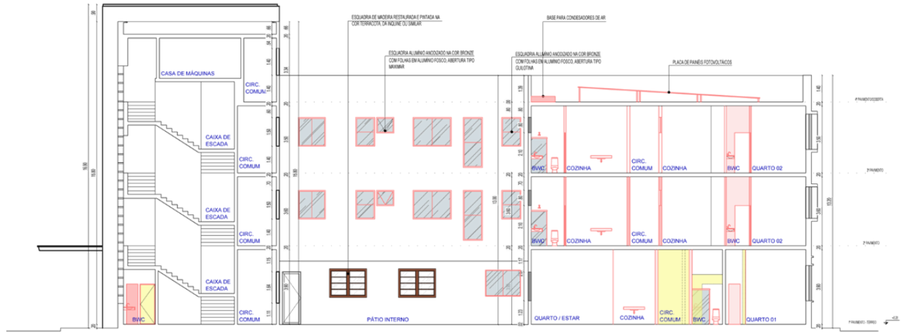
PROJETOS REFERENCIAIS

Pátio 304



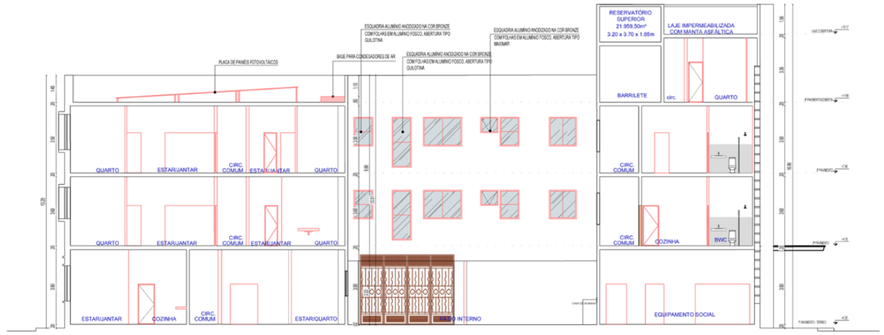
CORTE AA

0 4 8m



CORTE CC

0 4 8m



CORTE BB

0 4 8m

MANTER CONSTRUIR DEMOLIR

PROJETOS REFERENCIAIS

Siqueira Campos







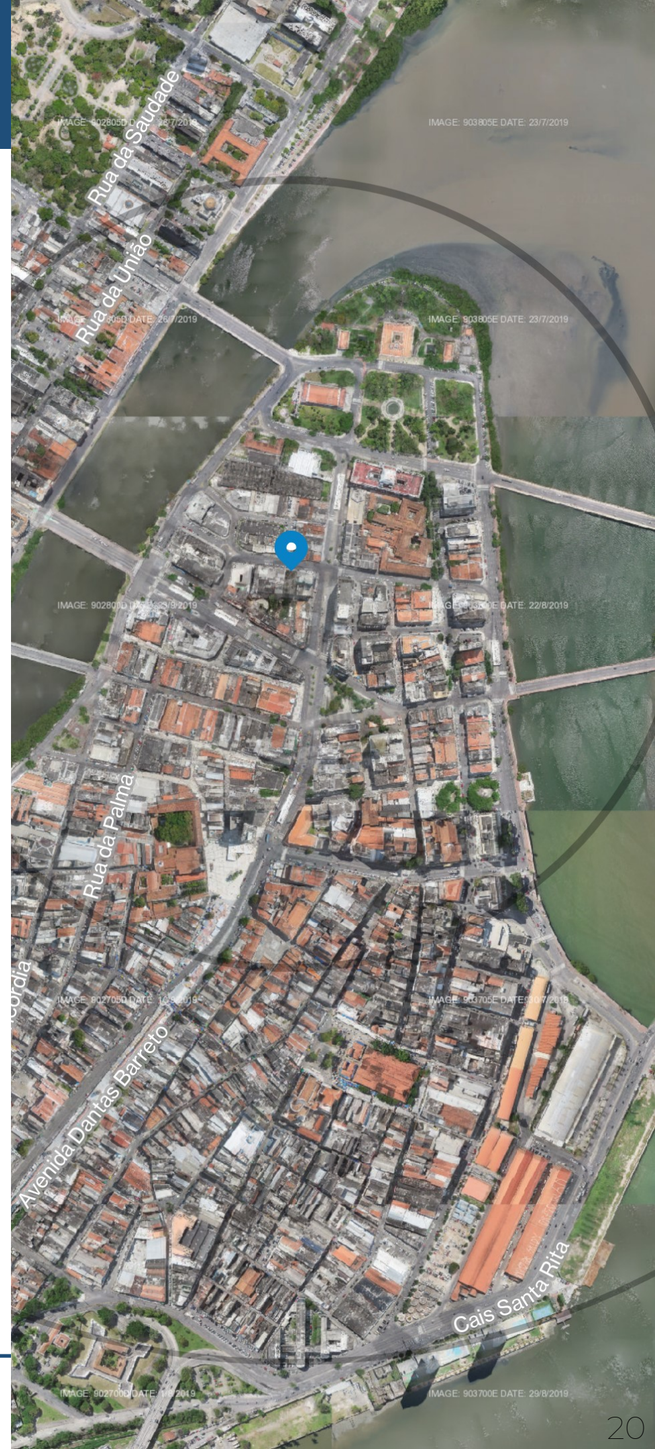
Bairro: Santo Antônio (ZEPH)

Intervenção: Retrofit

Área construída: 5.306,20 m²

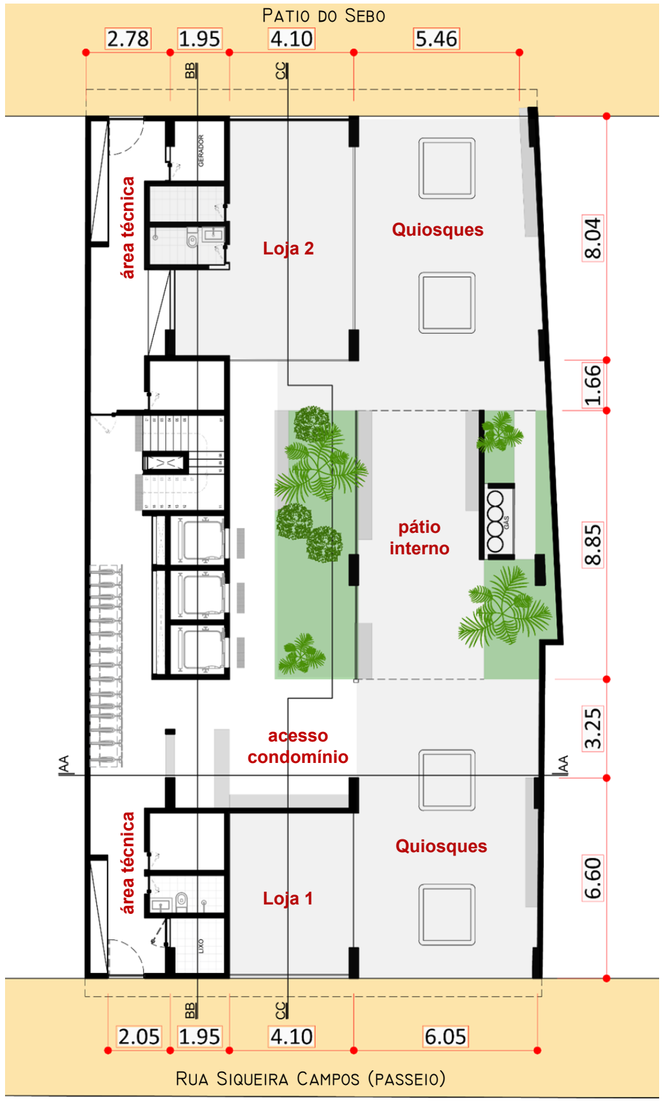
UHs previstas: 104

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



PROJETOS REFERENCIAIS

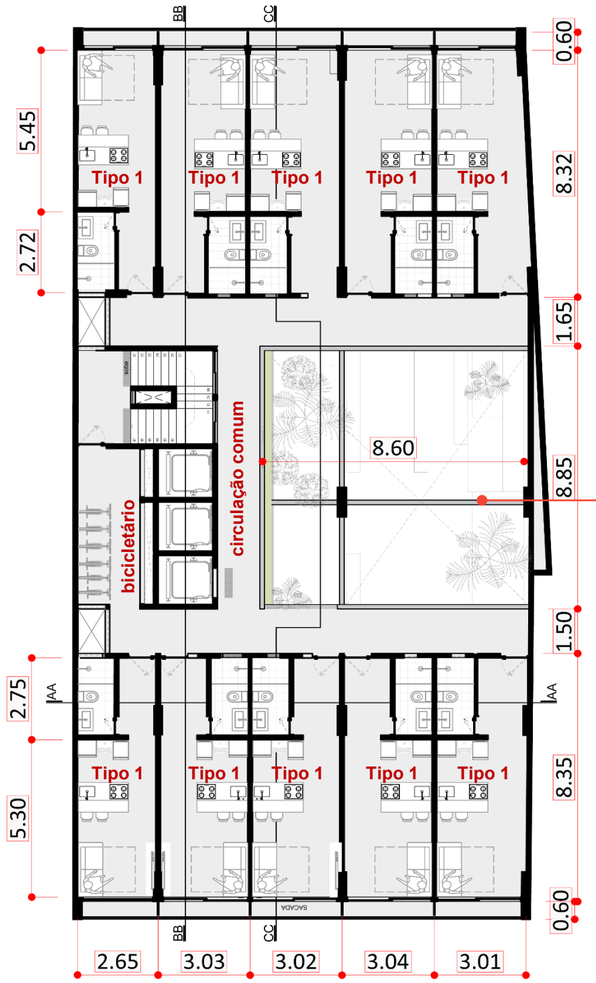
Siqueira Campos



TÉRREO

N

0 2 4 6m



demolição das lajes com manutenção da estrutura aparente

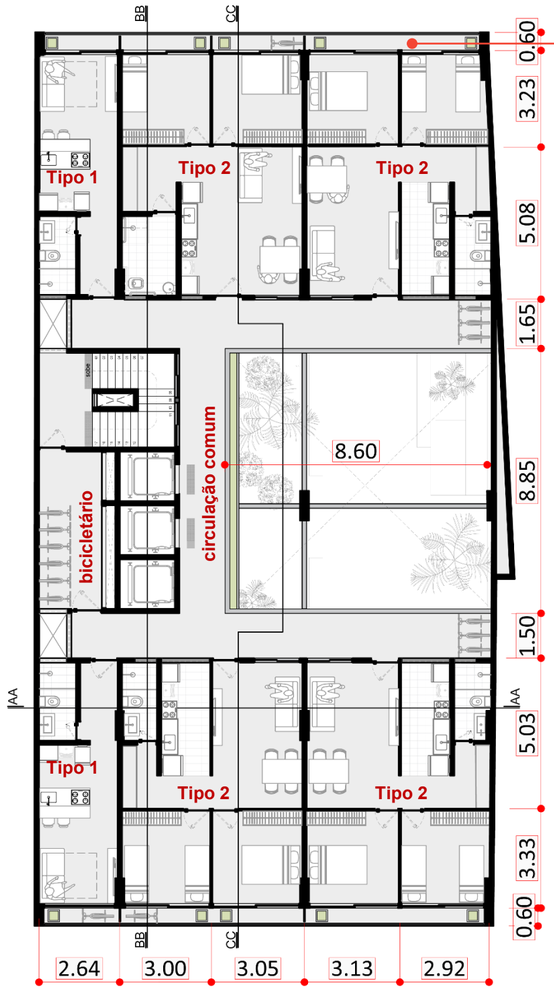
1º ao 5º PAVIMENTOS

N

0 2 4 6m

PROJETOS REFERENCIAIS

Siqueira Campos

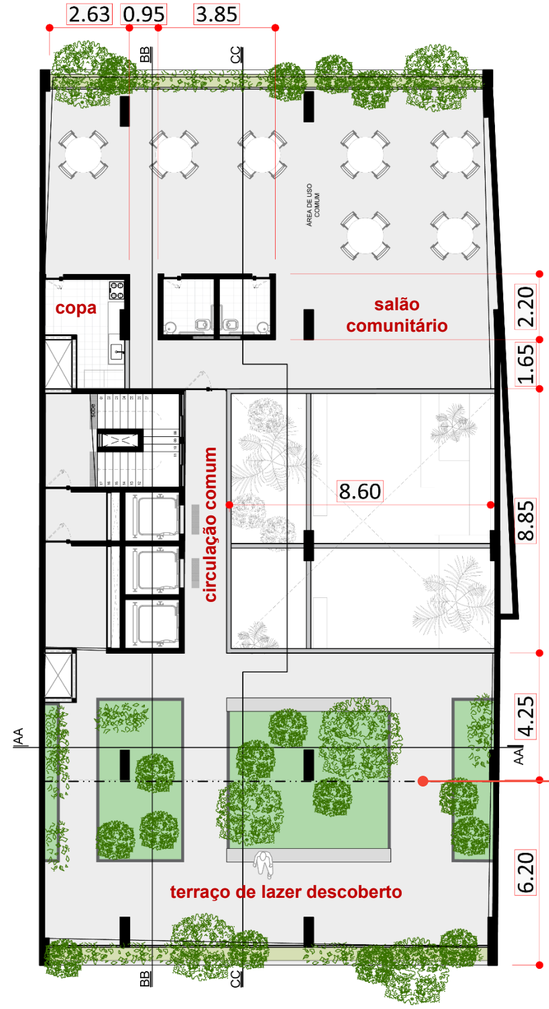


afastamento dos elementos de vedação para criação de pequena sacada

6º ao 14º PAVIMENTOS

N

0 2 4 6m



projeção do pavimento superior

15º PAVIMENTO

N

0 2 4 6m

PROJETOS REFERENCIAIS

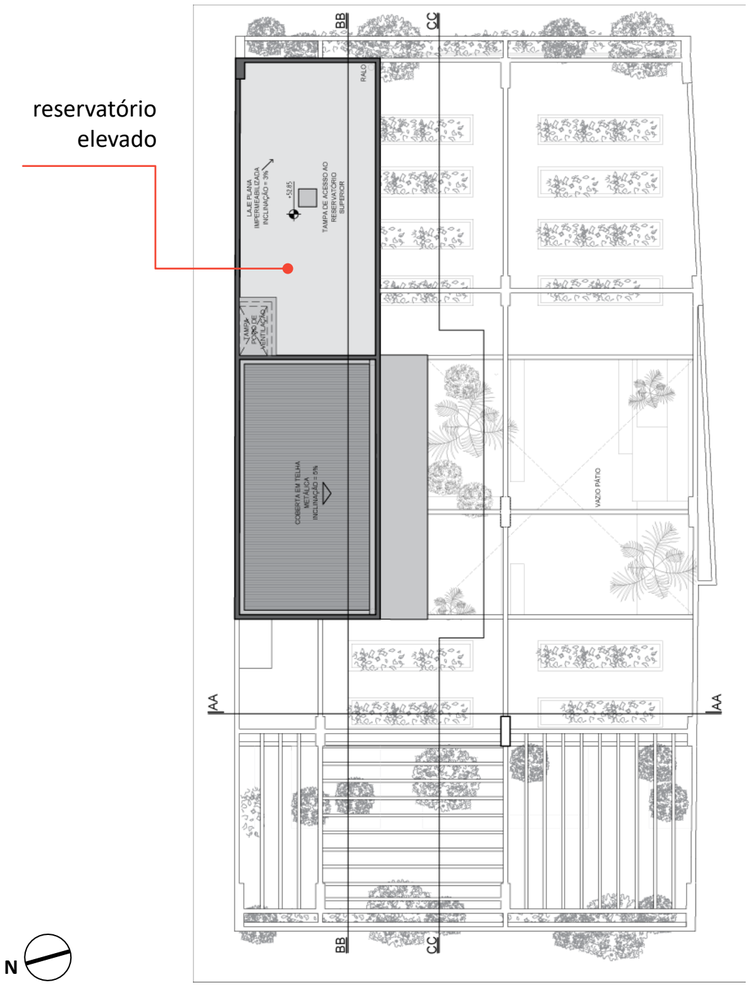
Siqueira Campos



16º PAVIMENTO

N

0 2 4 6m



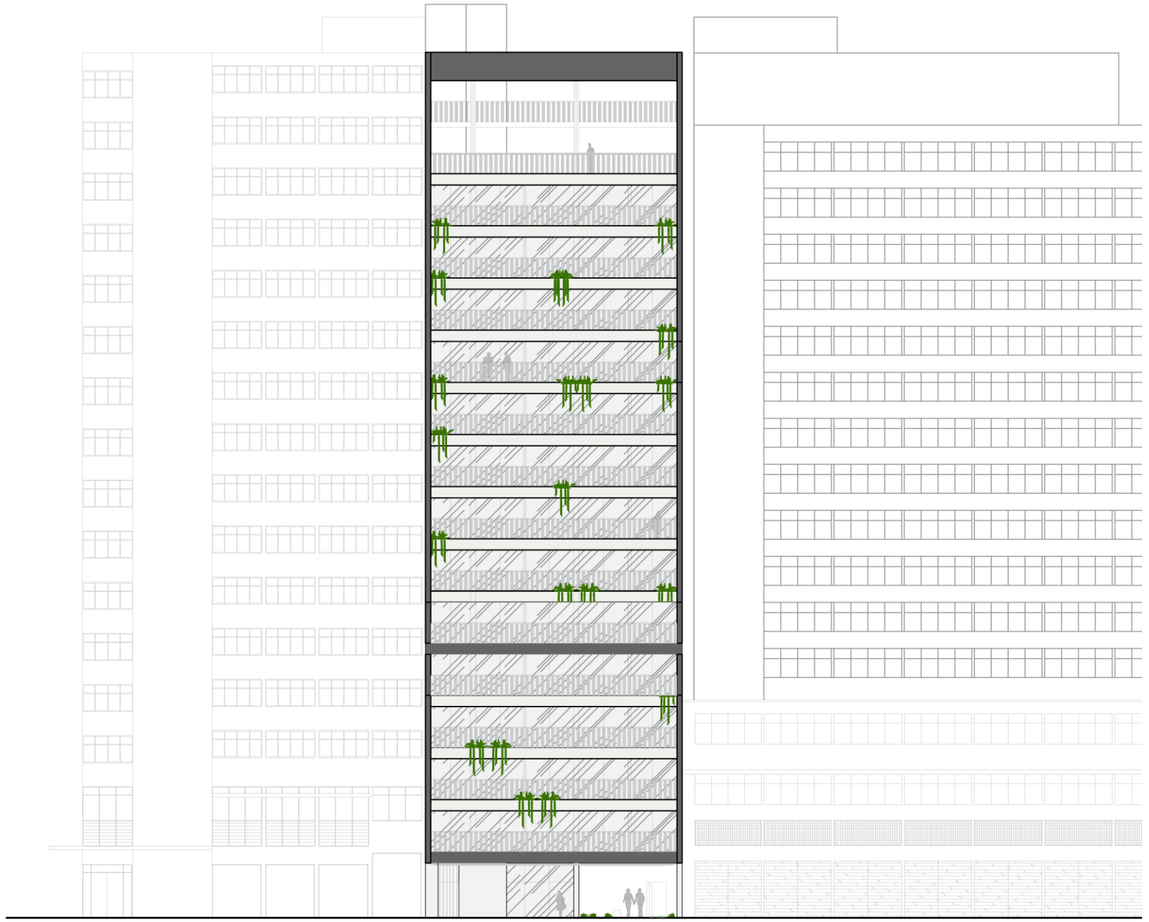
COBERTURA

N

0 2 4 6m

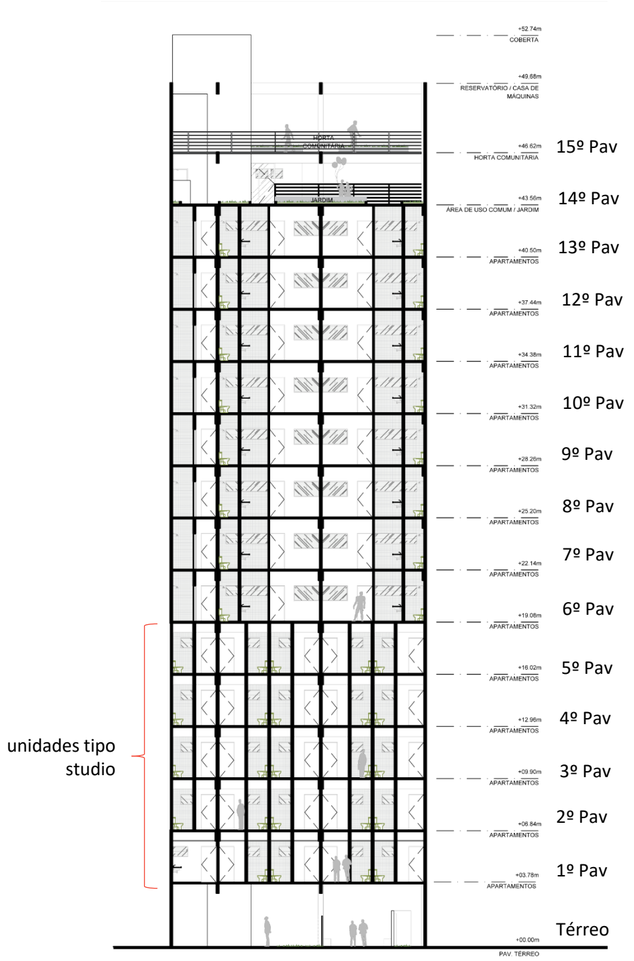
PROJETOS REFERENCIAIS

Siqueira Campos



FACHADA SIQUEIRA CAMPOS

0 2 4 10m

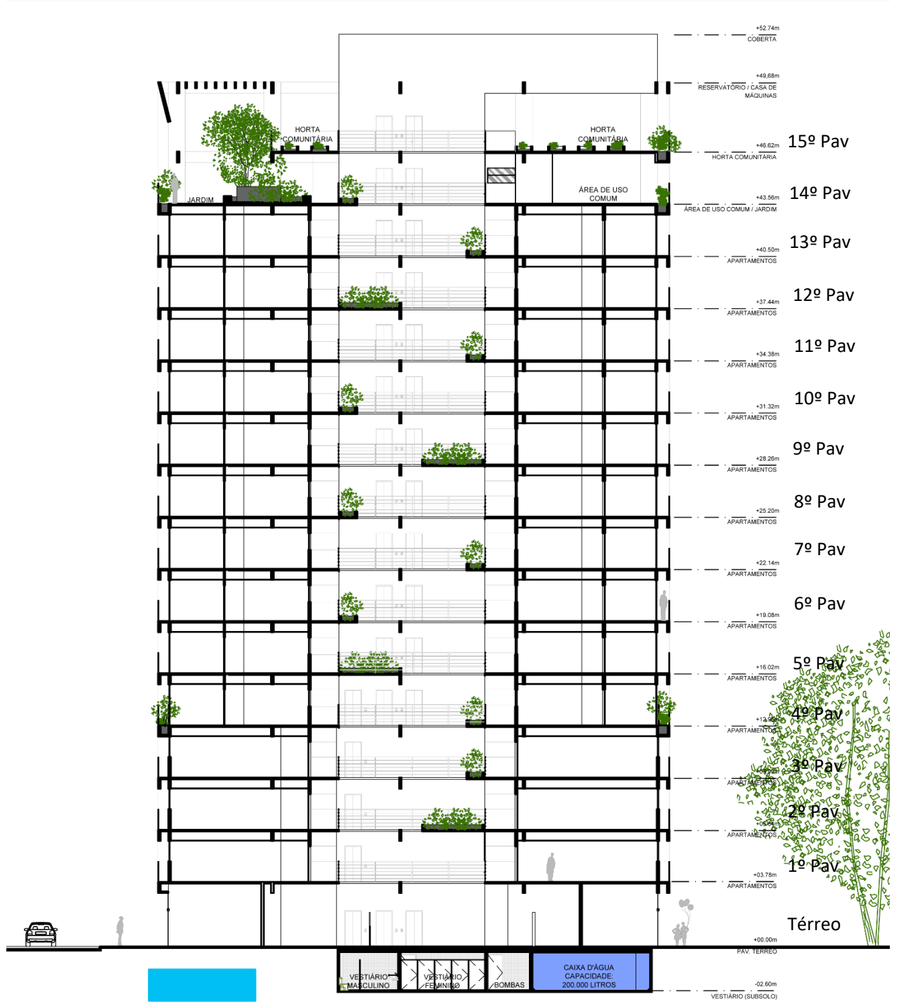


CORTE AA

0 2 4 10m

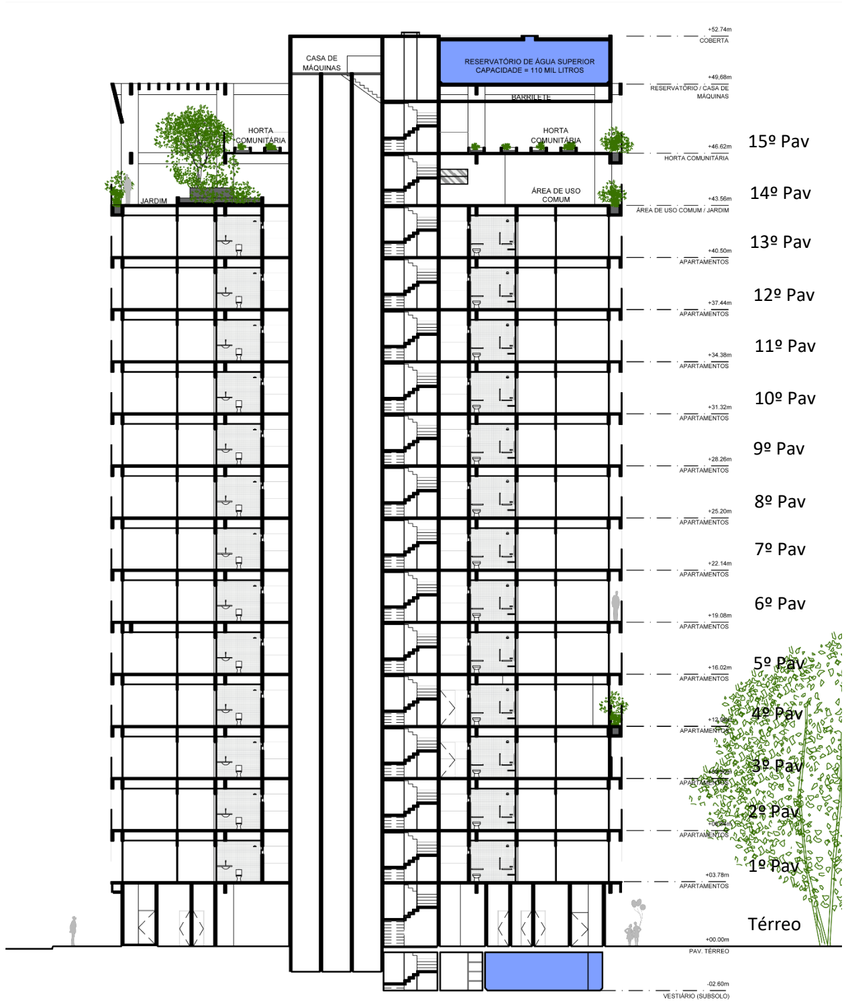
PROJETOS REFERENCIAIS

Siqueira Campos



CORTE CC

0 2 4 10m



CORTE BB

0 2 4 10m

PROJETOS REFERENCIAIS

Siqueira Campos



TIPO 1

0 1 2 5m

Composição da área privativa	
Tipo 1 - 24,3 m2	Área
Área útil computável	22,00 m²
Área útil não computável	1,30 m²







TIPO 2
possibilidade de variações na planta

0 1 2 5m

Tabela 34: Composição área privativa tipo 2- Siqueira Campos

Composição da área privativa	
Tipo 2 -53,3 m²	Área
Área útil computável	52,00 m²
Área útil não computável	1,30 m²

Tabela Resumo do Empreendimento / Retrofit				
	Área	Percentual	Qtda	M² por unid
Torre única				
Residencial Privativo 1 apto + sacada	1652,40 m²	31,8%	68 und	24,30 M²
Residencial Privativo 2 apto + sacada	1918,80 m²	37,3%	36 und	53,30 M²
Residencial Circulação	1590,00 m²	30,9%		
Total	3.716,20 m²	100,0%		
Áreas incentivadas nR				
Fachada Ativa	145,00 m²	100,0%	4 und	36 M²
Total	145,00 m²	100,0%		
Área construída total	5306,20 m²			

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

Tabela de áreas construídas computáveis e não computáveis				
USOS	Área Computável M²	Área Não Computável M²	Área Computável %	Área Não Computável %
Residencial Torre				
Apartamentos	3571,20 m²	-	64,8%	-
Sacada	-	135,20 m²	-	2,5%
Circulação	-	1590,00 m²	-	29,9%
Fachada Ativa				
Lojas	-	145,00 m²	-	2,7%
Subtotal	3571,20 m²	1870,20 m²	64,8%	35,2%
Total	5306,20 m²		100,0%	

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 m²

Construção - 1989,72 m²

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 m²
	social	



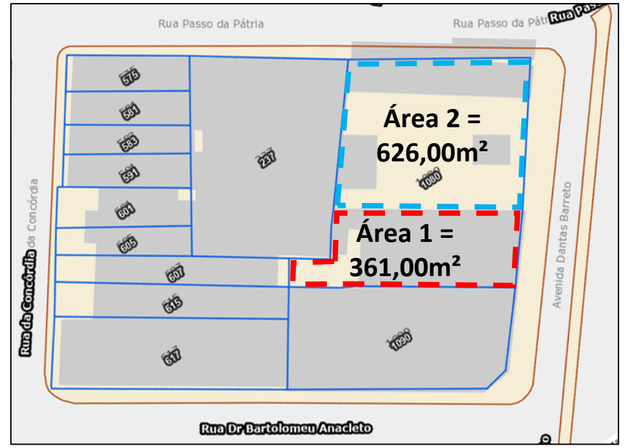
PROJETOS REFERENCIAIS

Dantas Barreto



PAVIMENTO TÉRREO





Composição Fachada Ativa	
usos não resid.	**área (m²)**
Loja 1	70,05
Loja 2	67,37
Loja 3	222,00
Loja 4	74,70
Loja 5	54,30
Subtotal	**488,42**
Térreo uso comum	219,07
Total	**667,07**

PROJETOS REFERENCIAIS

Dantas Barreto





1º PAVIMENTO

CARACTERÍSTICA E DISTRIBUIÇÃO DAS DIFERENTES TIPOLOGIAS	área unidade (m²)	quant. tipologia	área total (m²)	%
Torre Retrofit				
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%
Total			**2.270,33**	**100,0%**

PROJETOS REFERENCIAIS

Dantas Barreto





2º, 3º, 4º PAVIMENTOS

CARACTERÍSTICA E DISTRIBUIÇÃO DAS DIFERENTES TIPOLOGIAS	área unidade (m²)	quant. tipologia	área total (m²)	%
Torre Construção Nova				
Tipo 1 - resid. novo	47,30	24	1.135,20	69,3%
Tipo 2 - resid. novo	66,80	4	271,20	16,5%
Circulação			232,32	14,2%
TOTAL		-	**1.638,72**	**100,0%**

PROJETOS REFERENCIAIS

Dantas Barreto





5º e 6º PAVIMENTOS

PROJETOS REFERENCIAIS

Dantas Barreto





7º e 8º PAVIMENTOS

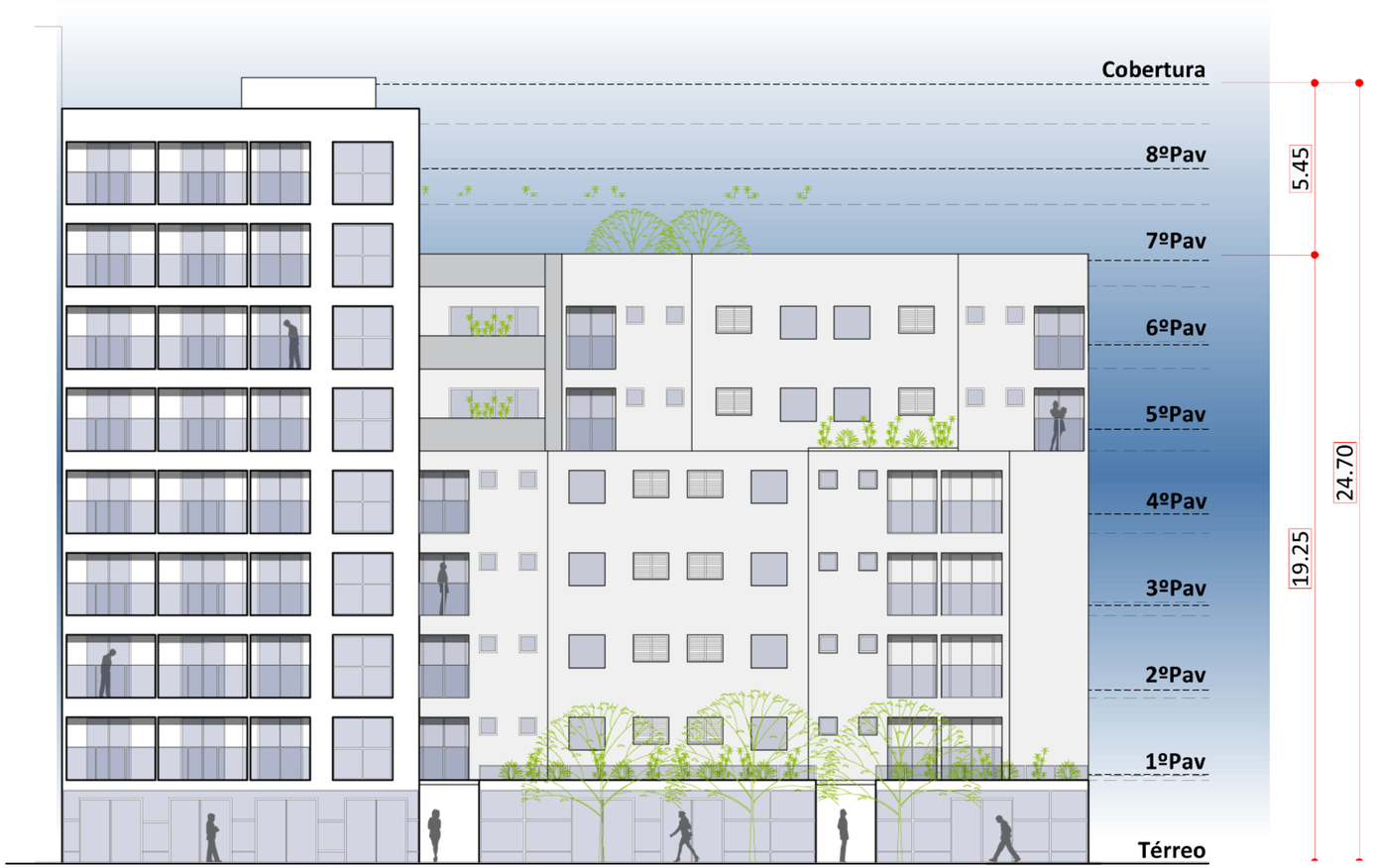




PROJETOS REFERENCIAIS

Dantas Barreto

RETROFIT **EDIFICAÇÃO NOVA**



FACHADA AV. DANTAS BARRETO

Lei 18.138/2015

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

	Edifício original	Nova edificação
Setor	**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



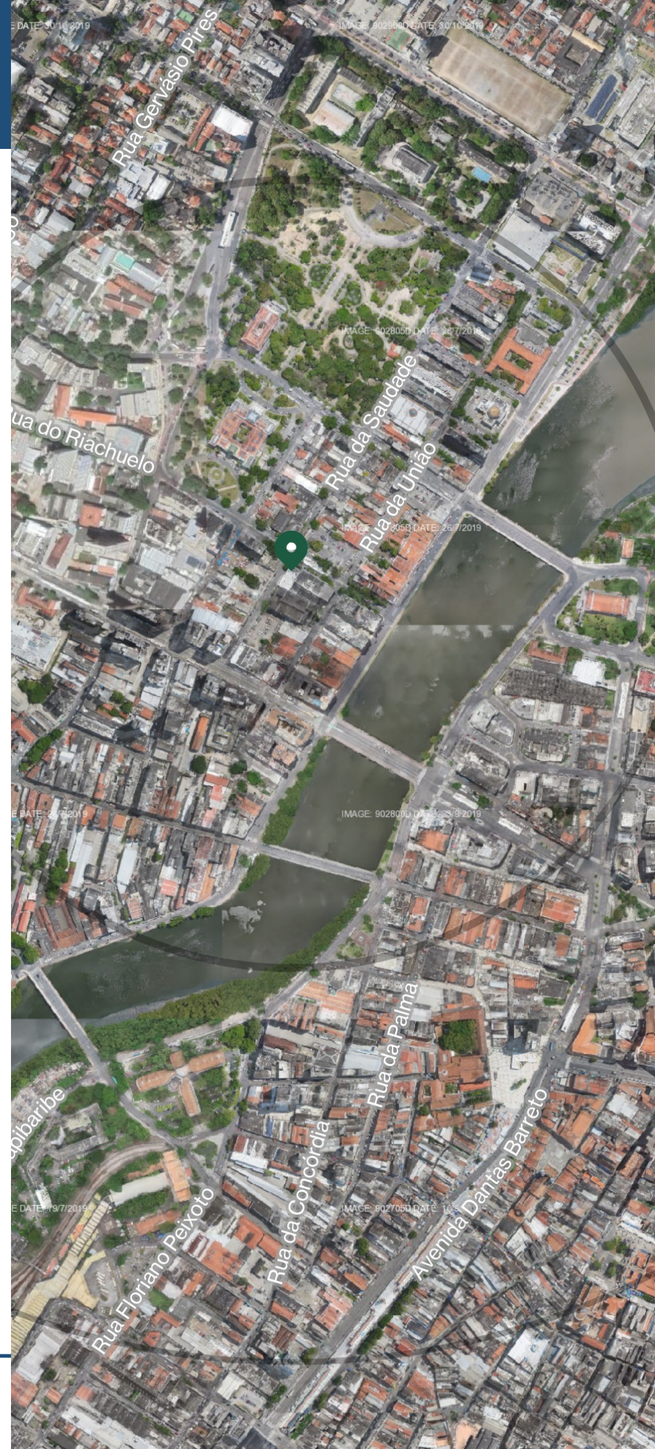
Bairro: Boa Vista

Intervenção: Nova construção

Área construída: 3.706 m²

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 m²
	social	

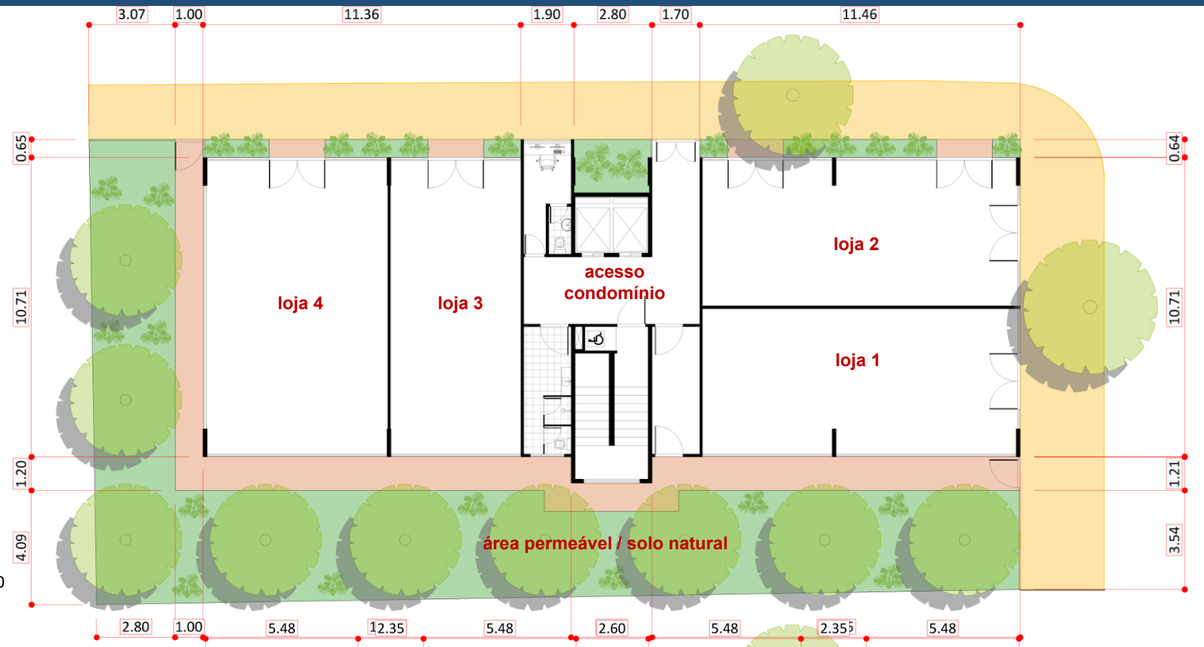


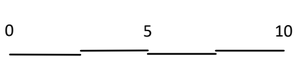
PROJETOS REFERENCIAIS

Riachuelo Saudade



TÉRREO

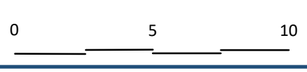






PAVIMENTOS TIPO
8 por andar





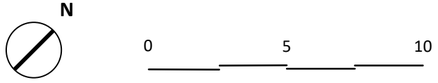
Composição Fachada Ativa / NR	
Usos nR	**Área**
Loja 1	61,37 m²
Loja 2	61,37 m²
Loja 3	51,47 m²
Loja 4	71,28 m²
Total	**245,49 m²**

PROJETOS REFERENCIAIS

Riachuelo Saudade



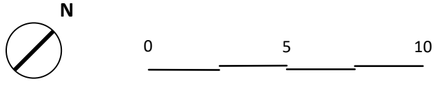
PAVIMENTOS TIPO
6 por andar

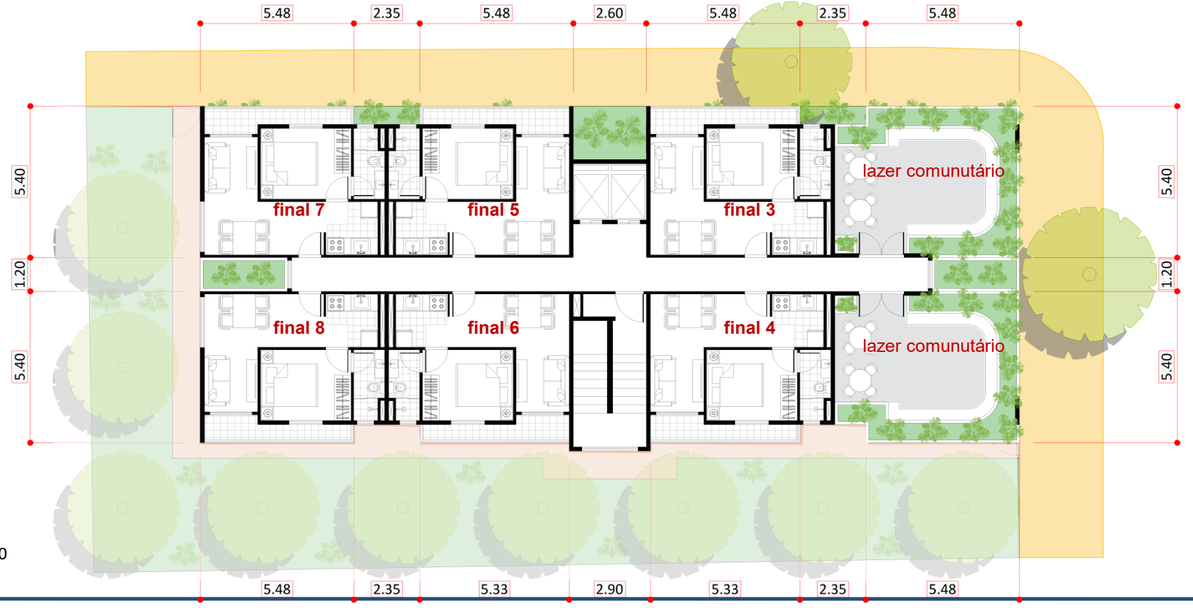






PAVIMENTOS TIPO
6 por andar



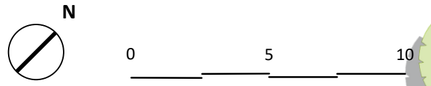


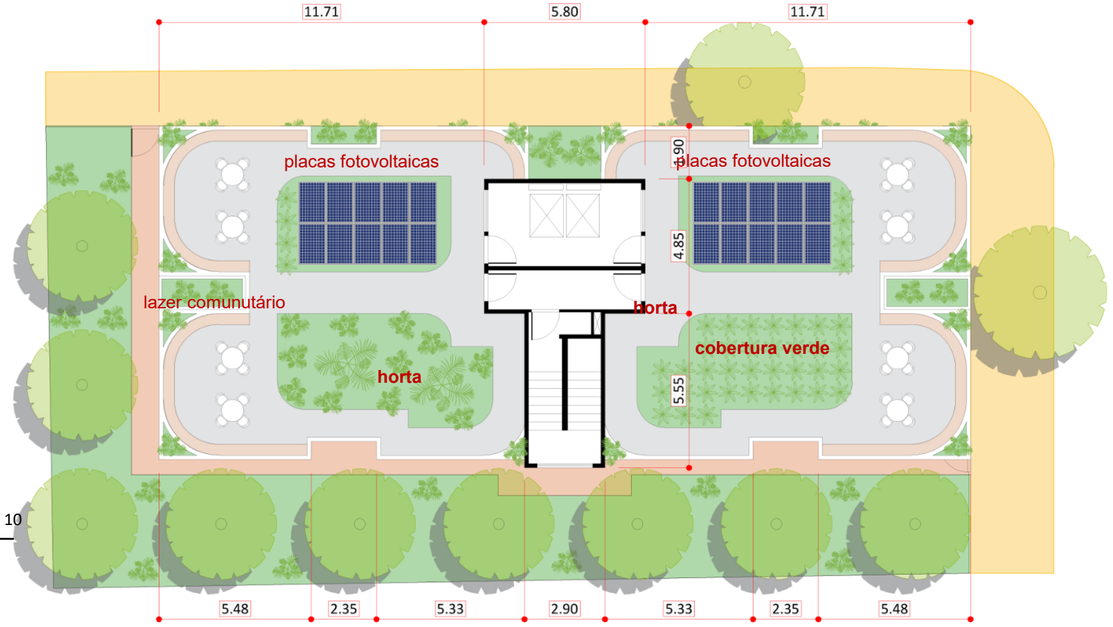
PROJETOS REFERENCIAIS

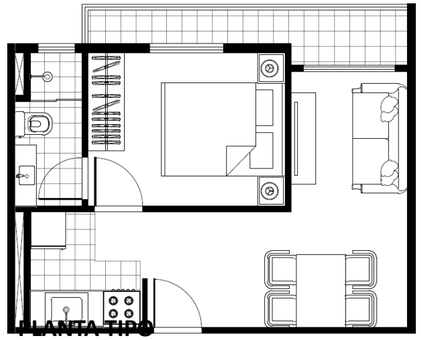
Riachuelo Saudade



PAVIMENTOS TIPO
6 por andar



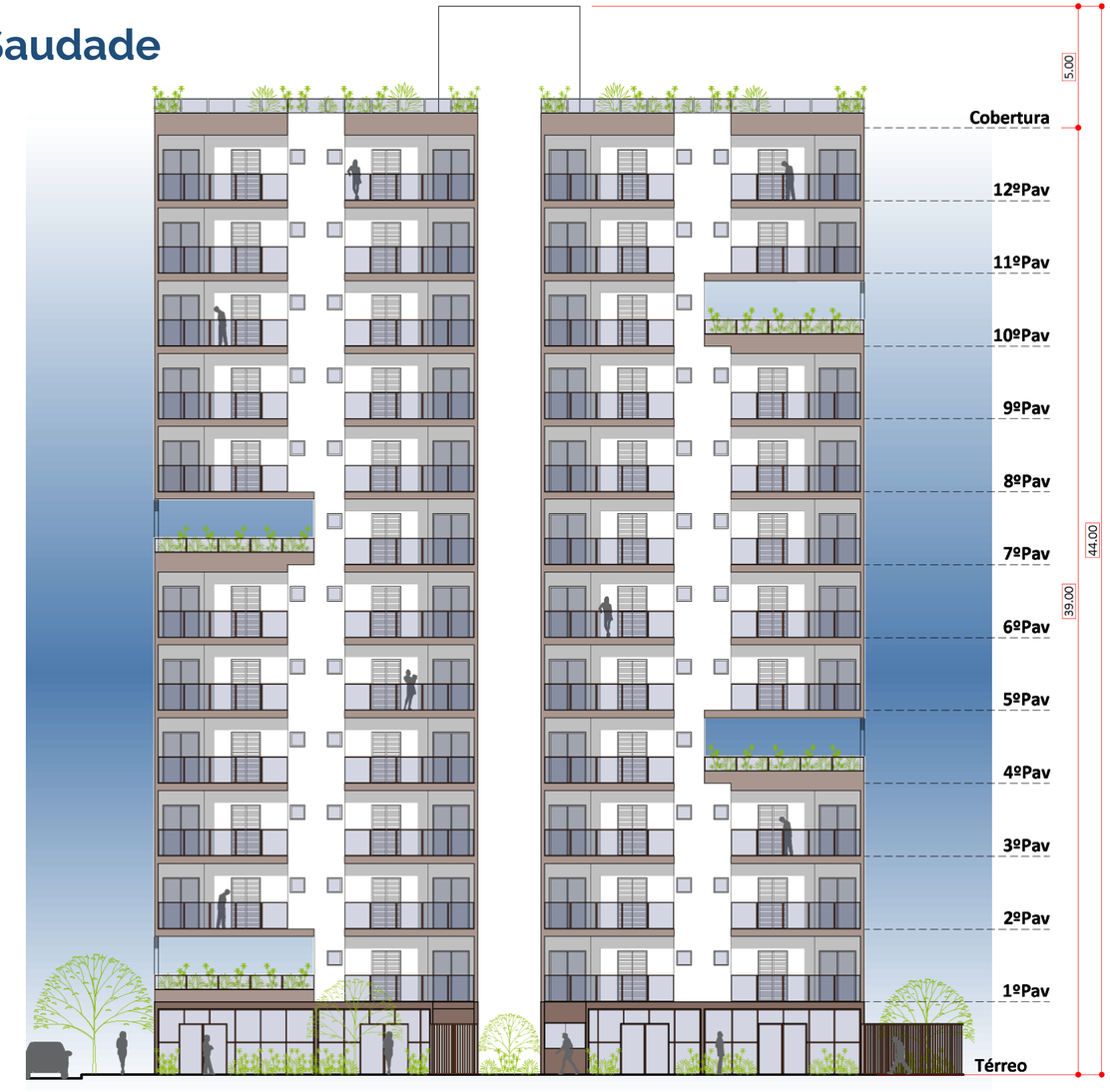




Composição da área privativa	
Apto = 32,85m²	**Área**
Área útil computável	30,80 m²
Área útil não computável	2,05 m²

PROJETOS REFERENCIAIS

Riachuelo Saudade



FACHADA RUA DA SAUDADE

Tabela Resumo do Empreendimento

	Área	Percentual	Qtda	M² por unid
Torre única				
Residencial Privativo 1 apto + sacada	2890,80 m²	84,9%	**88 und**	**32,85 M²**
Residencial Circulação	515,84 m²	15,1%	**-**	**-**
Total	**3406,64 m²**	**100,0%**		
Área incentivada nR				
Fachada Ativa	245,49 m²	100,0%	**4 und**	**-**
Total	**245,49 m²**	**100,0%**	-	
Área construída total	**3652,13 m²**			

Tabela de áreas construídas computáveis e não computáveis

USOS	Área Computável M²	Área Não Computável M²	Área Computável %	Área Não Computável %
Residencial Torre				
Apartamentos	2710,40 m²	-	74,2%	-
Sacadas	-	180,40 m²	-	4,9%
Circulação	-	515,84 m²	-	14,1%
Fachada Ativa				
Loja	-	245,49 m²	-	6,7%
Subtotal	**2710,40 m²**	**941,73 m²**	**74,2%**	**25,8%**
Total	**3652,13 m²**		**100,0%**	

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 m²

Encargo: Construção do edifício da Orquestra da Associação Beneficente Criança Cidadã (2.000 m²)

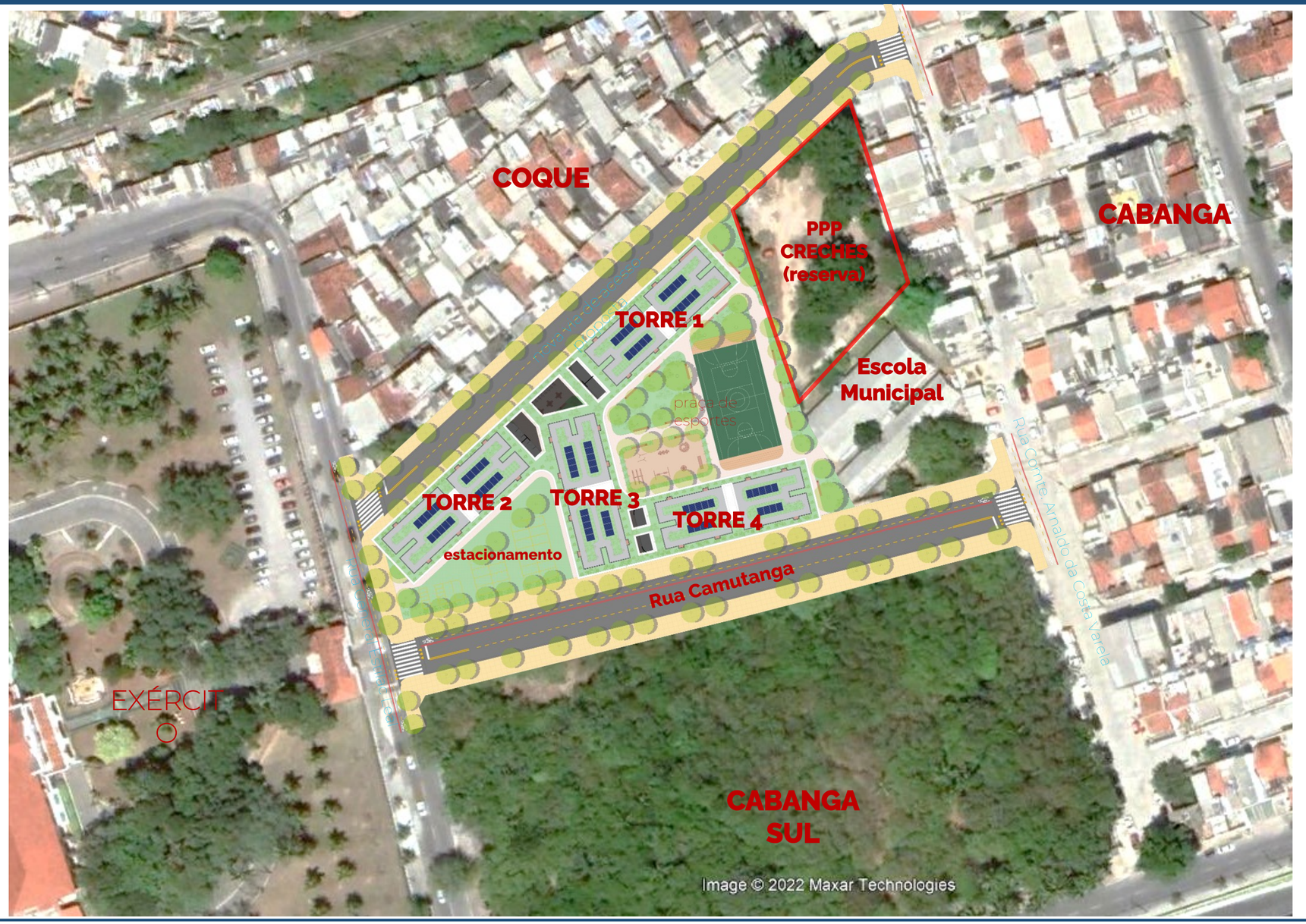
UHs previstas: 771

HIS	# 3 dorm	24
	# 2 dorm	360
	# 1 dorm	
	# studio	
HMP	# 3 dorm	
	# 2 dorm	261
	# 1 dorm	126
	# studio	
outros usos	comércio	3.877,79 m²
	social	



PROJETOS REFERENCIAIS

Cabanga NORTE



Dados do Terreno	
Original	9744,00 m²
Reserva PPP Creche	2000,00 m²
Área para apl. parâmetros	8375,40 m²
Lote PPP Locação Social - matrícula	5598,98 m²

PROJETOS REFERENCIAIS

Cabanga
NORTE



Composição da Fachada Ativa/nR	
Usos nR	**Térreo**
Loja 1	210,00 m²
Loja 2	250,00 m²
Loja 3	210,00 m²
Loja 4	56,00 m²
Loja 5	56,00 m²
Loja 6	40,00 m²
Loja 7	40,00 m²
Loja 8	52,40 m²
Loja 9	53,70 m²
Loja 10	52,70 m²
Loja 11	51,95 m²
Loja 12	32,65 m²
Loja 13	32,65 m²
Loja 14	79,60 m²
Loja 15	79,60 m²
Loja 16	81,30 m²
Loja 17	232,94 m²
Total	**1611,49 m²**

PROJETOS REFERENCIAIS

Cabanga NORTE



Tabela Resumo do Empreendimento				
	Área	Percentual	Qtd.	Área tipo
Áreas residenciais				
Tipo 1	15.748,32 m²	85,6%	**336 und**	**46,8 m²**
Tipo 2 – acess.	1.292,40 m²	7,0%	**24 und**	**53,8 m²**
Tipo 3	1.360,08 m²	7,4%	**24 und**	**53,7 m²**
Estacionamento Residencial (25% das vagas ofertadas)	588,0 m²		**24 vagas**	**25 M²**
Total	**18.400,80 m²**	**100,00%**	**-**	
Áreas incentivadas nR				
Fachada Ativa/lojas	1.611,49 m²	-	**-**	**-**
Circulação comum	2.334,51 m²			
Área construída total	**22.934,80 m²**	**-**	-	-

PROJETOS REFERENCIAIS

Cabanga
NORTE





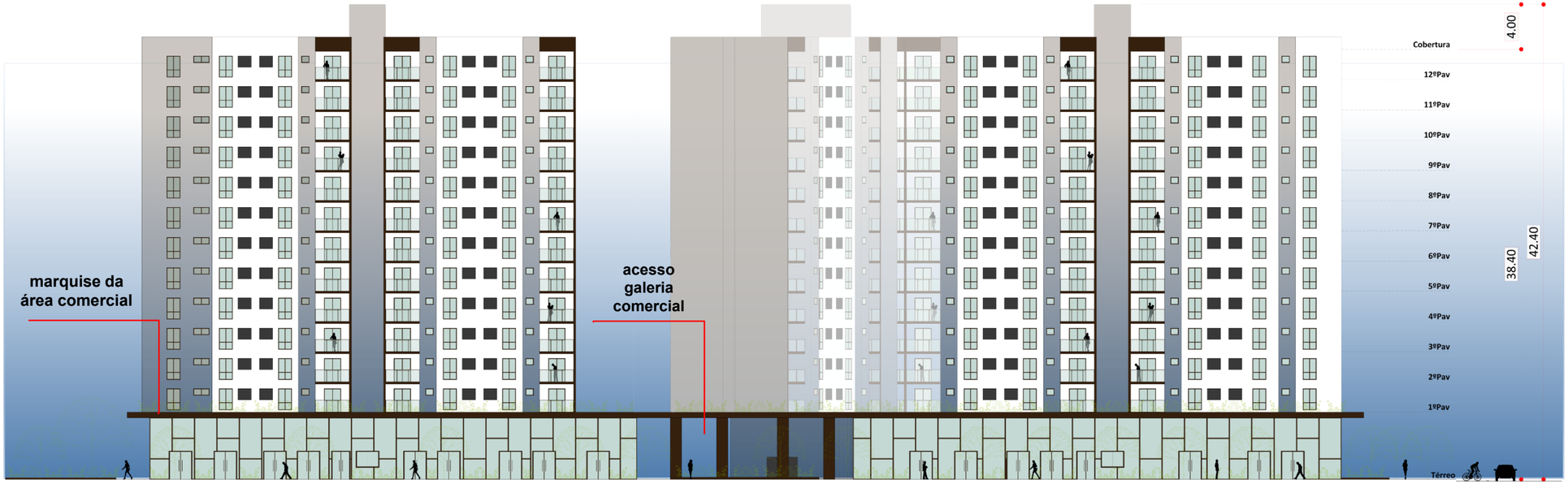


PROJETOS REFERENCIAIS

Cabanga NORTE

Tabela de áreas construídas computáveis e não computáveis

	Área Computável	Área Não Computável	Área Computável	Área Não Computável
Residencial Torres 1, 2, 3 e 4				
Apartamentos	16521,60 m²	-	72,0%	-
Sacada	-	1879,20 m²	-	8,2%
Circulação	-	2334,51 m²	-	10,2%
Estacionamento	-	588,00 m²		2,6%
Fachada Ativa				
Lojas	-	1611,49 m²	-	7,0%
Subtotal	**16521,60 m²**	**6413,20 m²**	**72,0%**	**28,0%**
Total	**22934,80 m²**		**100,0%**	

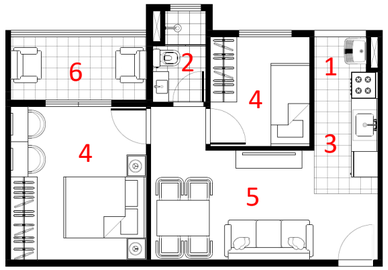


ELEVAÇÃO - VIÁRIO PROPOSTO

PROJETOS REFERENCIAIS

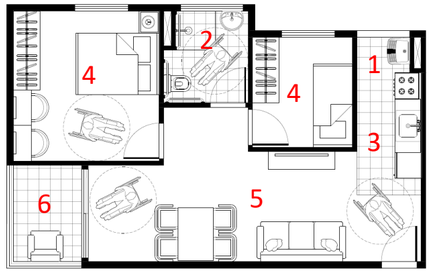
Cabanga NORTE

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



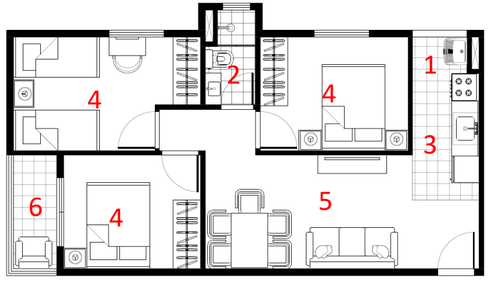
Planta Tipo 1 – 46,87m²

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



Planta Tipo 2 (UH acessível) – 53,85m²

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



Planta Tipo 3 – 56,67m²

0 2 4

Composição da área privativa	
Tipo 1	
Apto 46,87m²	**Área**
Área útil computável	41,77 m²
Área útil não computável	5,10 m²
Tipo 2 - acessível	
Apto 53,85m²	**Área**
Área útil computável	49,95 m²
Área útil não computável	3,90 m²
Tipo 3	
Apto 56,67m²	**Área**
Área útil computável	53,67 m²
Área útil não computável	3,00 m²

Tabela Resumo do Empreendimento				
	Áreas		**Qtd.**	**M² por unid**
Torres 1 e 2				
Residencial 2 dorm. apto + sacada	8999,04 m²	42,2%	**192 und**	**46,87 M²**
Torre 3				
Residencial 2 dorm + sacada	3374,64 m²	15,8%	**72 und**	**46,87 M²**
Residencial Acessivel apto 2 dorm + sacada	1292,40 m²	6,1%	**24 und**	**53,85 M²**
Torre 4				
Residencial 2 Dorm. apto + sacada	3374,64 m²	15,8%	**72 und**	**46,87 M²**
Residencial 3 Dorm. apto + sacada	1360,08 m²	6,4%	**24 und**	**56,67 M²**
Áreas comuns e garagem - Torres 1, 2, 3 e 4				
Residencial Circulação	2334,51 m²	10,9%	-	-
Estacionamento Residencial (6,25% das vagas ofertadas)	588,00 m²	2,8%	**24 vagas**	**25 M²**
Total	**21323,31 m²**	**100,0%**	-	

PROJETOS REFERENCIAIS

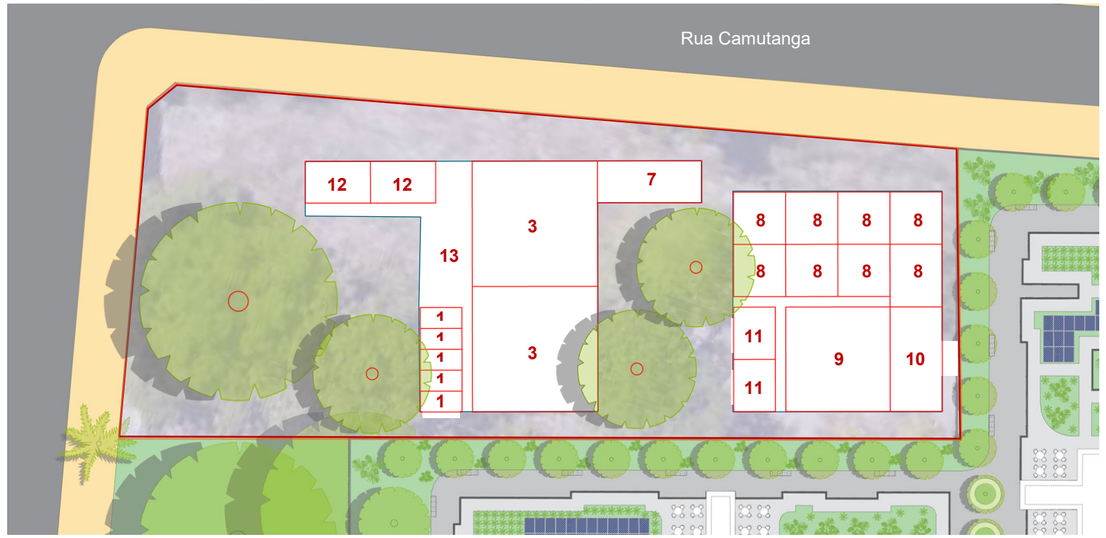
Cabanga SUL



PROJETOS REFERENCIAIS

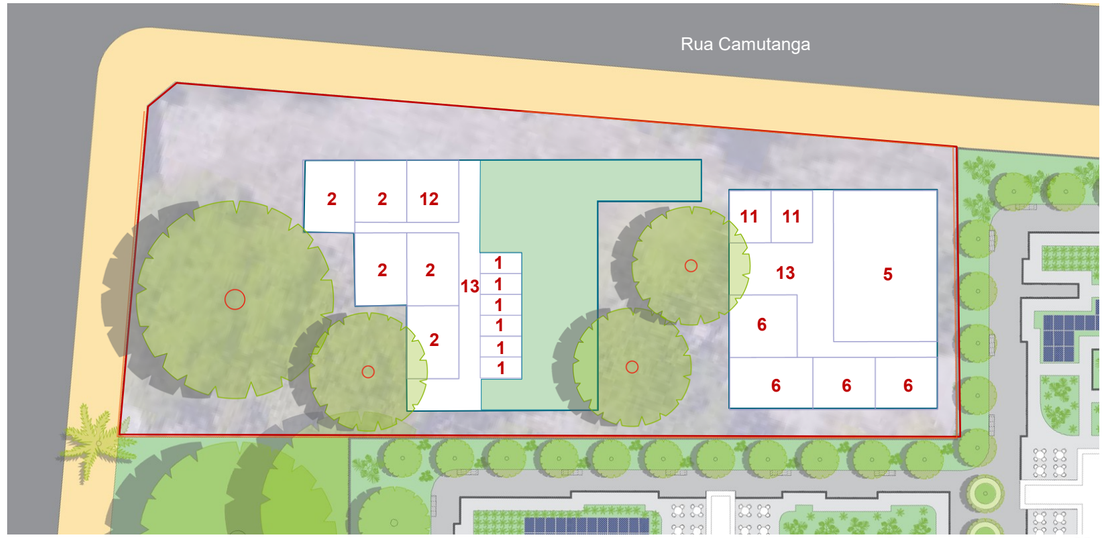
Cabanga SUL

ORQUESTRA CRIANÇA CIDADÃ – IMPLANTAÇÃO REFERENCIAL



PAVIMENTO TÉRREO

0 10 20



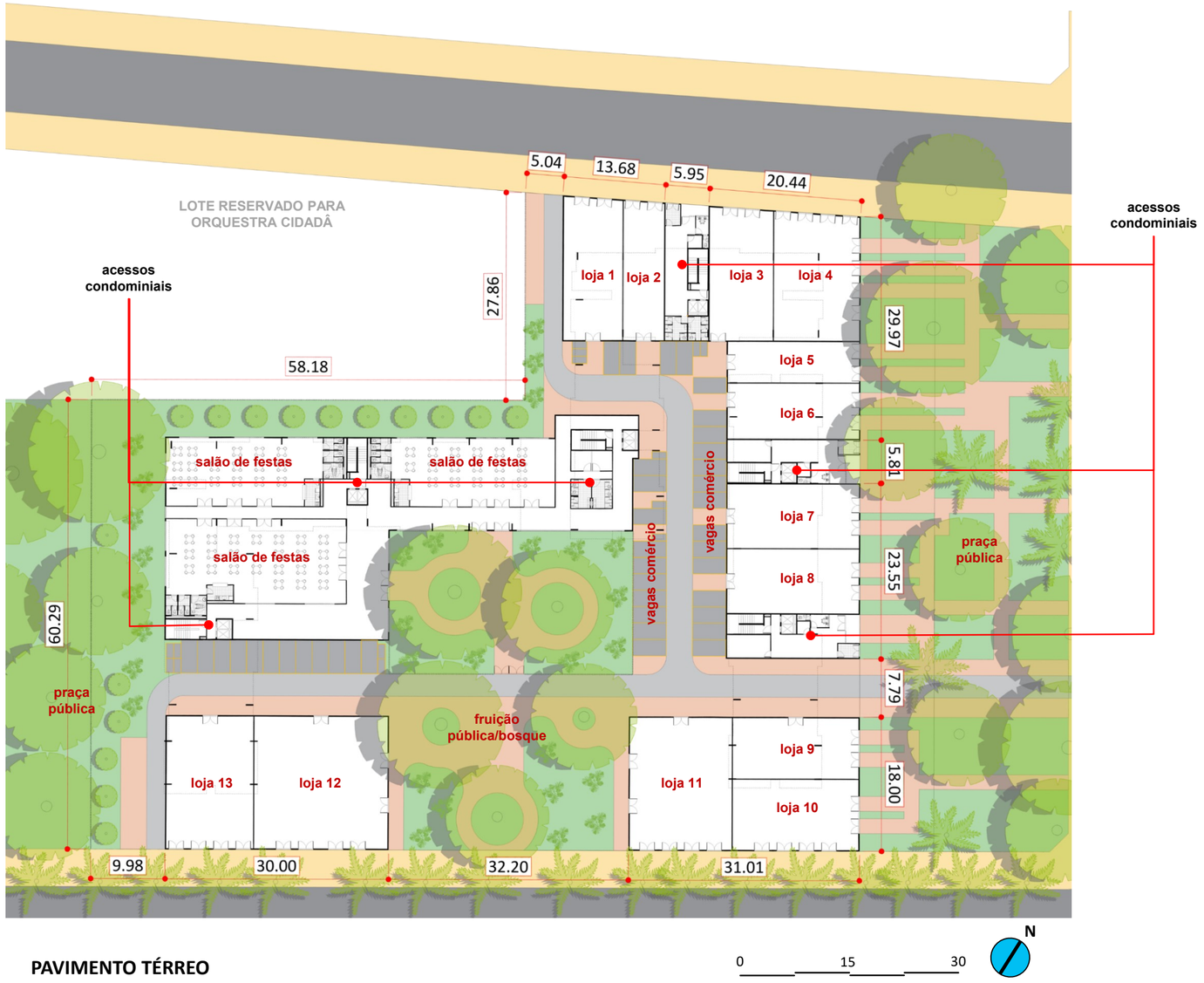
PAVIMENTO SUPERIOR

0 10 20

	Orquestra Criança Cidadã	quant.	área individ. (m²)	área constr. (m²)
01	salas de prática individual	9	8	72
02	salas de prática em grupo	5	35	175
03	salas de ensaio para grandes grupos - 145m²	2	145	290
04	sala de percussão	1	20	20
05	escola de *lutieria* 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
	total			**1692**

PROJETOS REFERENCIAIS

Cabanga SUL



PAVIMENTO TÉRREO

Composição Fachada Ativa / NR	
Usos nR	**Térreo**
Loja 1	157,35 m²
Loja 2	105,75 m²
Loja 3	155,75 m²
Loja 4	197,92 m²
Loja 5	100,95 m²
Loja 6	135,05 m²
Loja 7	158,55 m²
Loja 8	156,75 m²
Loja 9	143,35 m²
Loja 10	163,90 m²
Loja 11	251,23 m²
Loja 12	325,55 m²
Loja 13	214,20 m²
Total	**2266,30 m²**

PROJETOS REFERENCIAIS

Cabanga SUL



SOBRESSOLO / ESTACIONAMENTO

Tabela Resumo do Empreendimento				
	Área	%	Qtd.	M² por unid
Torres 1, 2 e 3				
Residencial Privativo 1 (2 dorm com 1 banheiro), apto + sacada	3.206,70 m²	10,80%	**45 und**	**52,60**
Residencial Privativo 2 (2 dorm) apto + sacada	11.240,64 m²	37,70%	**216 und**	**52,04**
Residencial Privativo 3 (1 dorm) apto + sacada	4.557,42 m²	15,30%	**81 und**	**37,52**
Estacionamento Residencial 1 vaga/unidade	6.181,58 m²	27,20%	**261 vagas**	
Total	**25.186,34 m²**	**100,00%**	**-**	
Áreas incentivadas nR				
Fachada Ativa/Lojas	2,266,30 m²	100,00%	**13 und**	**174,3**
Áreas construída total	**27.451,91 m²**	**-**	-	-

PROJETOS REFERENCIAIS

Cabanga SUL



LAZER ELEVADO SOBRE A LAJE DO ESTACIONAMENTO

Tabela de áreas construídas computáveis e não computáveis

USOS	Área Comput. M²	Área Não Comput. M²	Área Computável %	Área Não Comput. %
Residencial Torres 1, 2 e 3				
Apart.	17.694,00	-	64,5	-
Sacada	-	1.310,76	-	4,8%
Estacion.		6.181,58		22,5%
Fachada Ativa nR				
Loja	-	2.266,30	-	8,3%
Subtotal	**17.694,00**	**9.758,64**	**64,5%**	**35,5%**
Total	**27.452,64**		**100,0%**	

PROJETOS REFERENCIAIS

Cabanga SUL



1º AO 9º - PAVIMENTO TIPO

Composição da Área Privativa - Apart. de 2 Dorm. e 1 banh.	
Apto. 52,60m²	**Área**
Área útil computável	50,00 m²
Área útil não computável	2,60 m²

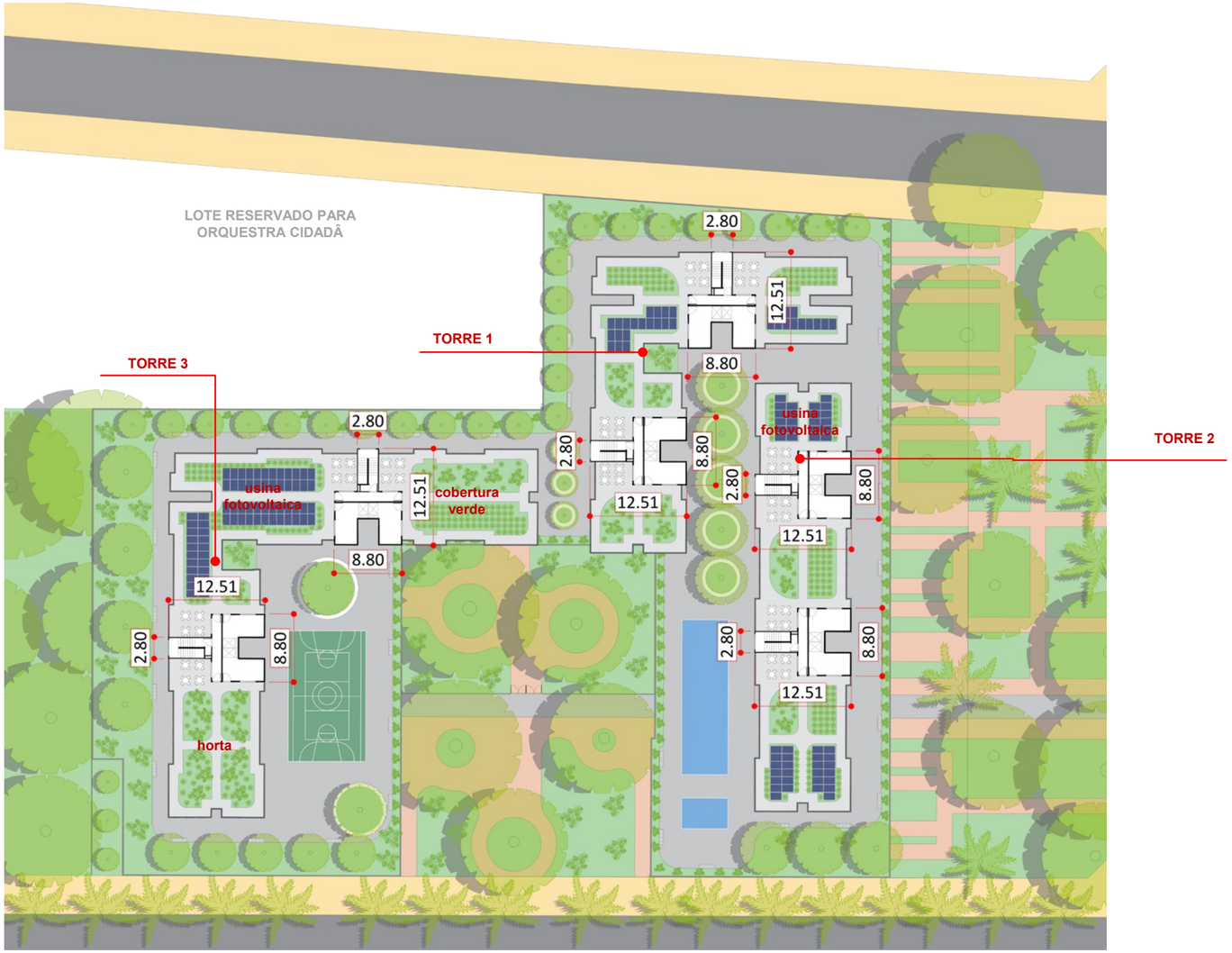
Composição da Área Privativa - Apart. de 2 Dorm. e 2 banh.	
Apto. 52,04m²	**Área**
Área útil computável	49,00 m²
Área útil não computável	3,04 m²

Composição da Área Privativa - Apart. de 1 Dorm.	
Apto. 37,52m²	**Área**
Área útil computável	35,00 m²
Área útil não computável	2,52 m²

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

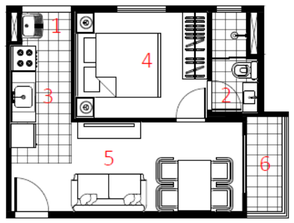


COBERTURA VERDE E PLACAS FOTOVOLTAICAS

PROJETOS REFERENCIAIS

Cabanga SUL

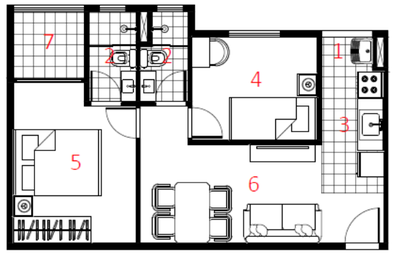
TIPOLOGIAS



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

Planta Tipo 1 - 37,52m²

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 - 52,04m²



ELEVAÇÃO LESTE
R. COMTE. ARNALDO DA COSTA VARELA

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$ 4620 (de 1 até 3,5 salários-mínimos)
- 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	PROPORÇÃO DE DISTRIBUIÇÃO DAS UNIDADES
			15%	20%	25%		
1 Entre R$ 1320 e R$ 2.640		A	1.333			**200,00**	20%
		B		1.500		300,00	15%
		C		2.000		400,00	15%
	2 Entre R$ 2.640 e R$ 4.620	D			2.400	600,00	20%
		E			3.200	800,00	15%
		F			4.620	**1.000,00**	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.

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%**
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%
	IB	**Bem-Estar, Desenvolvimento Socioeconômico & Social**		**100%**
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%
	IS	**Sustentabilidade e Transparência**		**100%**
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

$$CPe = [CPM\ x\ 80\% + (CPM\ x\ 20\%\ x\ FT)]\ x\ \sum_i FC_i$$

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 ACEITÃÇÃO 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 ≤ 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%
3	Riachuelo Saudade	14%
2	Dantas Barreto	12%
5	Cabanga Norte	60%

GARANTIAS

1A CAMADA

Constituição da conta com recursos orçamentários do Poder Concedente

2A CAMADA

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

* LEI MUNICIPAL 19.175/2023

CONTA ESPECÍFICA CP COM 3 CONTRAPRESTAÇÕES MENSAIS MÁXIMAS

Concessionário

Um fluxo dinâmico
Caso haja pagamento, saldo da conta deve ser reposto pelo FPM, devendo manter-se sempre em 3 contraprestações mensais máximas. Caso não haja, recurso do FPM “bate e volta"

ASPECTOS JURÍDICOS

Modalidade contratual: concessão patrocinada

- Mix remuneratório:
  - **Alienação (Contraprestação não pecuniária):** pagamento pela alienação da unidade;
  - **Aluguel (Contraprestação não pecuniária):** pagamento pela locação da fachada ativa;
  - **Contribuição da locação social:** pagamento pelo serviço de locação social;
  - **Contraprestação pecuniária:** pagamento ordinário da contraprestação 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 m² (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

PPI

MINISTÉRIO DAS CIDADES

GOVERNO FEDERAL BRASIL UNIÃO E RECONSTRUÇÃO

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

CAIXA

RECIFE PREFEITURA

RECIFE PARCERIAS Concessões e PPPs

UNA Partners

MANESCO, RAMIRES, PEREZ, AZEVEDO MARQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS

HTBR ARQUITETURA E ENGENHARIA