



Wikimedia

PPP MORAR NO CENTRO

Abrir portas para uma vida melhor



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.

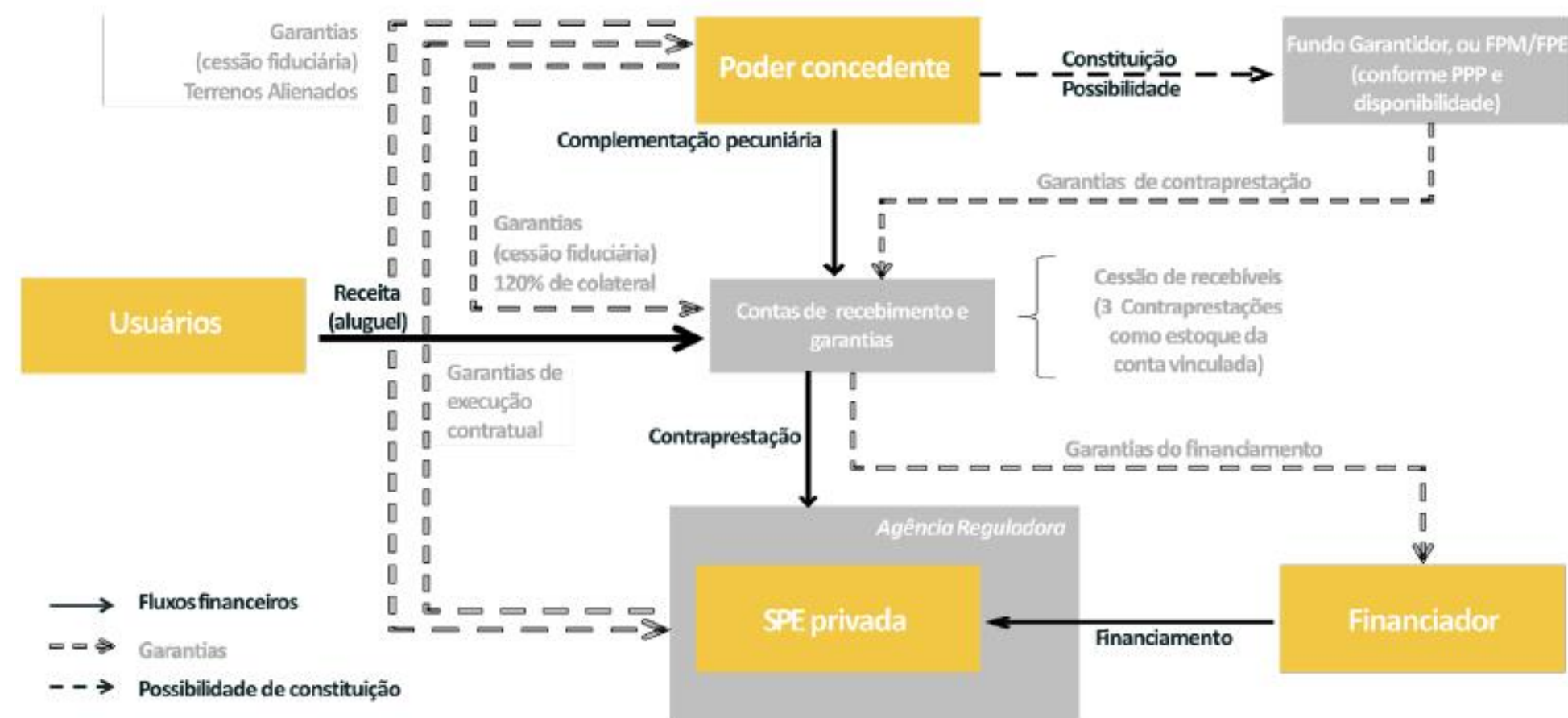


Após o fim do contrato, os bens voltam para o parque público de habitação. Não há transferência de propriedade entre o Poder Público e o Concessionário.

E PPP NÃO É UM BICHO DE SETE CABEÇAS

CONCESSÃO PATROCINADA

- Receita da concessionária: **cobrança de aluguel** dos locatários + **contraprestação pública pecuniária** + **alienação das unidades** + receitas acessórias;
- **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 ²)	# 1 dorm	Área (m ²)	# 2 dorm	Área (m ²)	# 3 dorm	Área (m ²)	# 1 dorm	Área (m ²)	# 2 dorm	Área (m ²)	COMÉRCIO (m ²)	SOCIAL (m ²)	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): **1.943;**
- **Comprometimento da RCL do município (2021)*:** **0,42%**

*Valores de CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA levadas para a data base de 2021 pelo IPCA.

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.

Premissas	Cenário	
	Valores	%
Receita (R\$ mil)	781.901	100%
Receita de LOCAÇÃO SOCIAL	87.697	11%
Receita Fachada Ativa e Acessórias	35.603	5%
Receita de CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA	526.291	67%
Receita de Alienação	132.310	17%
OPEX (R\$ mil)	324.581	100%
Custos Locação e Gestão	228.471	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	9,61%	-
WACC	9,61%	
VPL (WACC)	781.901	100%
Estoque de liquidez para 1ª camada de garantia (4,6% sobre a receita de alienação)	6.086	-

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

Projetos básicos e/ou executivos



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

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.

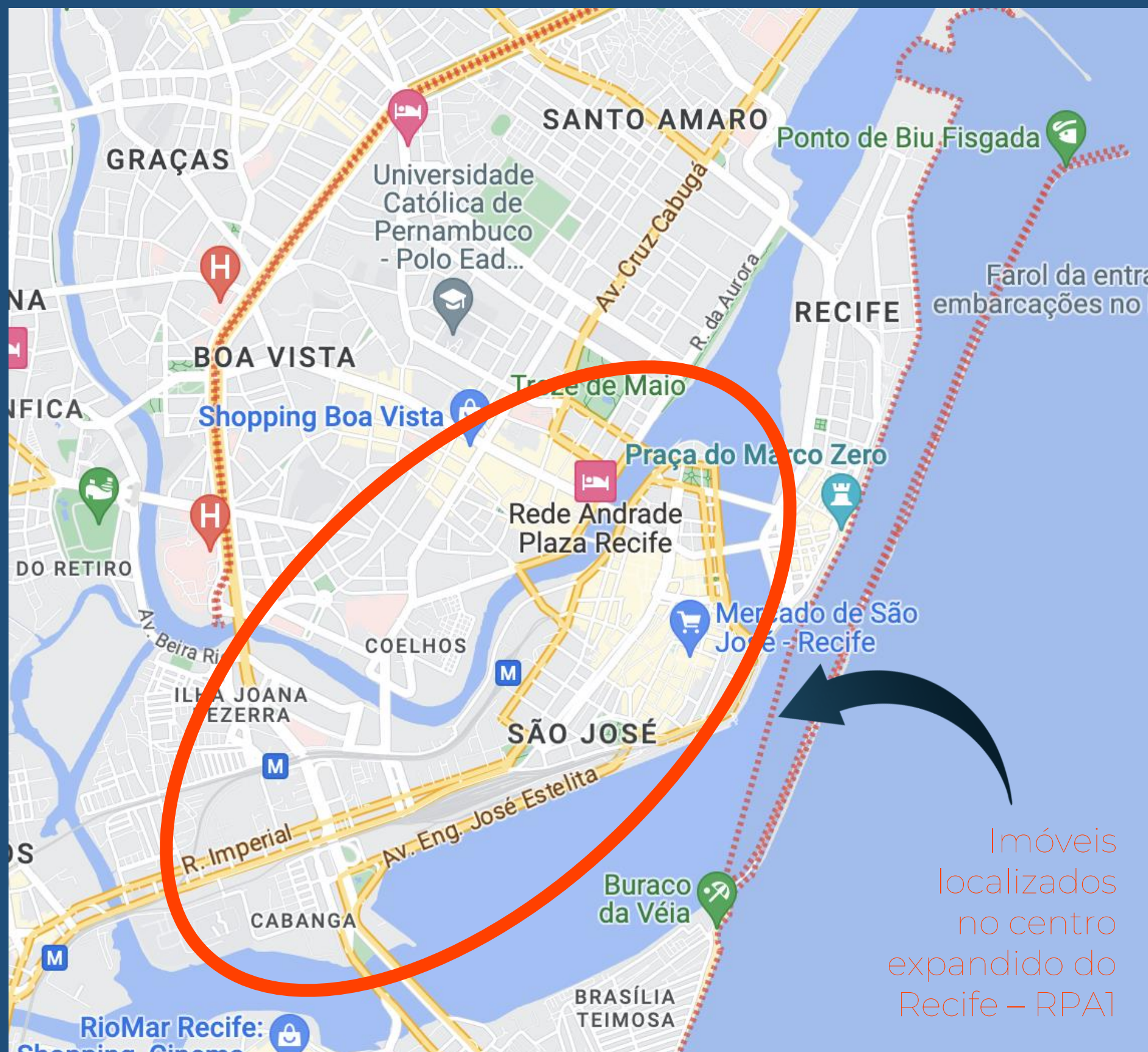


#03: OPERAÇÃO

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

Imóveis localizados no centro expandido do Recife - RPA1

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

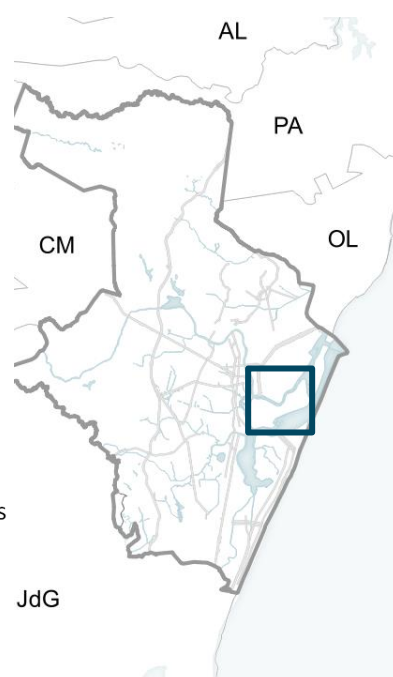
- ☒ Terminais Integrados
- ☒ Estações de Metrô
- Pontos de Ônibus
- Malha Ciclovária
- ▬ Linha de Metrô

Altura das Edificações

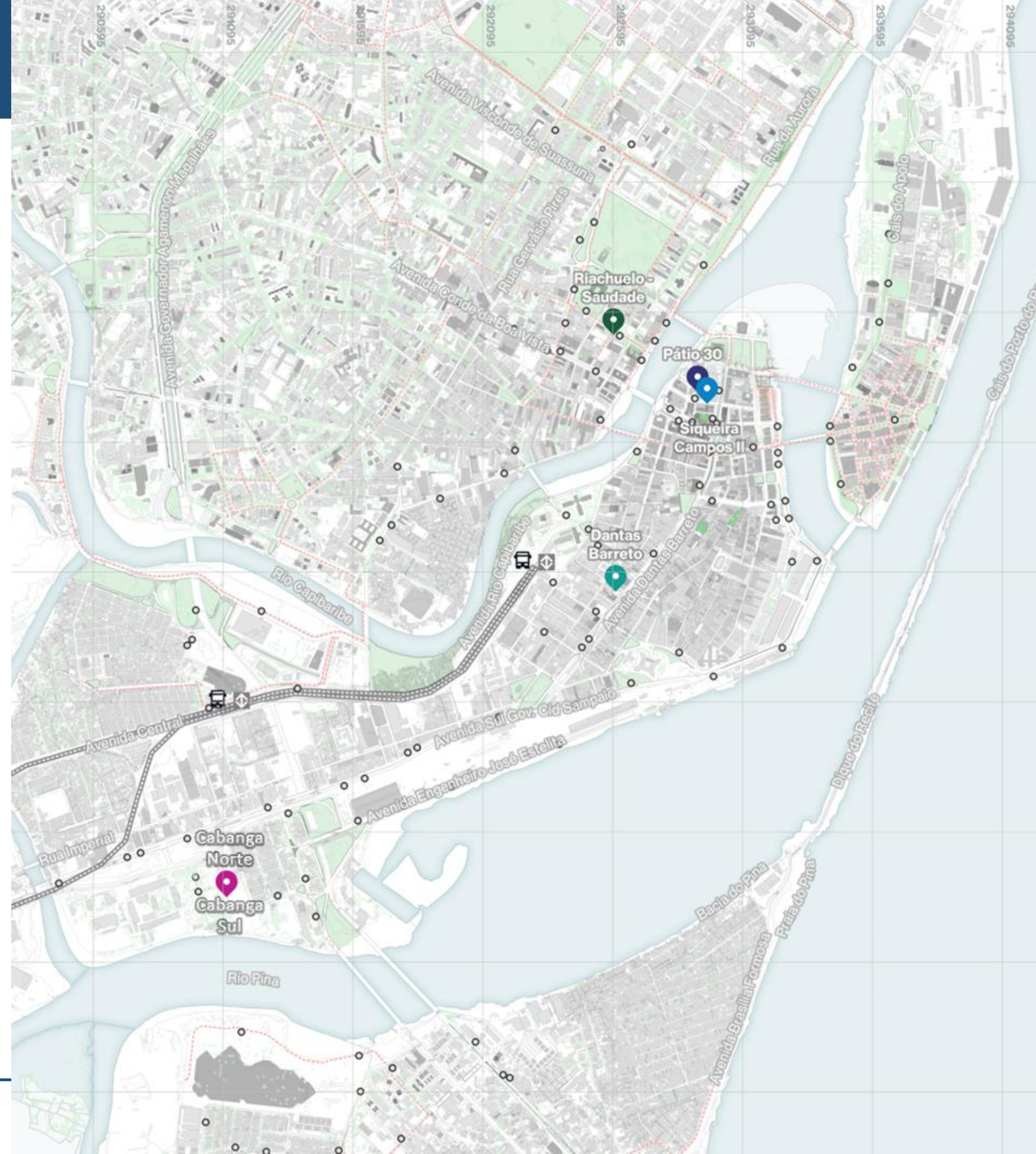
- 0 - 3m
- 3 - 9m
- 9 - 15m
- 15 - 30m
- 30 - 60m
- 60 - 120m

Geomorfologia

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



JdG



PROJETOS REFERENCIAIS

📍 Pátio 304



Bairro: Santo Antônio, em ZEPH

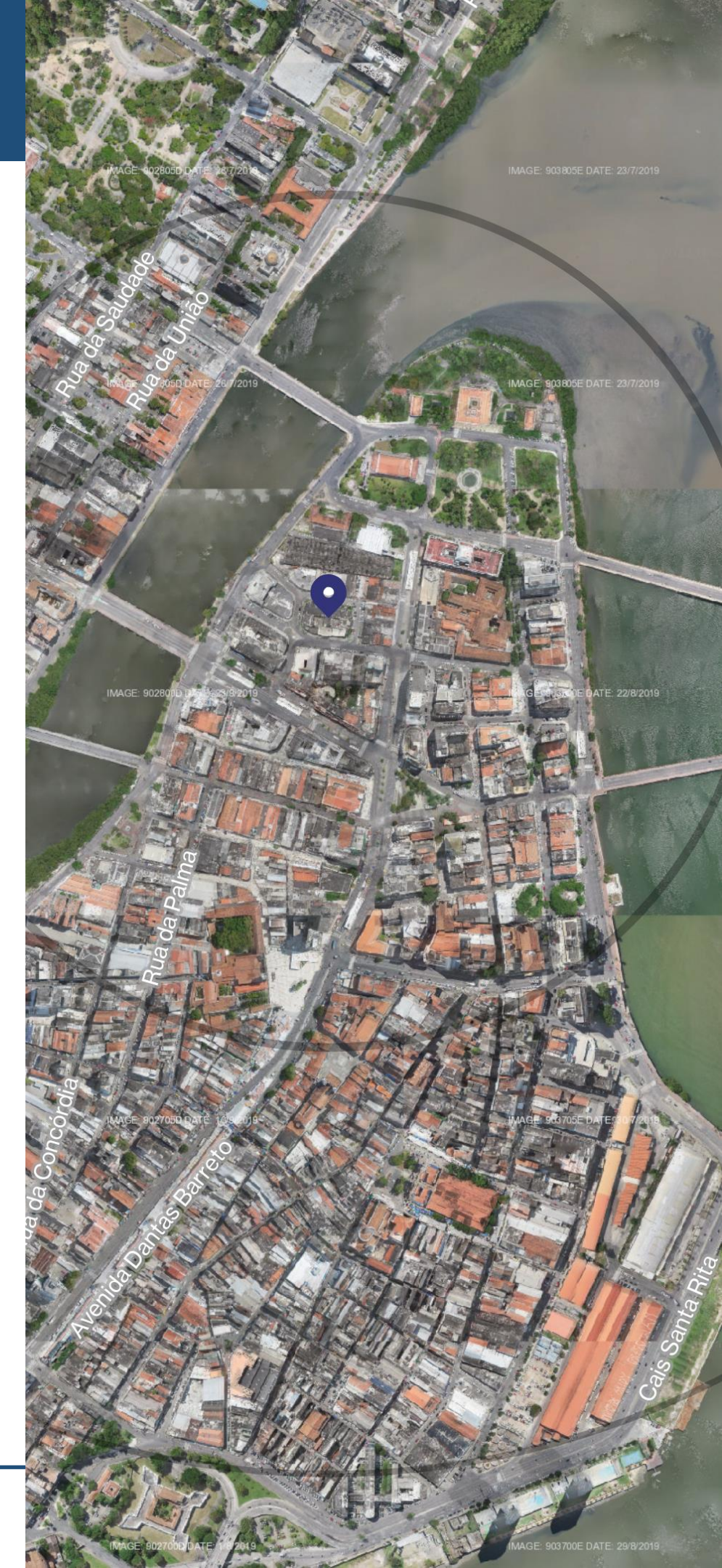
Intervenção: Retrofit

Área construída: 5.201,42 m²

Encargo: implantação de creche no térreo (440 m²)

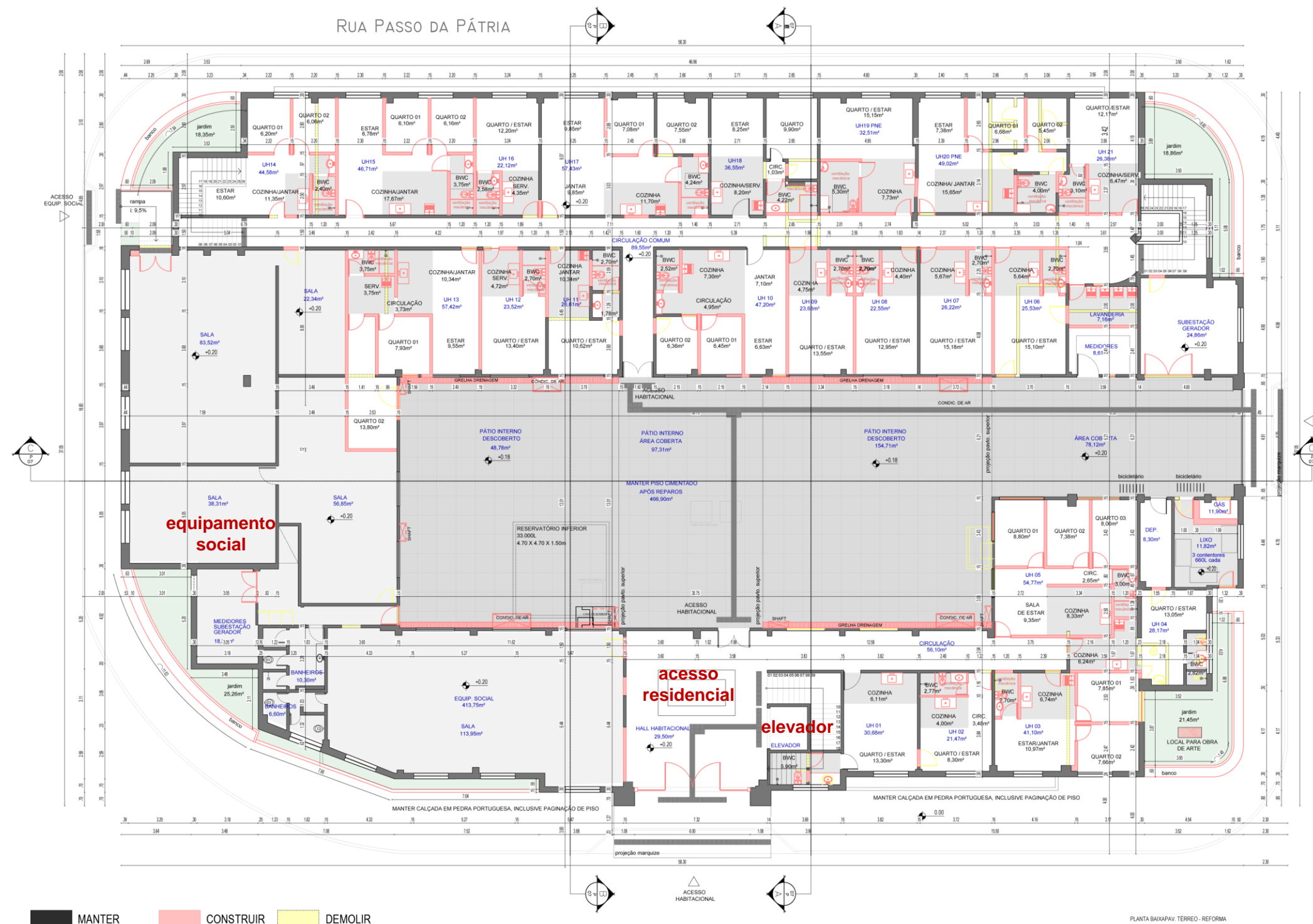
UHs previstas: 89

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



MANTER
 CONSTRUIR
 DEMOLIR

PAVIMENTO TÉRREO

0 4 8m



Tabela Resumo do Empreendimento

	Área (m ²)
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

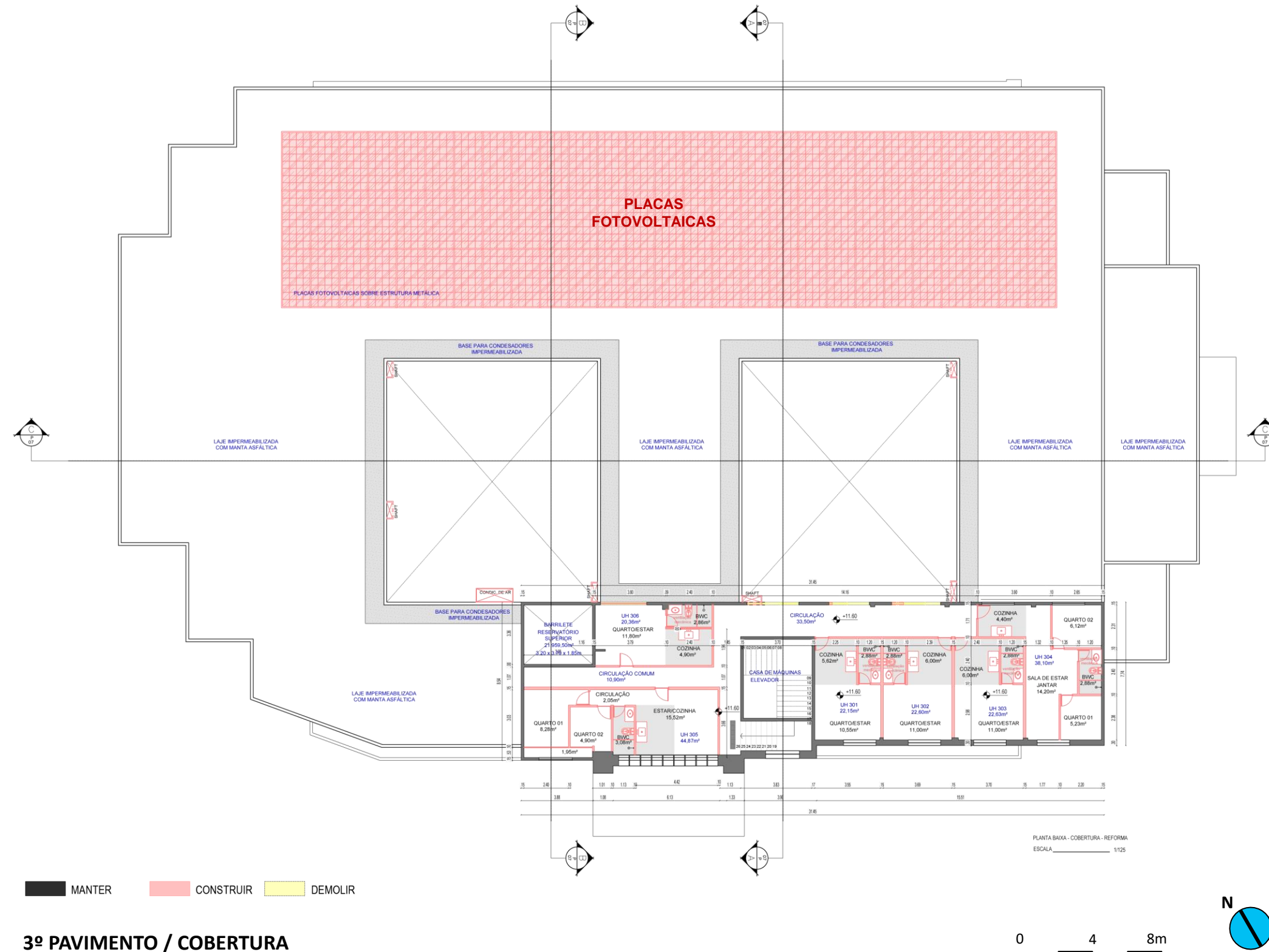


Tipologias projetadas

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

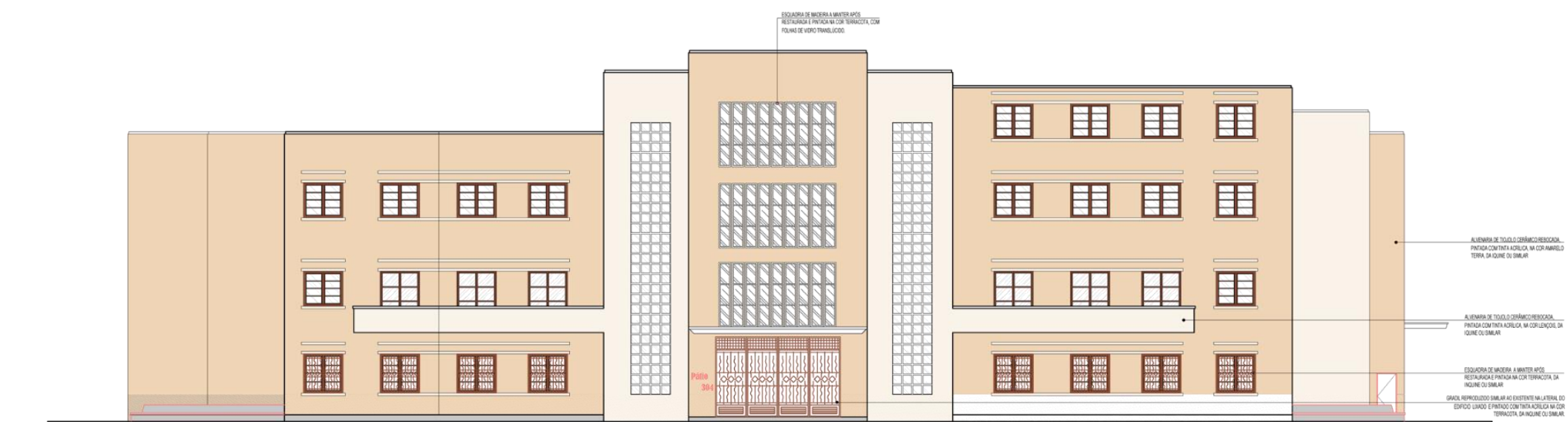
PROJETOS REFERENCIAIS

📍 Pátio 304



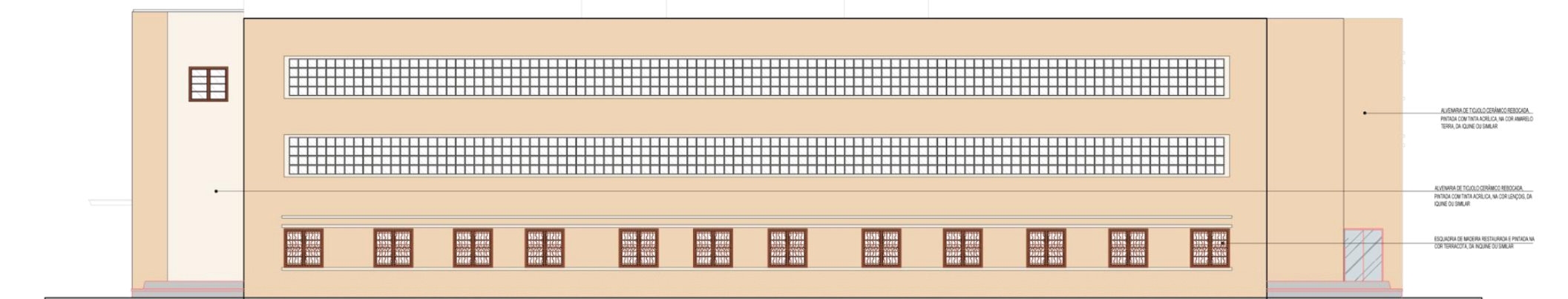
PROJETOS REFERENCIAIS

📍 Pátio 304



FACHADA SIQUEIRA CAMPOS

0 4 8m



FACHADA ULHÔA CINTRA

0 4 8m



FACHADA CLETO CAMPELO

CONSTRUIR

0 4 8m

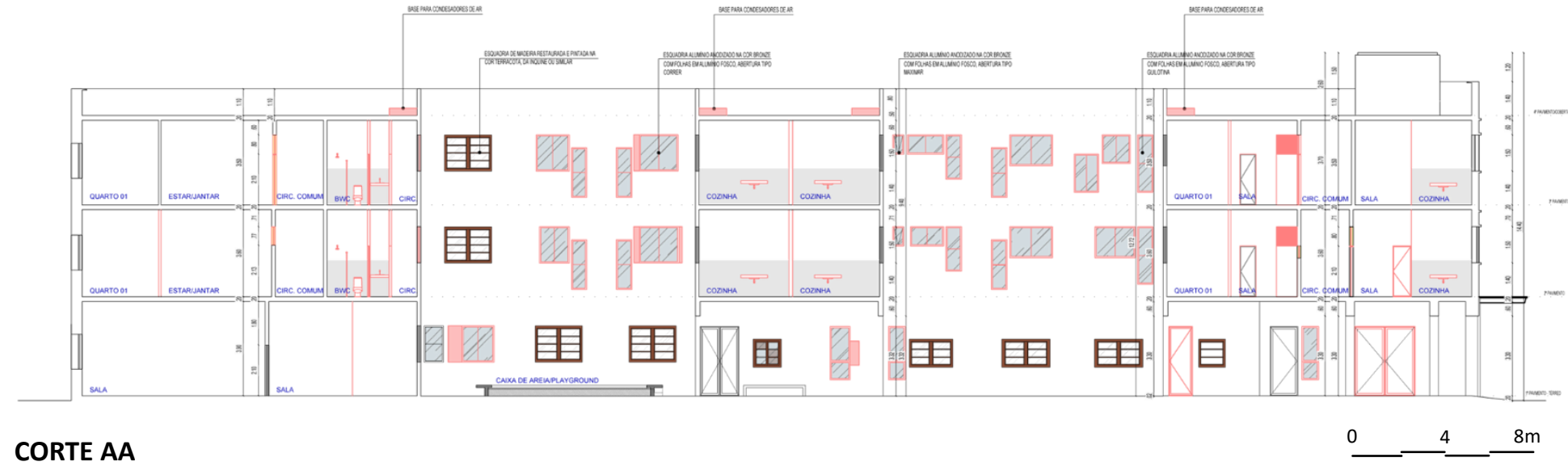


FACHADA RUA DR. JOSÉ HENRIQUE VANDERLEI

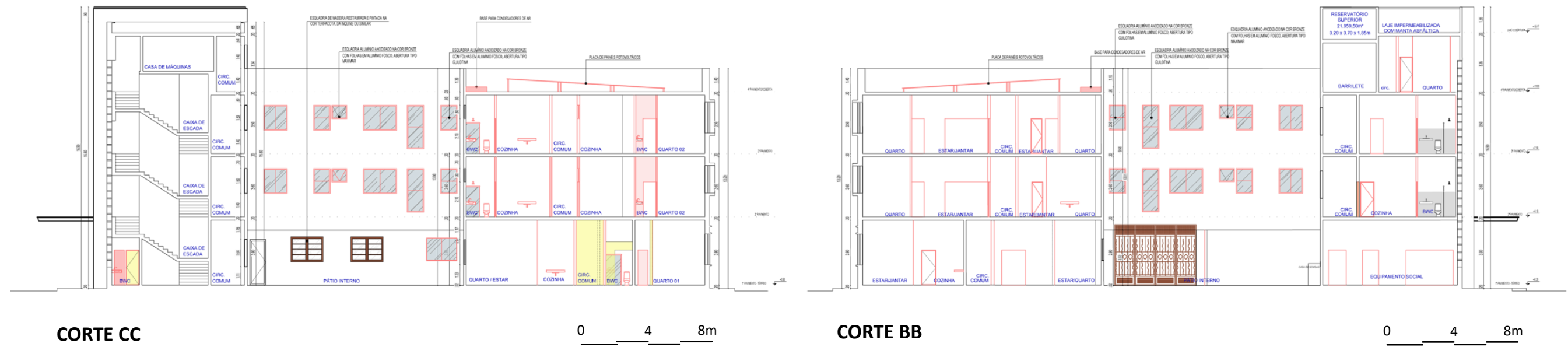
FACHADA LESTE - RUA DR. JOSÉ HENRIQUE VANDERLEI
ESCALA 1:125

PROJETOS REFERENCIAIS

📍 Pátio 304



CORTE AA



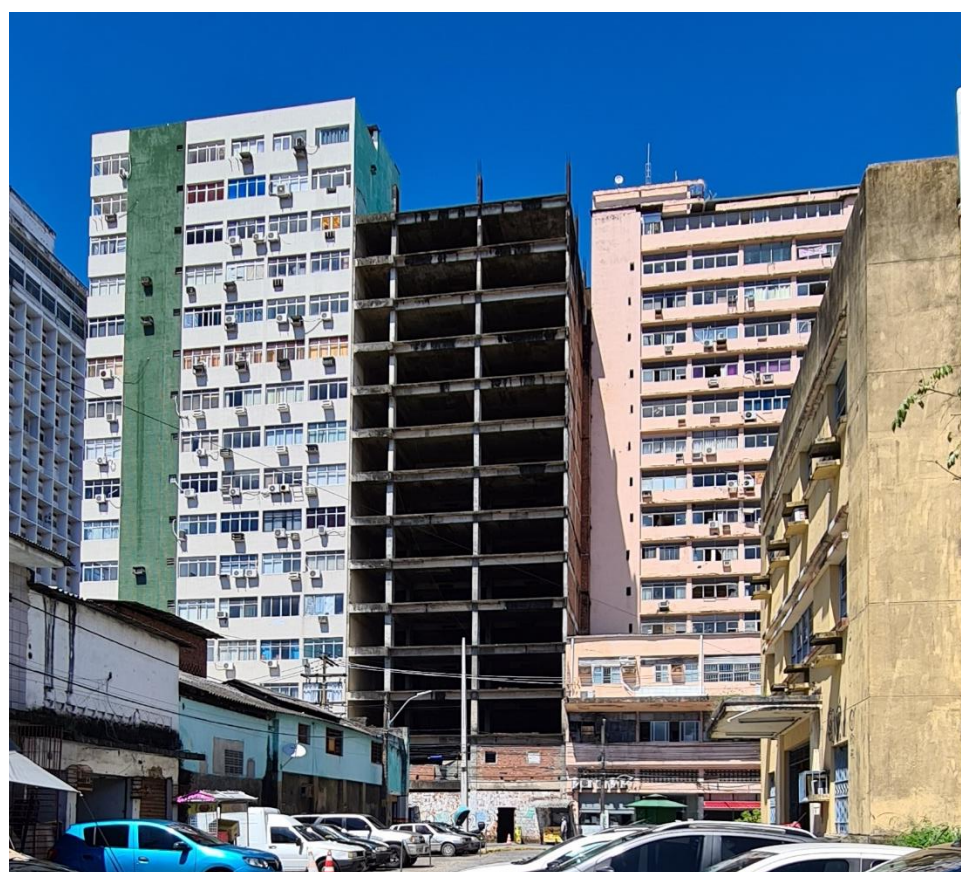
CORTE CC

CORTE BB

■ MANTER ■ CONSTRUIR ■ DEMOLIR

PROJETOS REFERENCIAIS

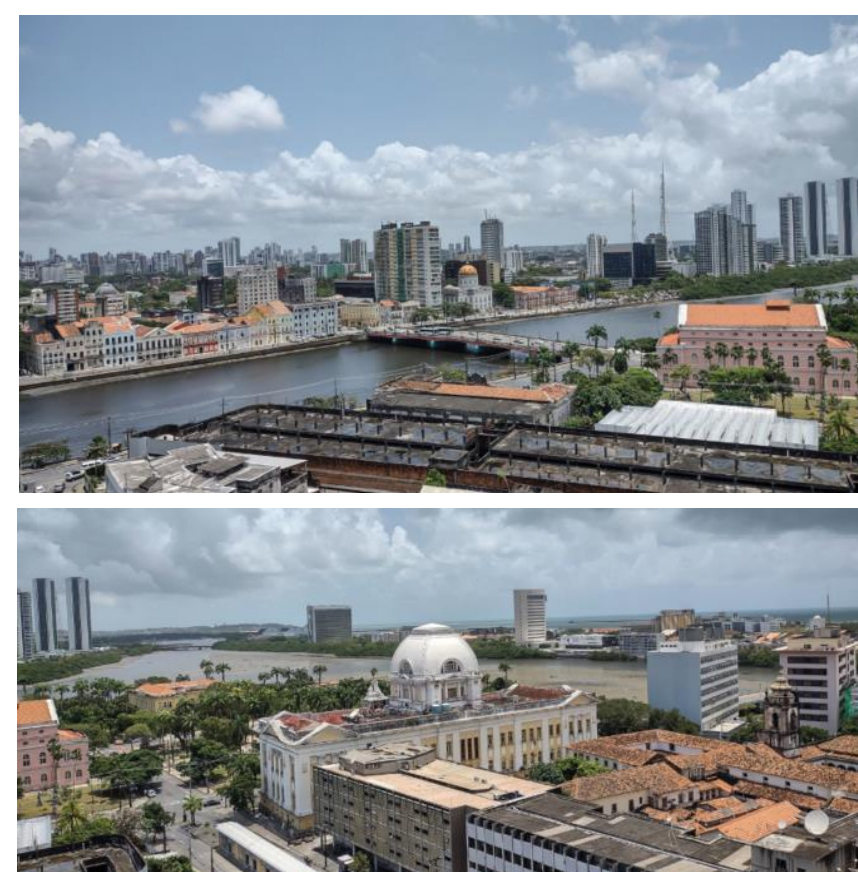
Siqueira Campos



Bairro: Santo Antônio (ZEPH)

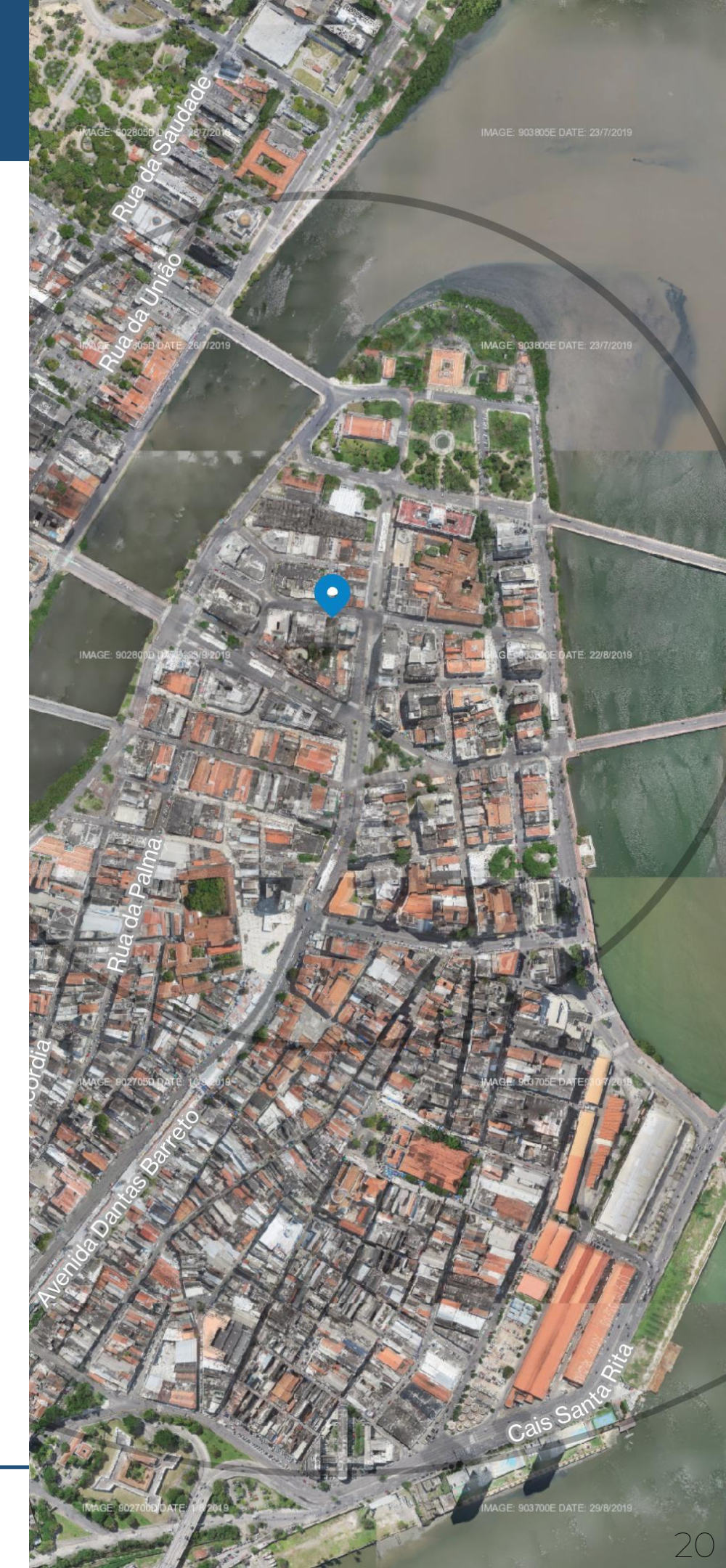
Intervenção: Retrofit

Área construída: 5.306,20 m²



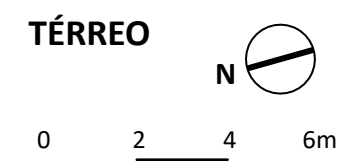
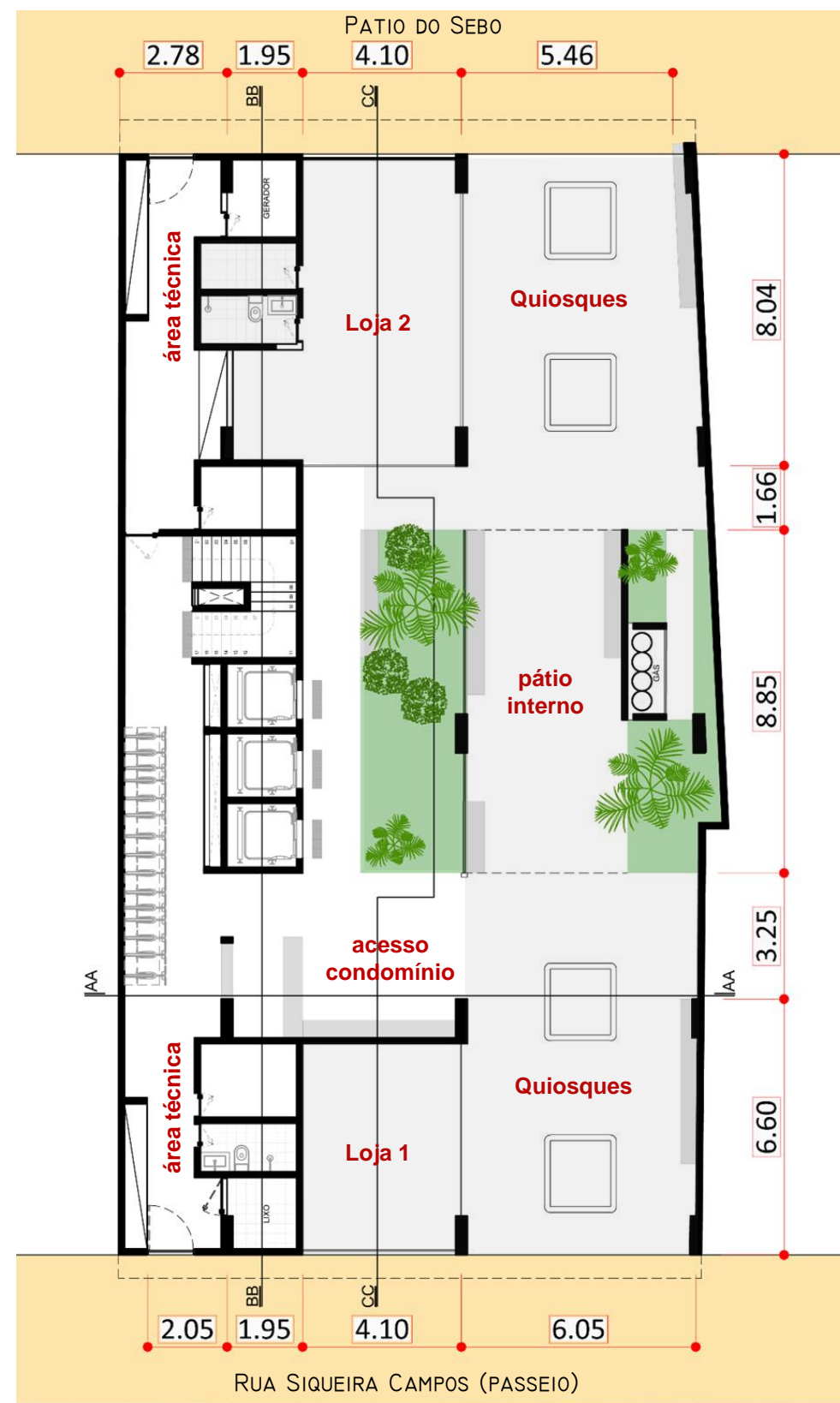
UHs previstas: 104

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

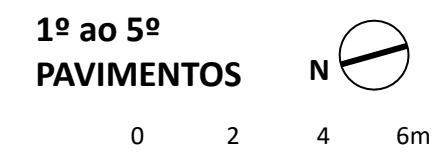


PROJETOS REFERENCIAIS

 Siqueira Campos

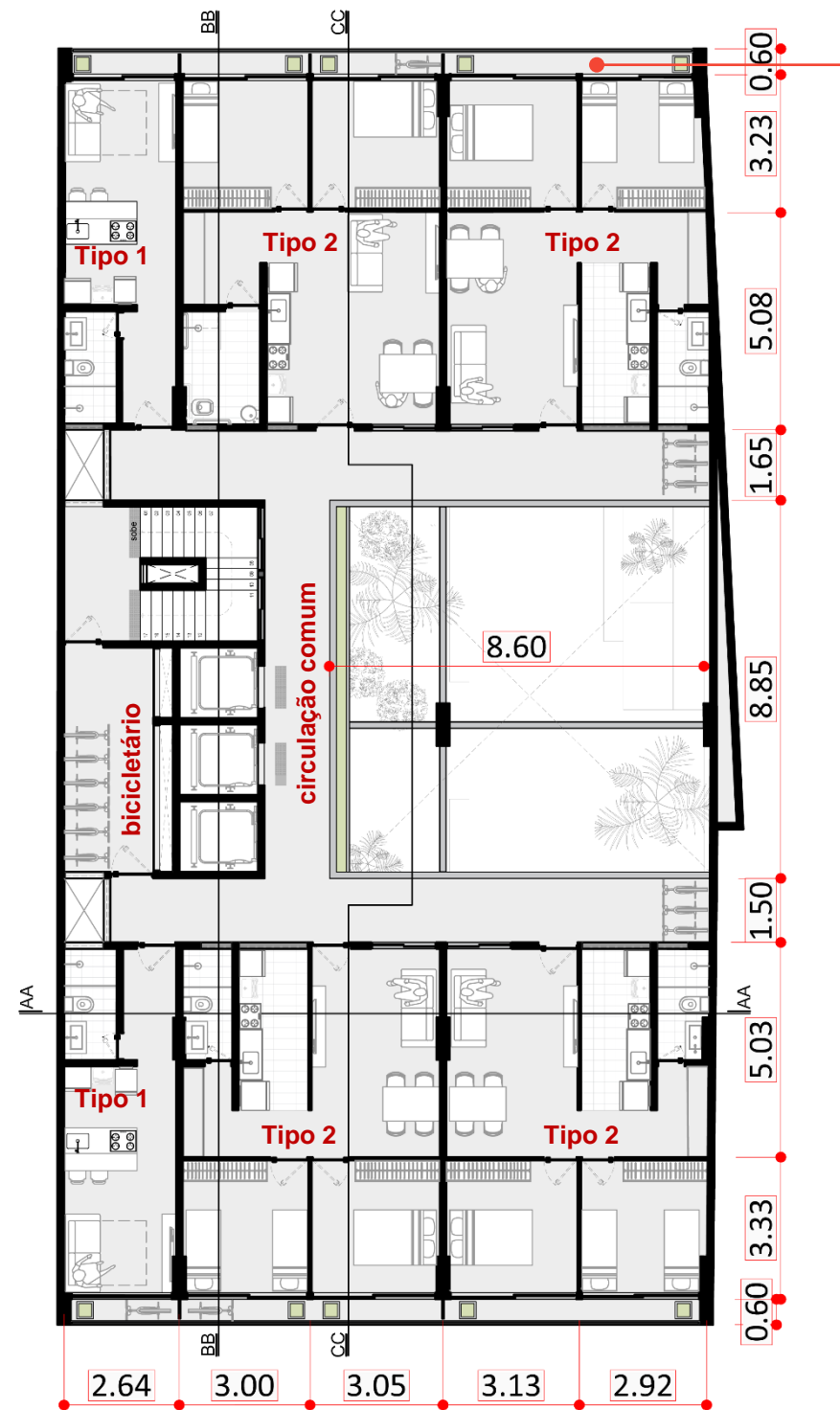


demolição das lajes com manutenção da estrutura aparente

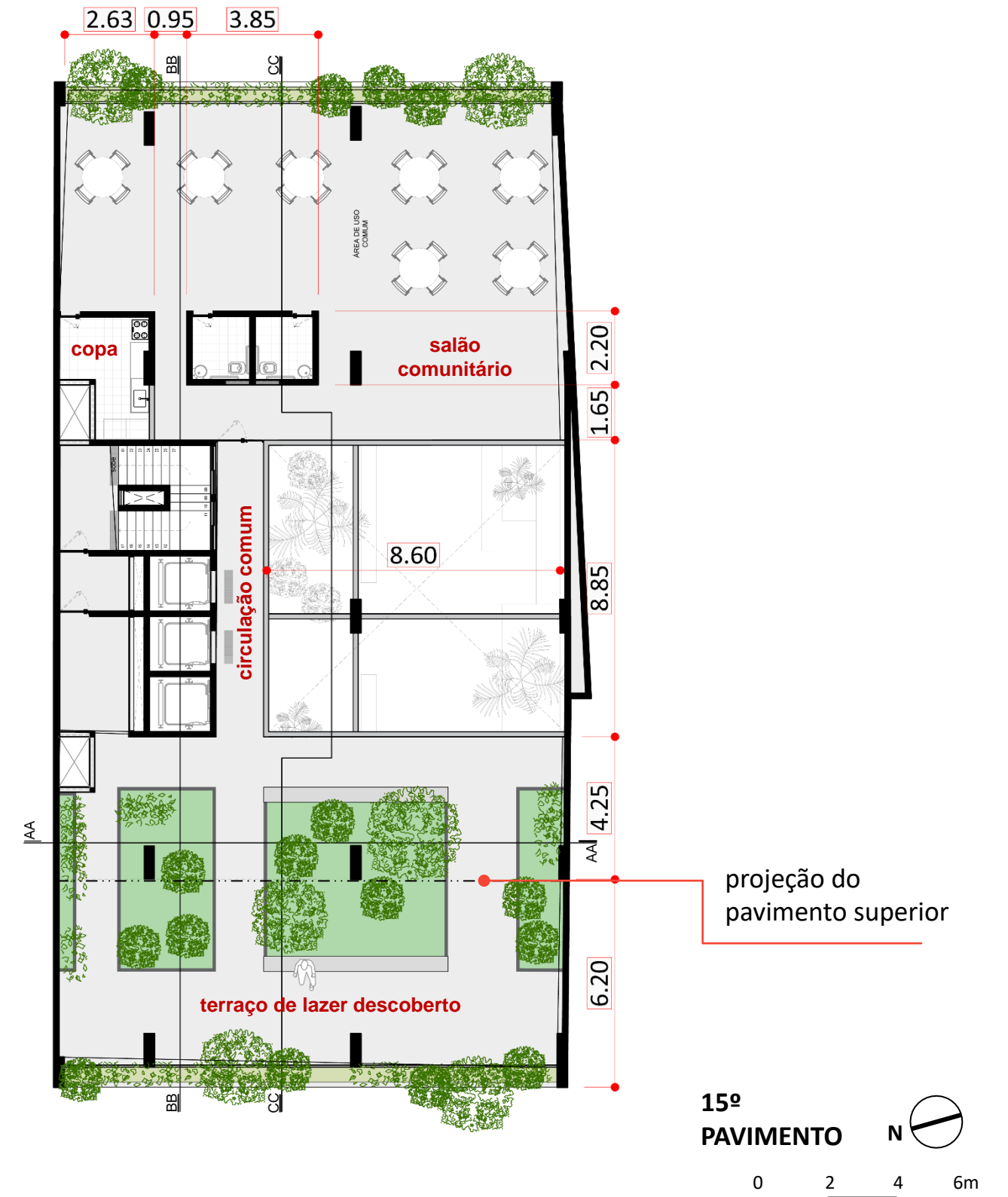
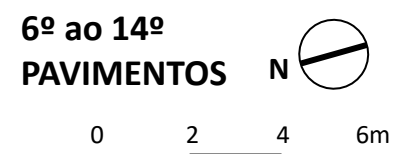


PROJETOS REFERENCIAIS

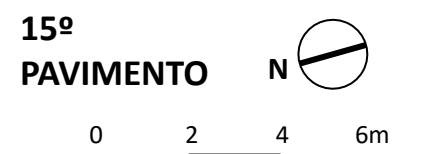
 Siqueira Campos



afastamento dos elementos de vedação para criação de pequena sacada



projeção do pavimento superior

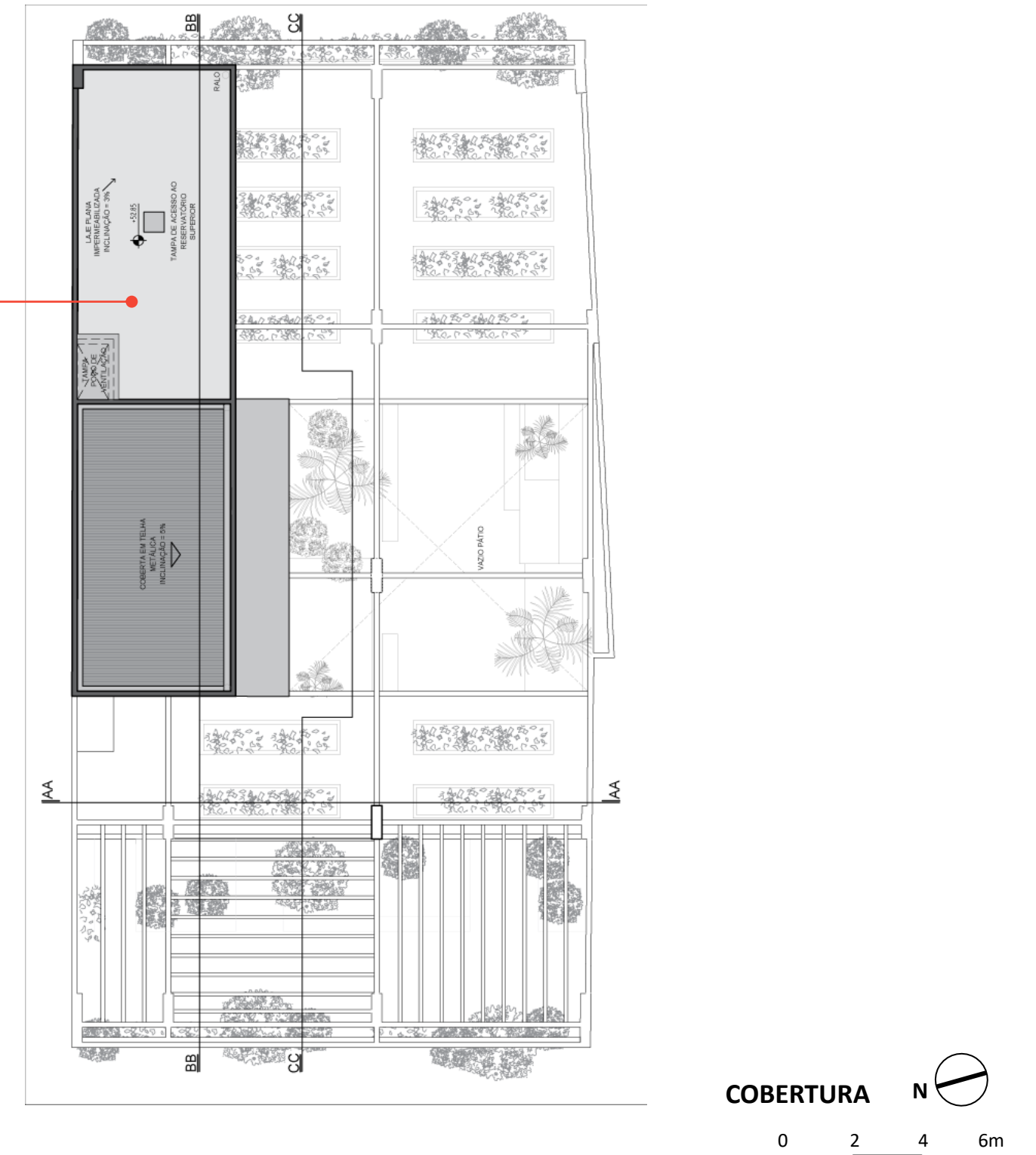


PROJETOS REFERENCIAIS

 Siqueira Campos



reservatório elevado



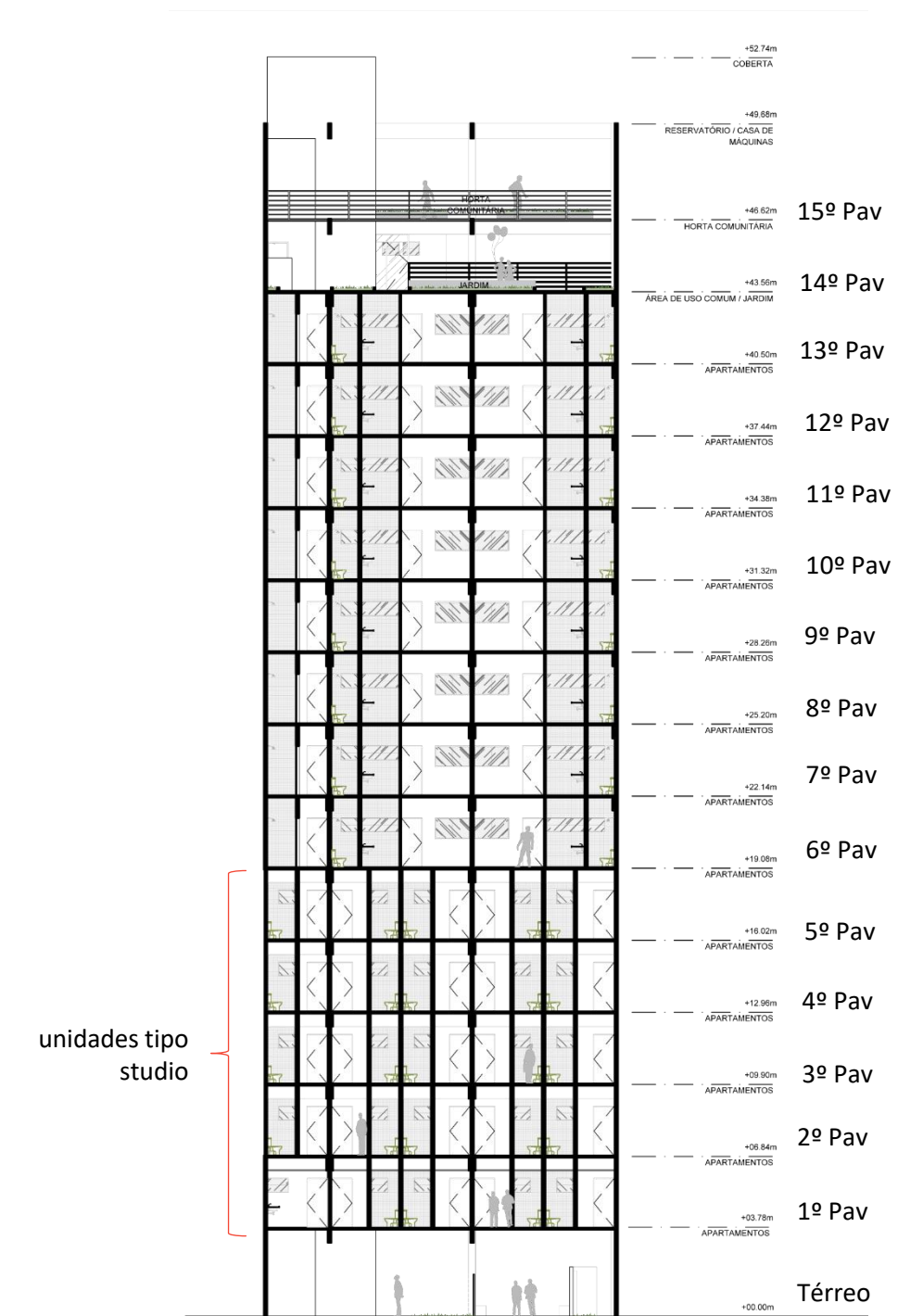
PROJETOS REFERENCIAIS

 Siqueira Campos



FACHADA SIQUEIRA CAMPOS

0 2 4 10m

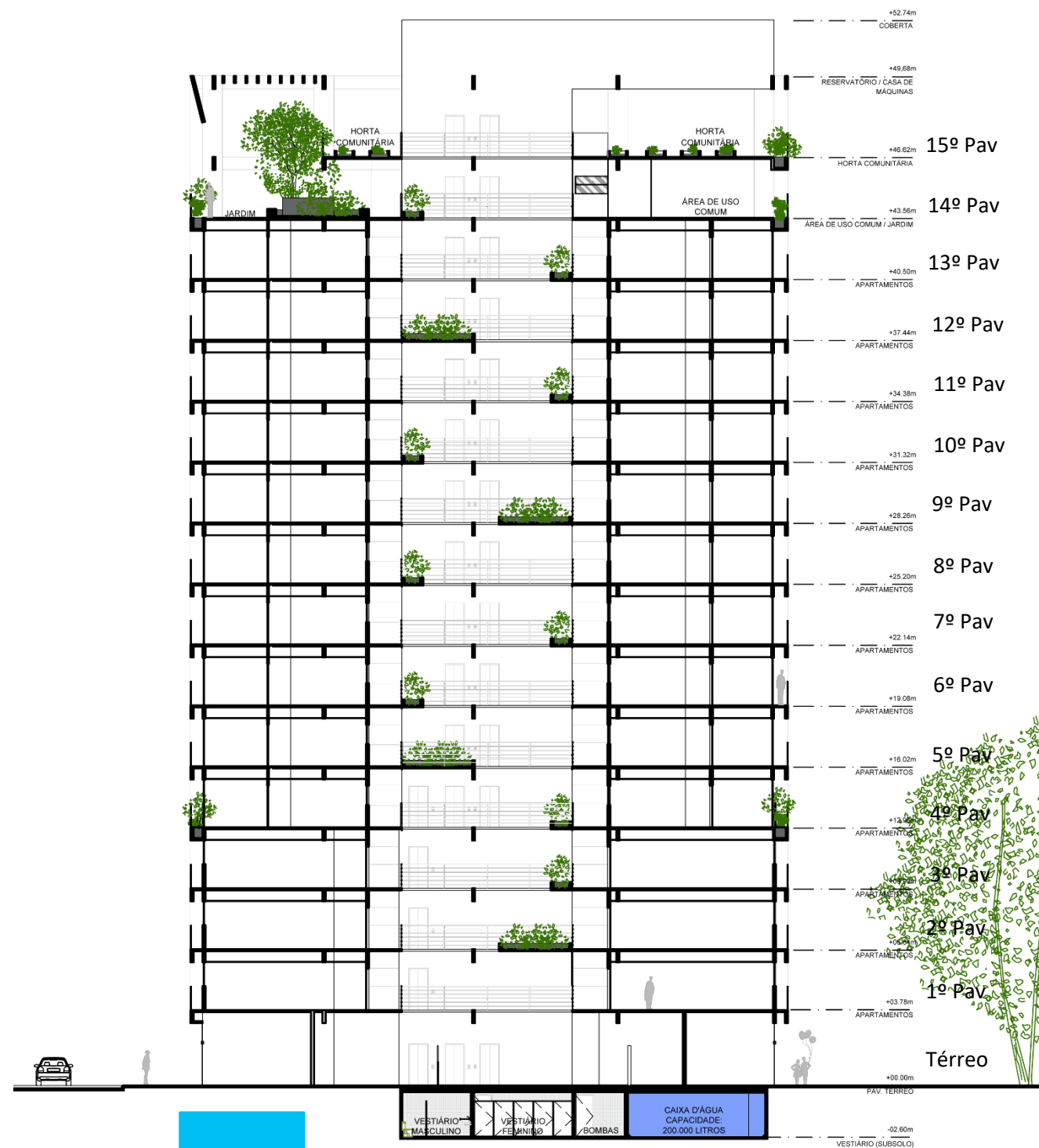


CORTE AA

0 2 4 10m

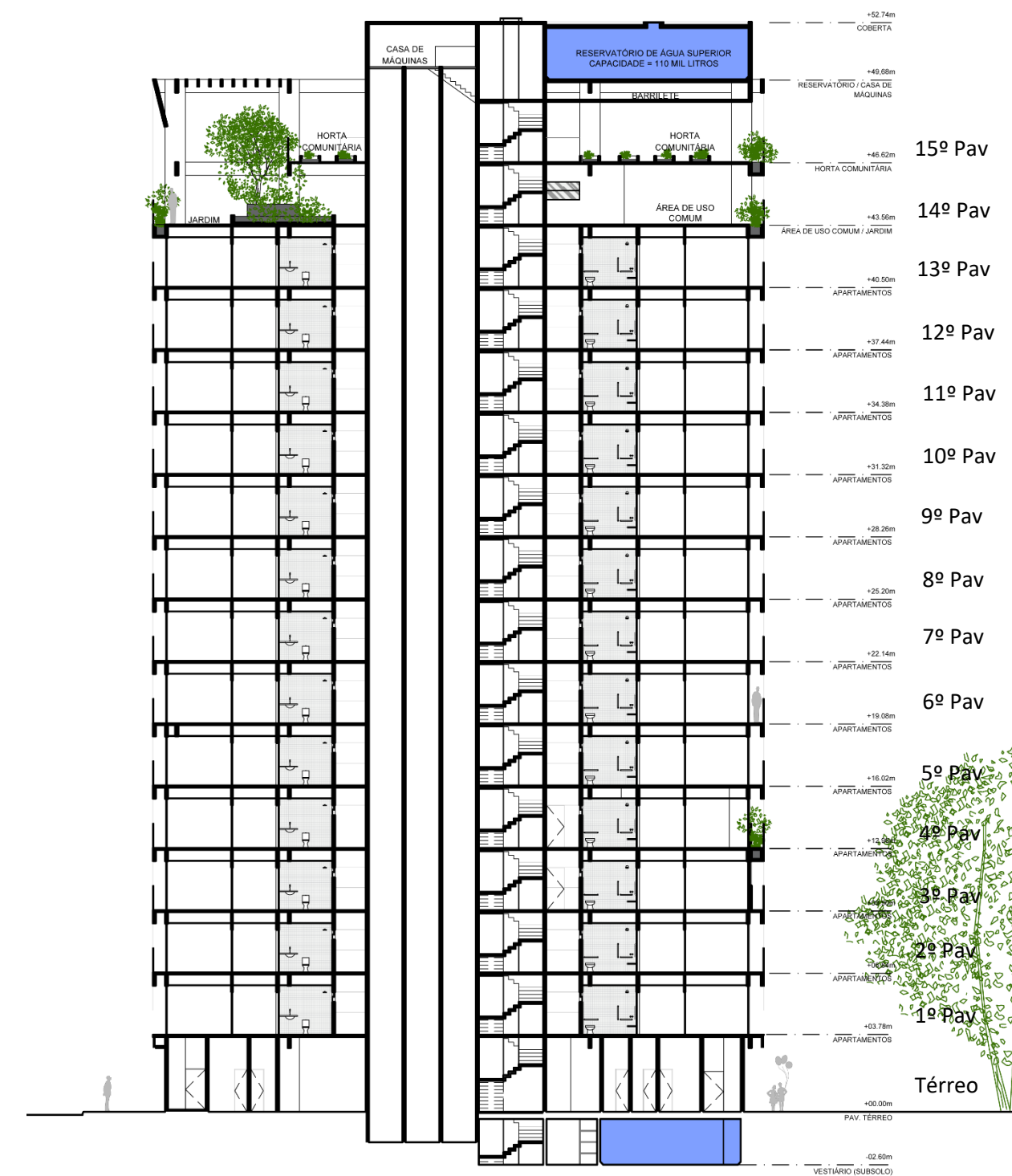
PROJETOS REFERENCIAIS

 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 ²	Área
Área útil computável	22,00 m ²
Área útil não computável	1,30 m ²



Tabela 34: Composição área privativa tipo 2- Siqueira Campos

Composição da área privativa

Tipo 2 -53,3 m ²	Área
Área útil computável	52,00 m ²
Área útil não computável	1,30 m ²

Tabela Resumo do Empreendimento / Retrofit

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

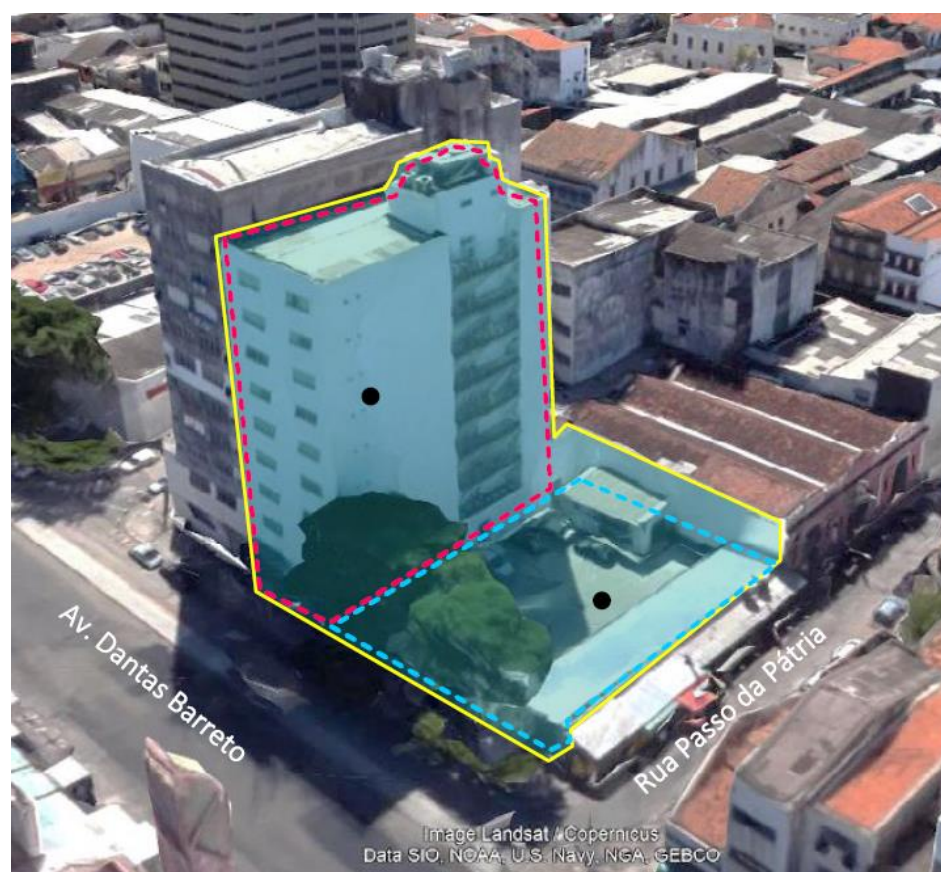
Tabela 33: Áreas construídas computáveis e não computáveis - Siqueira Campos

Tabela de áreas construídas computáveis e não computáveis

USOS	Área Computável M ²	Área Não Computável M ²	Área Computável %	Área Não Computável %
Residencial Torre				
Apartamentos	3571,20 m ²	-	64,8%	-
Sacada	-	135,20 m ²	-	2,5%
Circulação	-	1590,00 m ²	-	29,9%
Fachada Ativa				
Lojas	-	145,00 m ²	-	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



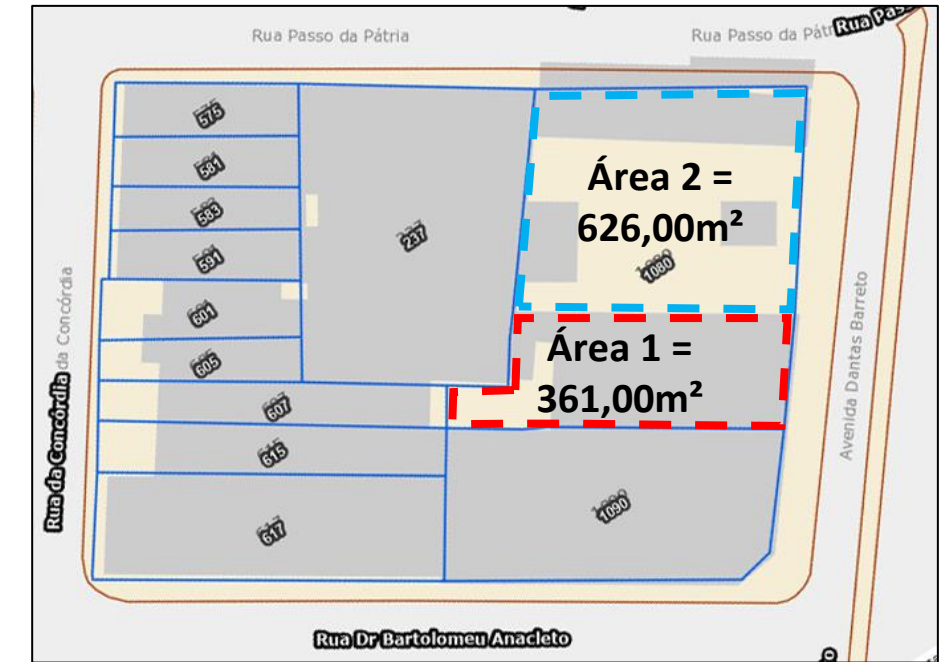
UHs previstas: 76

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 m ²
	social	



PROJETOS REFERENCIAIS

Dantas Barreto



Composição Fachada Ativa

usos não resid.	área (m ²)
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



CARACTERÍSTICA E DISTRIBUIÇÃO DAS DIFERENTES TIPOLOGIAS

	área unidade (m ²)	quant. tipologia	área total (m ²)	%
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



CARACTERÍSTICA E DISTRIBUIÇÃO DAS DIFERENTES TIPOLOGIAS

	área unidade (m ²)	quant. tipologia	área total (m ²)	%
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



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

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



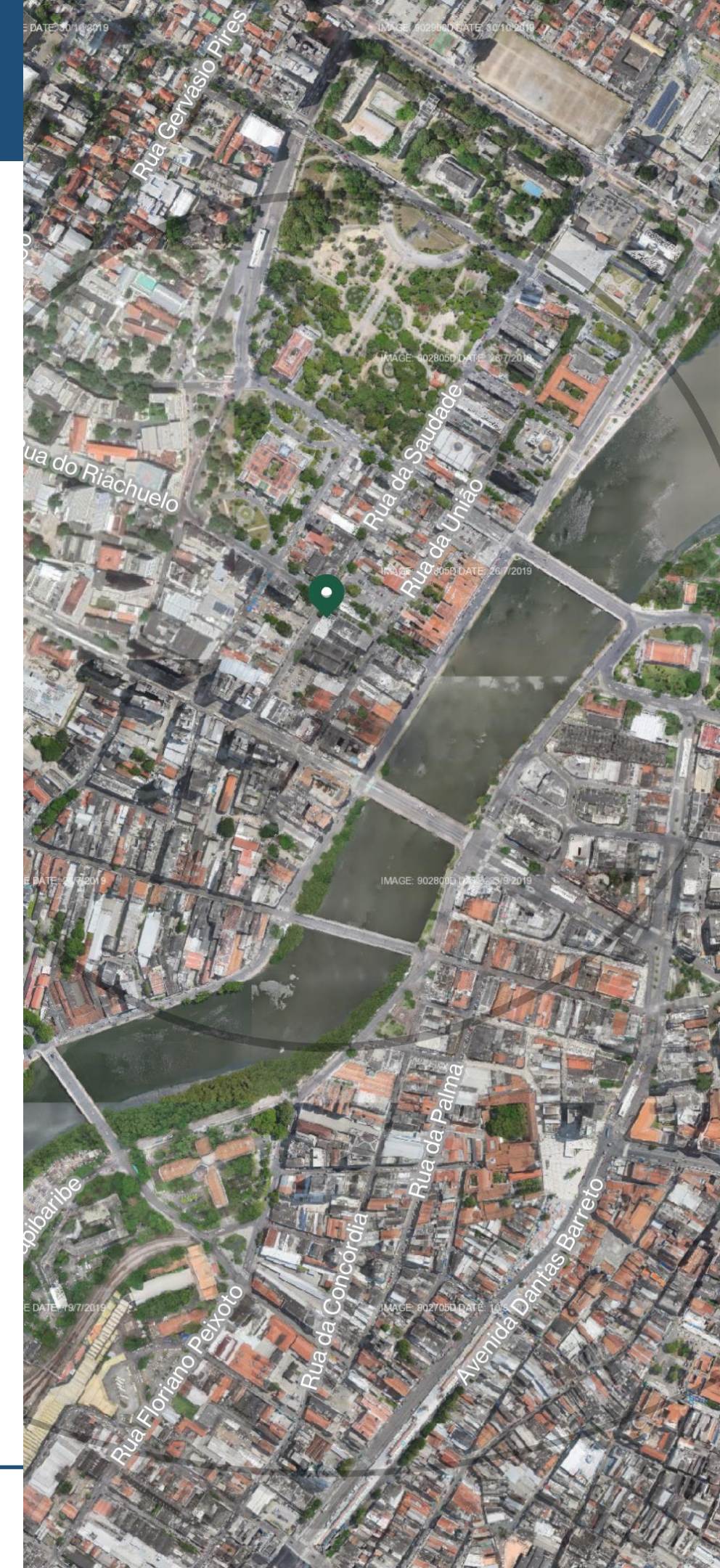
Bairro: Boa Vista

Intervenção: Nova construção

Área construída: 3.706 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 m ²
	social	



PROJETOS REFERENCIAIS

Riachuelo Saudade



TÉRREO



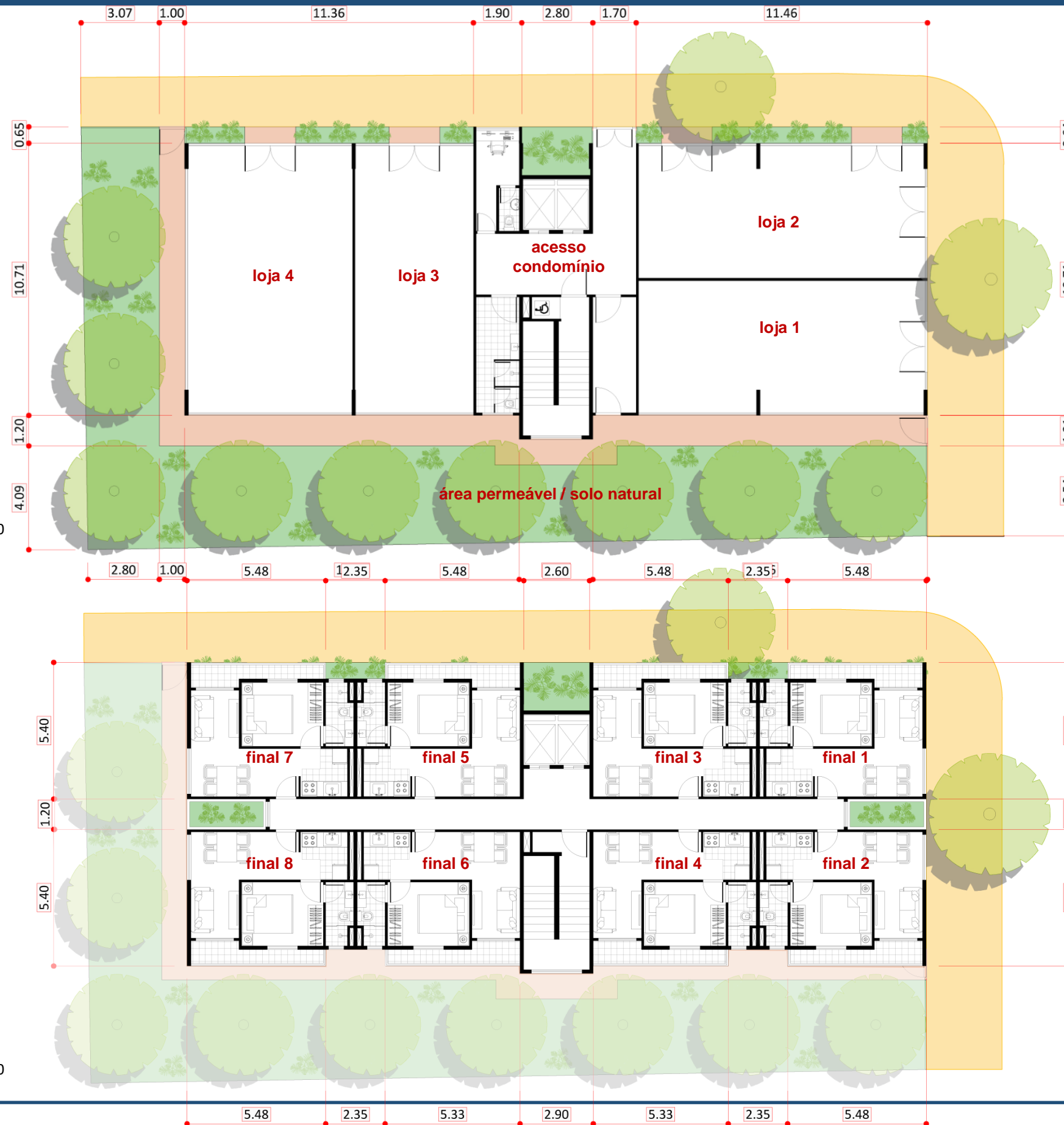
0 5 10



PAVIMENTOS TIPO
8 por andar



0 5 10



Composição Fachada Ativa / NR

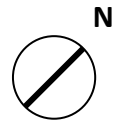
Usos nR	Área
Loja 1	61,37 m ²
Loja 2	61,37 m ²
Loja 3	51,47 m ²
Loja 4	71,28 m ²
Total	245,49 m²

PROJETOS REFERENCIAIS

Riachuelo Saudade



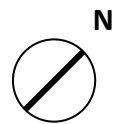
PAVIMENTOS TIPO
6 por andar



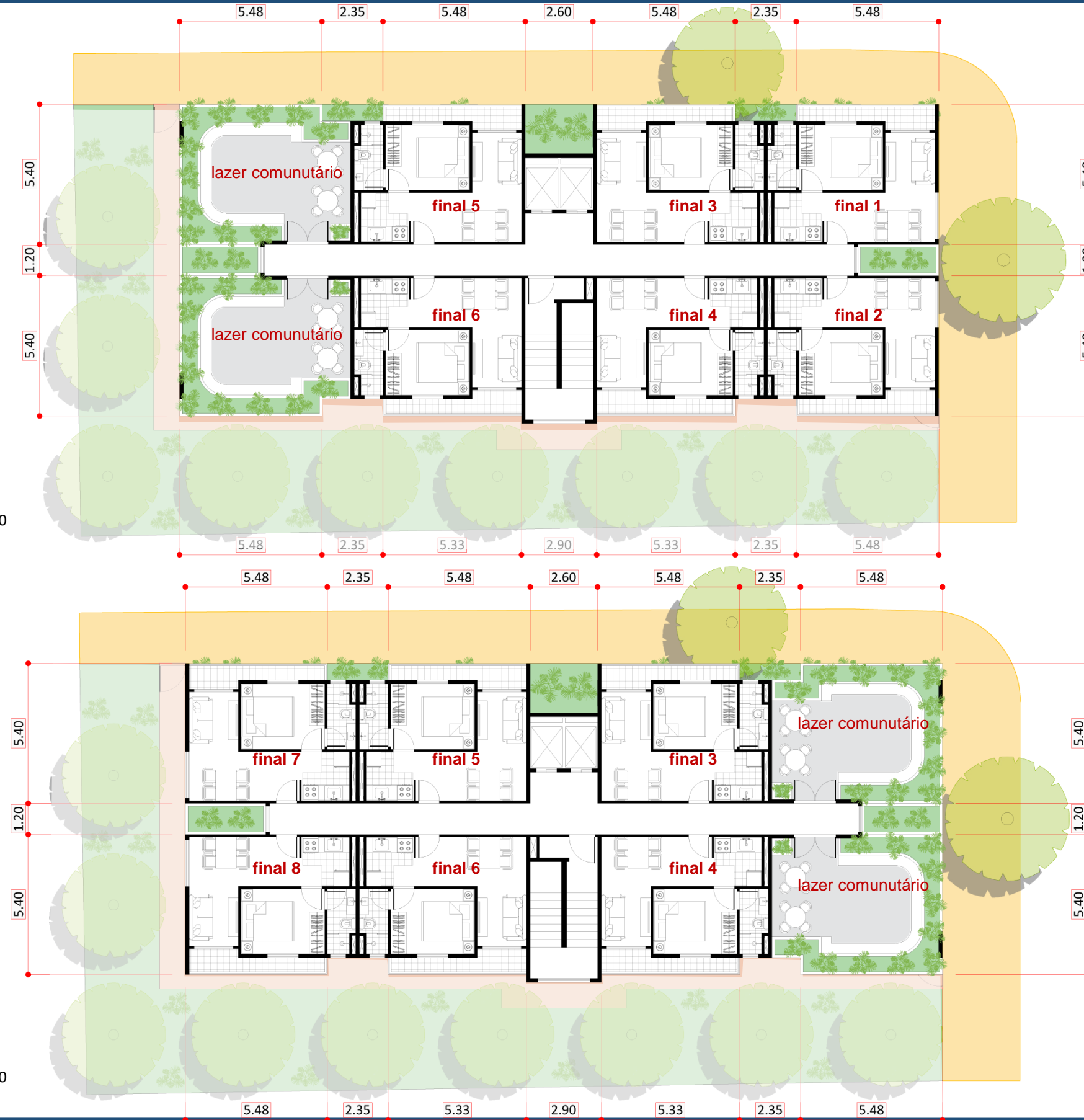
0 5 10



PAVIMENTOS TIPO
6 por andar

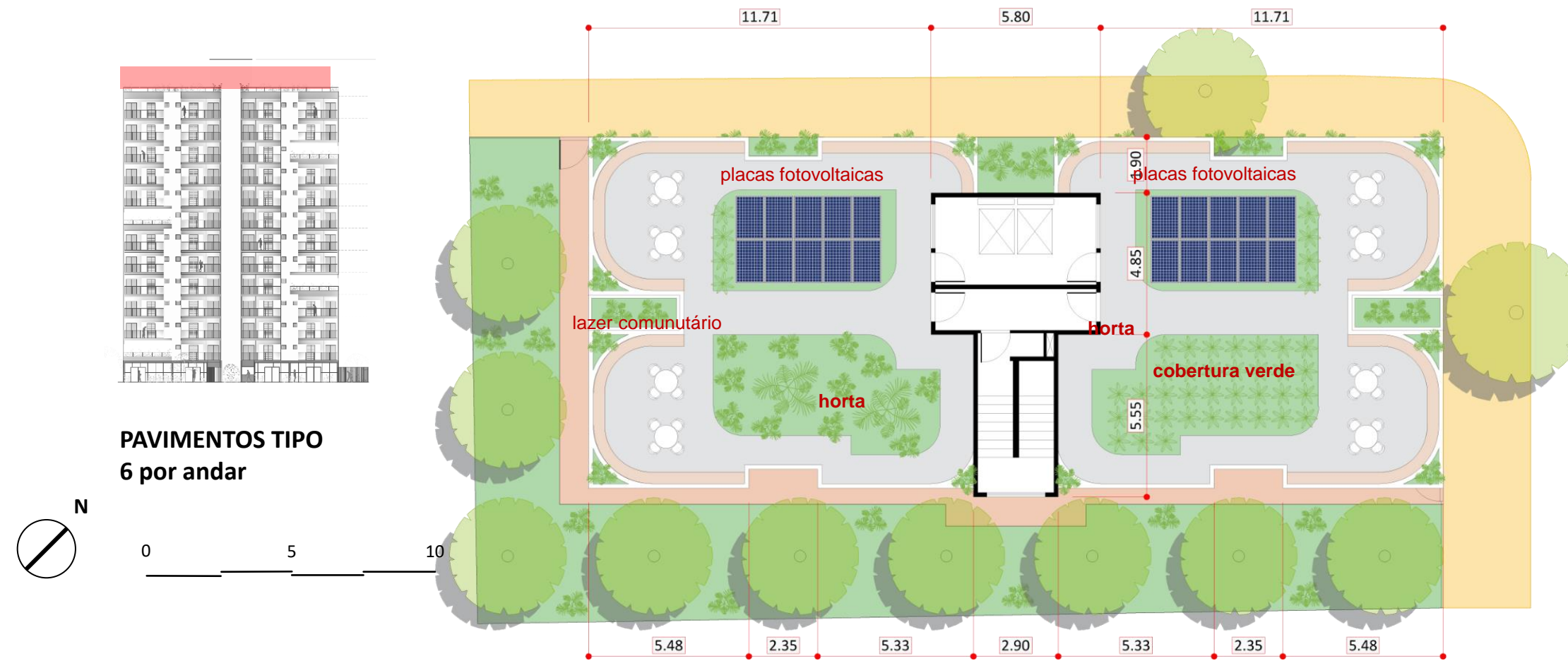


0 5 10



PROJETOS REFERENCIAIS

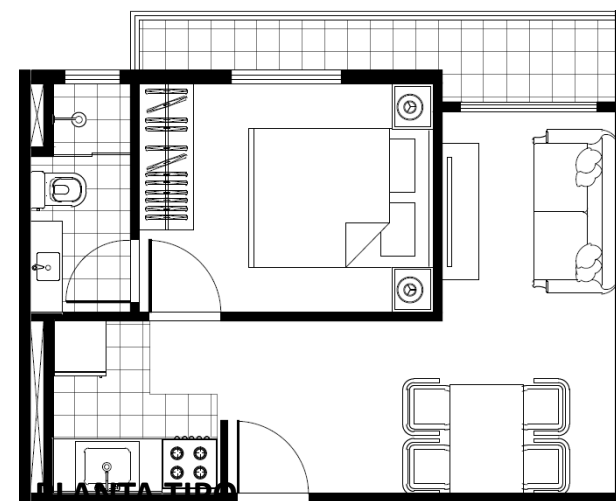
📍 Riachuelo Saudade



PAVIMENTOS TIPO
6 por andar



0 5 10

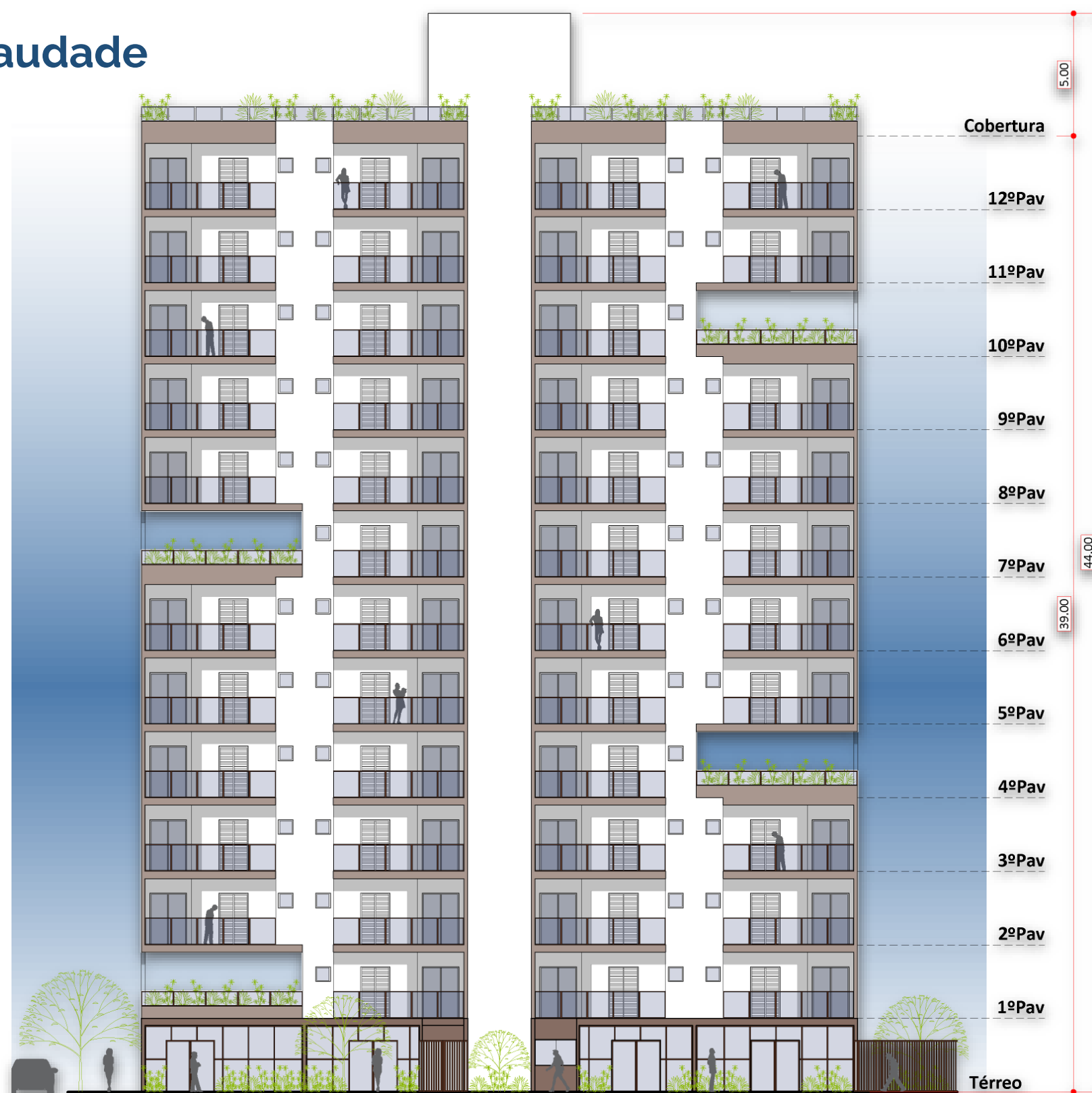


0 2 4

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

PROJETOS REFERENCIAIS

Riachuelo Saudade



FACHADA RUA DA SAUDADE

Tabela Resumo do Empreendimento

	Área	Percentual	Qtda	M ² por unid
Torre única				
Residencial Privativo				
1	2890,80 m ²	84,9%	88 und	32,85 M²
apto + sacada				
Residencial	515,84 m ²	15,1%	-	-
Circulação				
Total	3406,64 m²	100,0%		
Área incentivada nR				
Fachada Ativa	245,49 m ²	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 M ²	Área Não Computável M ²	Área Computável %	Área Não Computável %
Residencial Torre				
Apartamentos	2710,40 m ²	-	74,2%	-
Sacadas	-	180,40 m ²	-	4,9%
Circulação	-	515,84 m ²	-	14,1%
Fachada Ativa				
Loja	-	245,49 m ²	-	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	
HMP	# studio	
	# 3 dorm	
	# 2 dorm	261
outros usos	# 1 dorm	126
	# studio	
	comércio social	3.877,79 m ²

PROJETOS REFERENCIAIS

 Cabanga
NORTE



Dados do Terreno

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

Image © 2022 Maxar Technologies

PROJETOS REFERENCIAIS

 Cabanga
NORTE



Composição da Fachada Ativa/nR

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

PROJETOS REFERENCIAIS

 Cabanga
NORTE



Tabela Resumo do Empreendimento

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

PROJETOS REFERENCIAIS

Cabanga
NORTE

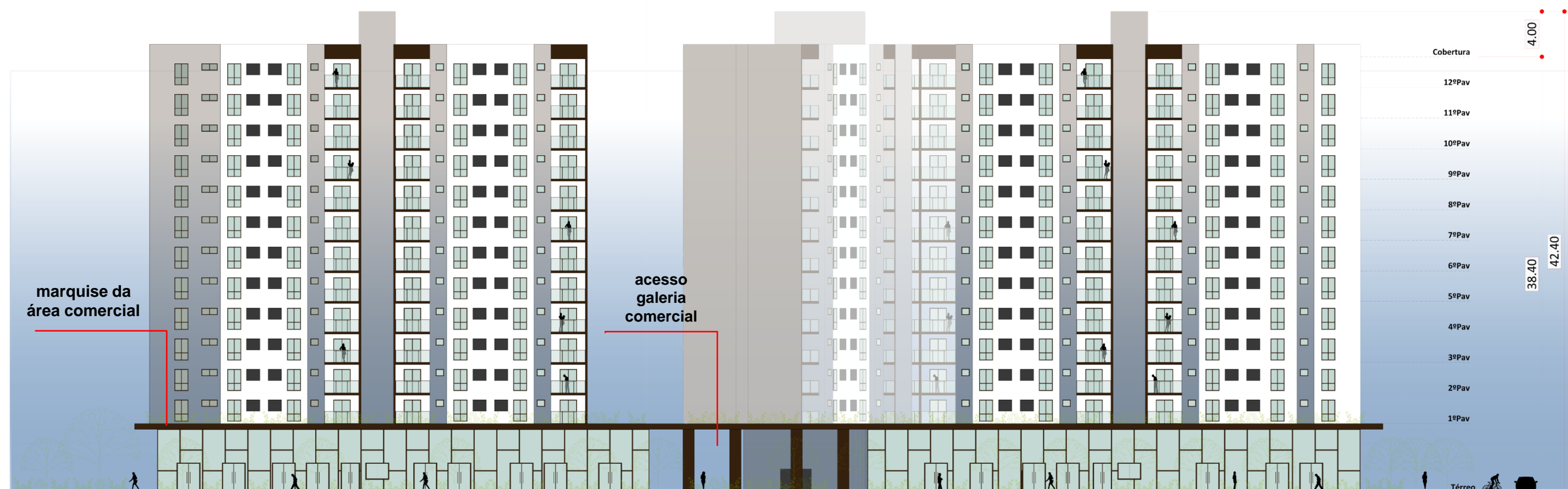


PROJETOS REFERENCIAIS

 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 m ²	-	72,0%	-
Sacada	-	1879,20 m ²	-	8,2%
Circulação	-	2334,51 m ²	-	10,2%
Estacionamento	-	588,00 m ²	-	2,6%
Fachada Ativa				
Lojas	-	1611,49 m ²	-	7,0%
Subtotal	16521,60 m²	6413,20 m²	72,0%	28,0%
Total	22934,80 m²		100,0%	



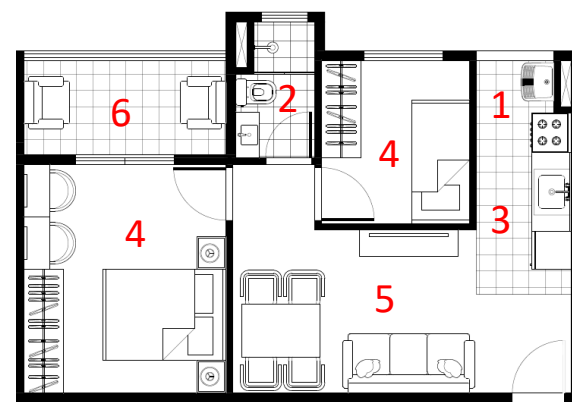
ELEVAÇÃO - VIÁRIO
PROPOSTO

0 7 14

PROJETOS REFERENCIAIS

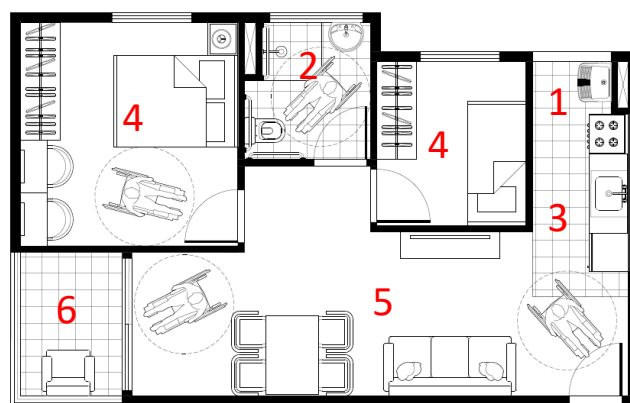
Cabanga NORTE

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



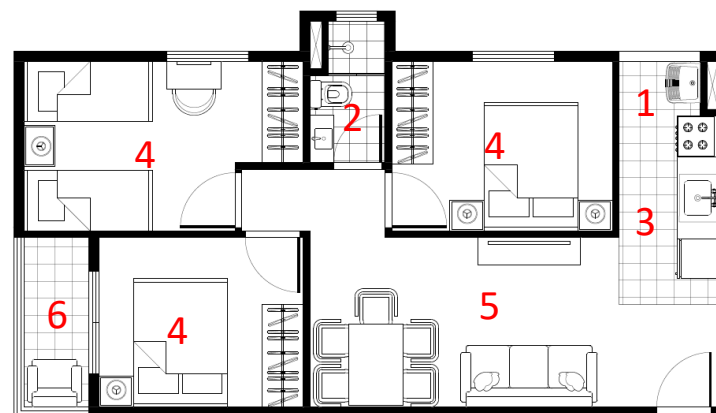
Planta Tipo 1 – 46,87m²

- 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 46,87m ²	Área
Área útil computável	41,77 m ²
Área útil não computável	5,10 m ²

Tipo 2 - acessível

Apto 53,85m ²	Área
Área útil computável	49,95 m ²
Área útil não computável	3,90 m ²

Tipo 3

Apto 56,67m ²	Área
Área útil computável	53,67 m ²
Área útil não computável	3,00 m ²

Tabela Resumo do Empreendimento

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

PROJETOS REFERENCIAIS

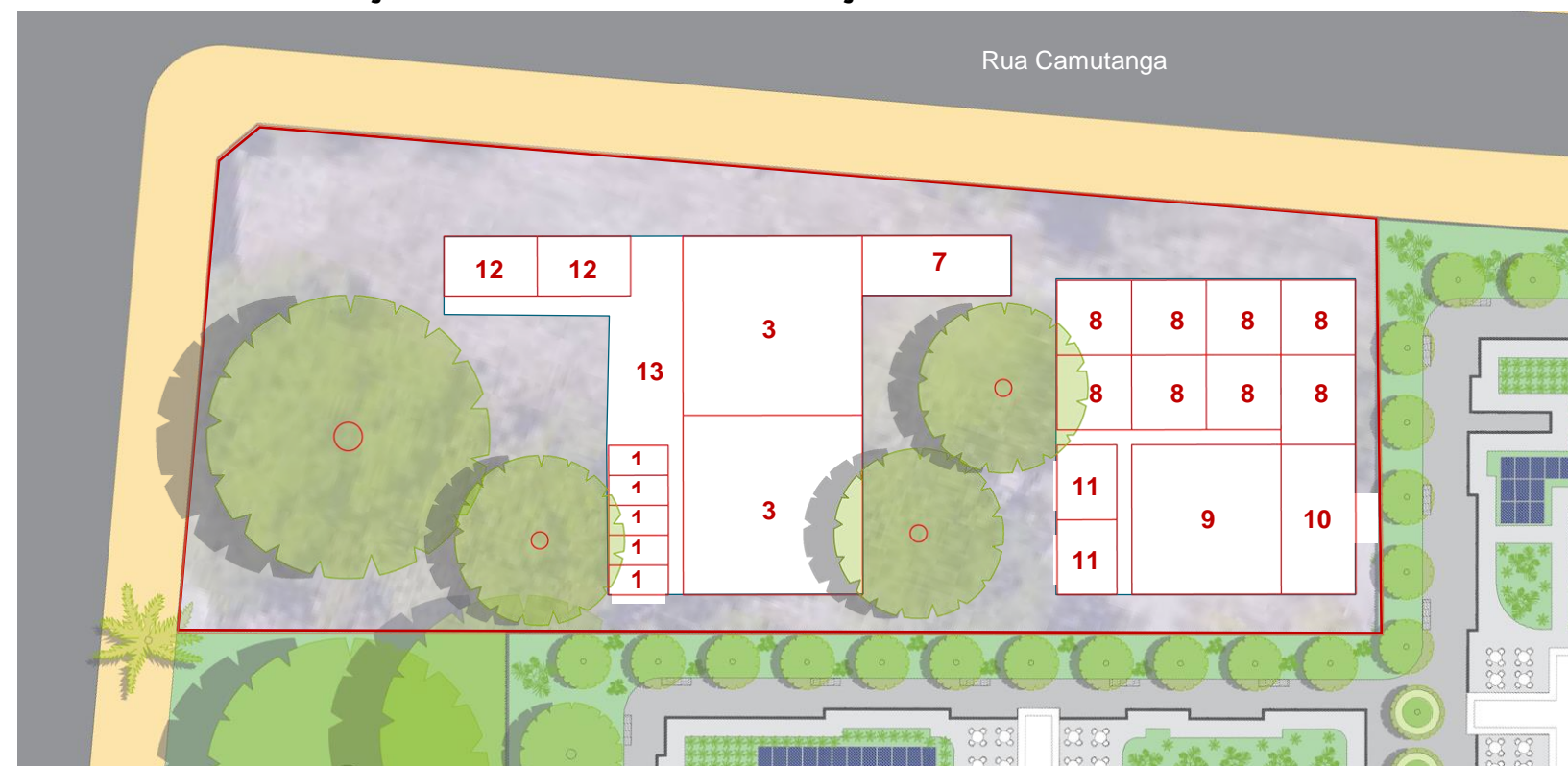
 Cabanga
SUL



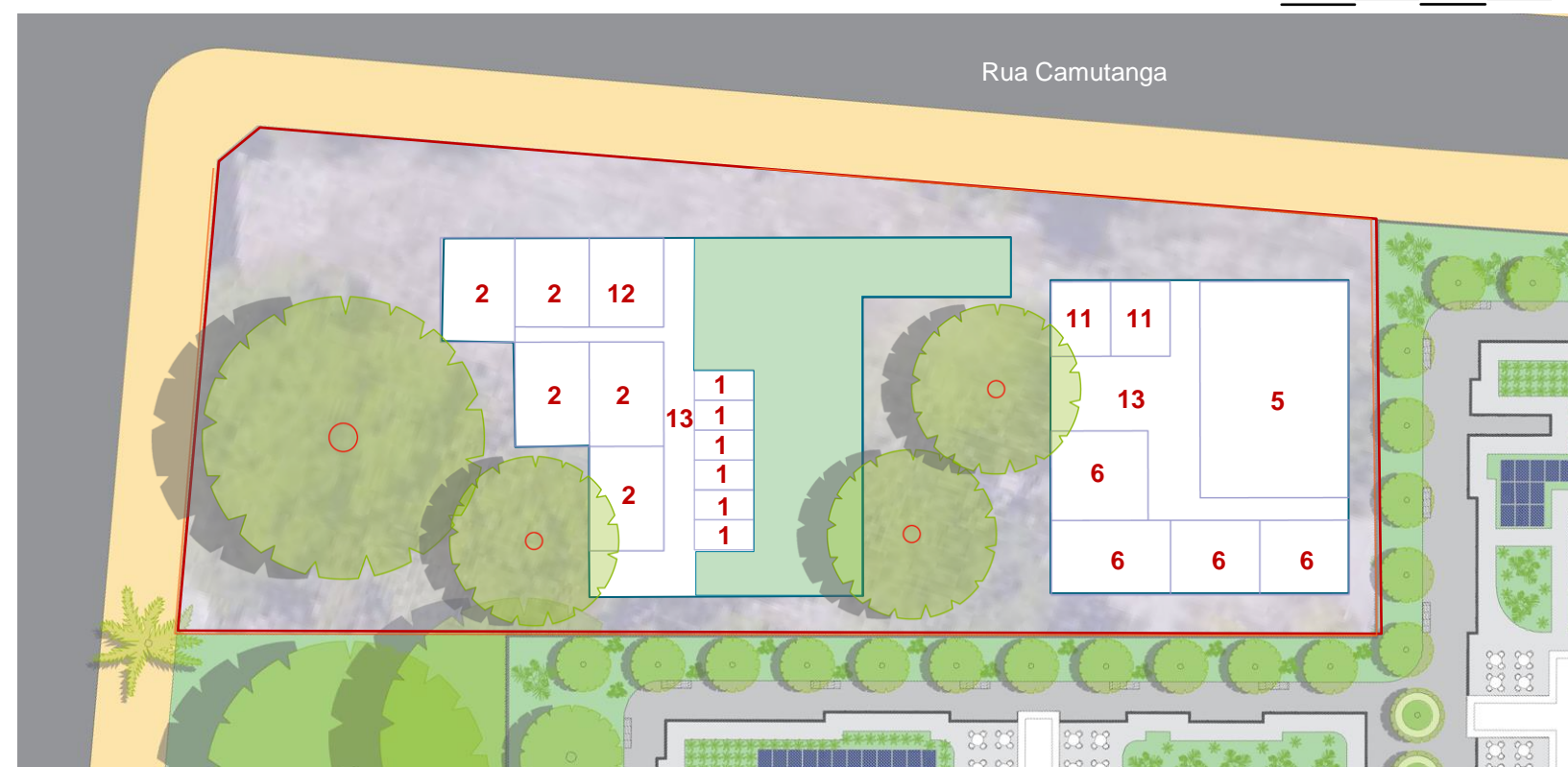
PROJETOS REFERENCIAIS



ORQUESTRA CRIANÇA CIDADÃ – IMPLANTAÇÃO REFERENCIAL



PAVIMENTO TÉRREO

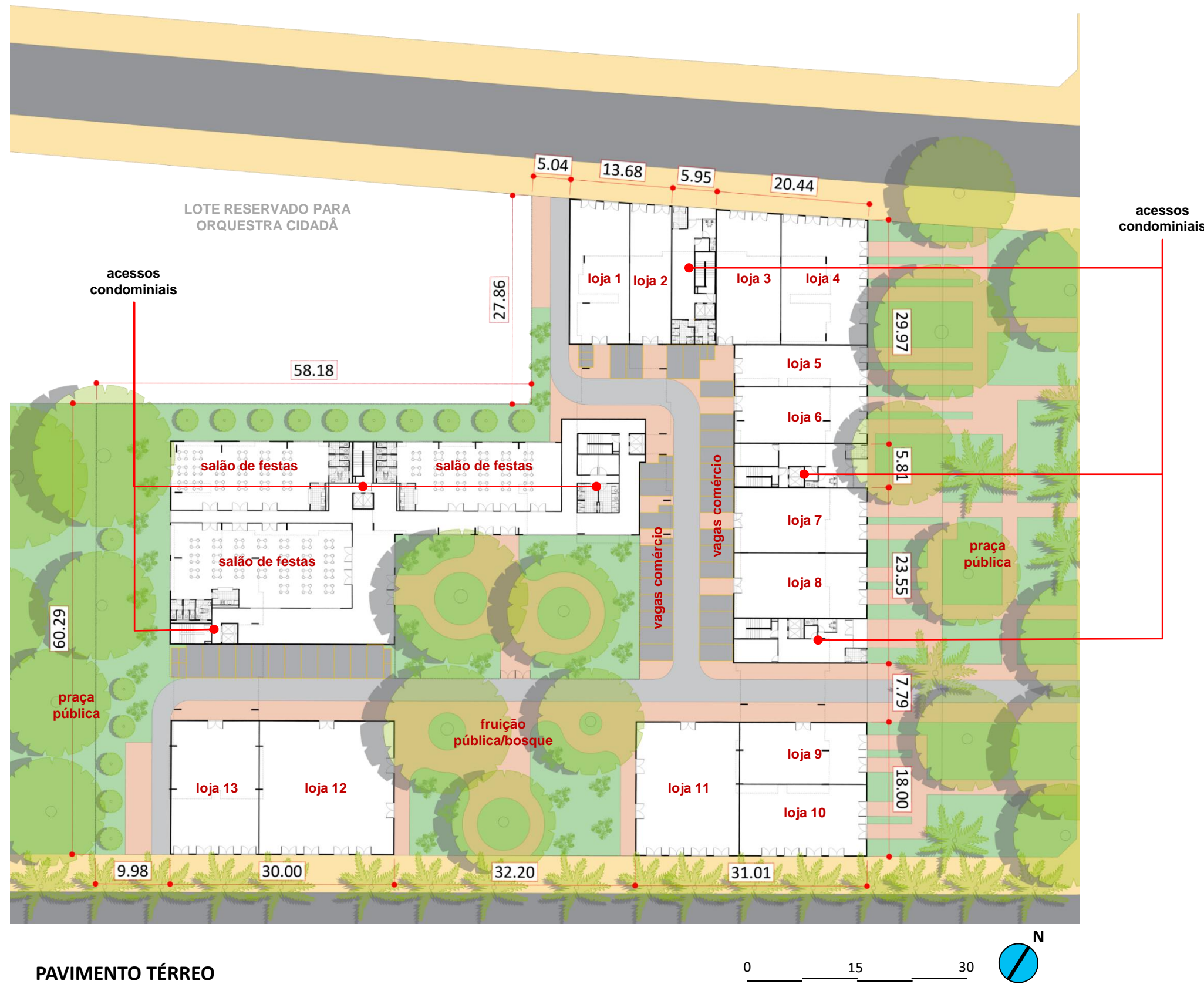


PAVIMENTO SUPERIOR

Orchestra Criança Cidadã		quant.	área individ. (m ²)	área constr. (m ²)
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 ²	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
total				1692

PROJETOS REFERENCIAIS

**Cabanga
SUL**



Composição Fachada Ativa / NR

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

PROJETOS REFERENCIAIS

 Cabanga
SUL



SOBRESSOLO / ESTACIONAMENTO

0 15 30



Tabela Resumo do Empreendimento

	Área	%	Qtd.	M ² por und
Torres 1, 2 e 3				
Residencial Privativo 1 (2 dorm com 1 banheiro), apto + sacada	3.206,70 m ²	10,80%	45 und	52,60
Residencial Privativo 2 (2 dorm) apto + sacada	11.240,64 m ²	37,70%	216 und	52,04
Residencial Privativo 3 (1 dorm) apto + sacada	4.557,42 m ²	15,30%	81 und	37,52
Estacionamento Residencial 1 vaga/unidade	6.181,58 m ²	27,20%	261 vagas	
Total	25.186,34 m²	100,00%	-	
Áreas incentivadas nR				
Fachada Ativa/Lojas	2.266,30 m ²	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. M ²	Área Não Comput. M ²	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



1º AO 9º - PAVIMENTO TIPO

0 15 30



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

Apto. 52,60m ²	Área
Área útil computável	50,00 m ²
Área útil não computável	2,60 m ²

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

Apto. 52,04m ²	Área
Área útil computável	49,00 m ²
Área útil não computável	3,04 m ²

Composição da Área Privativa - Apart. de 1 Dorm.

Apto. 37,52m ²	Área
Área útil computável	35,00 m ²
Área útil não computável	2,52 m ²

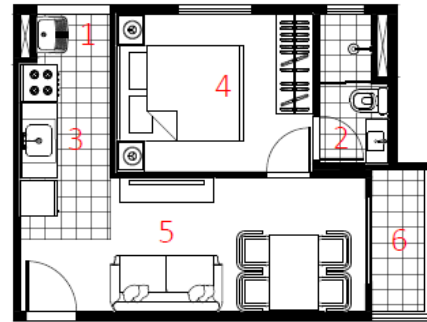
Quantificação de Banheiro por Unidade

	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

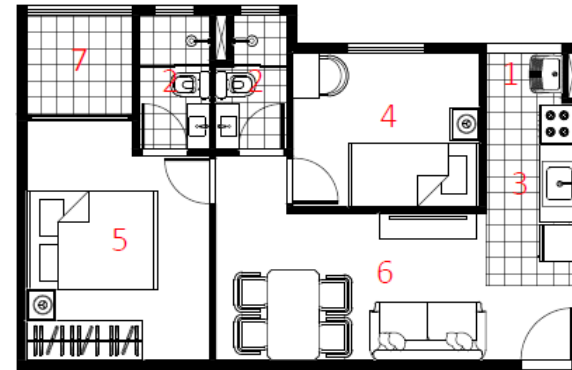
TIPOLOGIAS



- 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



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				
PESO DA CATEGORIA DE INDICADOR	SIGLA	CATEGORIA DO INDICADOR	PERIODICIDADE DA APURAÇÃO	PESO
40%	IZ	Operacional / Zeladoria		100%
	IZ-MTP	Manutenção e conservação predial (áreas comuns, lazer e infraestrutura predial)	Semestral	25%
	IZ-TAE	Tempestividade do Atendimento Emergencial	Semestral	15%
	IZ-LCE	Limpeza e conservação das áreas verdes e comuns do empreendimento	Semestral	20%
	IZ-GRS	Gestão de resíduos sólidos	Semestral	25%
	IZ-TCI	Tempestividade da comunicação da inadimplência	Semestral	15%
40%	ID	Social e Desenvolvimento Socioeconômico / Bem-estar		100%
	ID-CCC	Atualidade e disponibilidade das informações do Canal Público de Divulgação	Trimestral	15%
	ID-PSB	Pesquisa de Satisfação do beneficiário quanto ao atendimento do Projeto	Anual	30%
	ID-GPF	Garantir a proporção de 20% de atendimento da faixa 1 nos empreendimentos de locação social	Anual	25%
	ID-TSD	Trabalho Técnico Social e Desenvolvimento Comunitário - Garantir atividades coletivas e visitas regulares	Trimestral	30%
20%	IS	Sustentabilidade		100%
	IS-RER	Relatório de Execução e Resultados	Anual	70%
	IS-CFN	Capacitação de funcionários	Anual	30%
	FD			
FATOR DE PONDERAÇÃO				
PESO DA CATEGORIA DE INDICADOR	SIGLA	CATEGORIA DO INDICADOR	PERIODICIDADE DA APURAÇÃO	NOTA
100%	FP-ALS	Adimplência dos contratos de locação social	Trimestral	70%
	FP-GEL	Geração de empregos locais e inclusão social	Anual	30%
	FD			

MECANISMO DE PAGAMENTO

$$C_{Pe} = CPM * 80\% + (CPM * 20\% * FT)$$

onde:

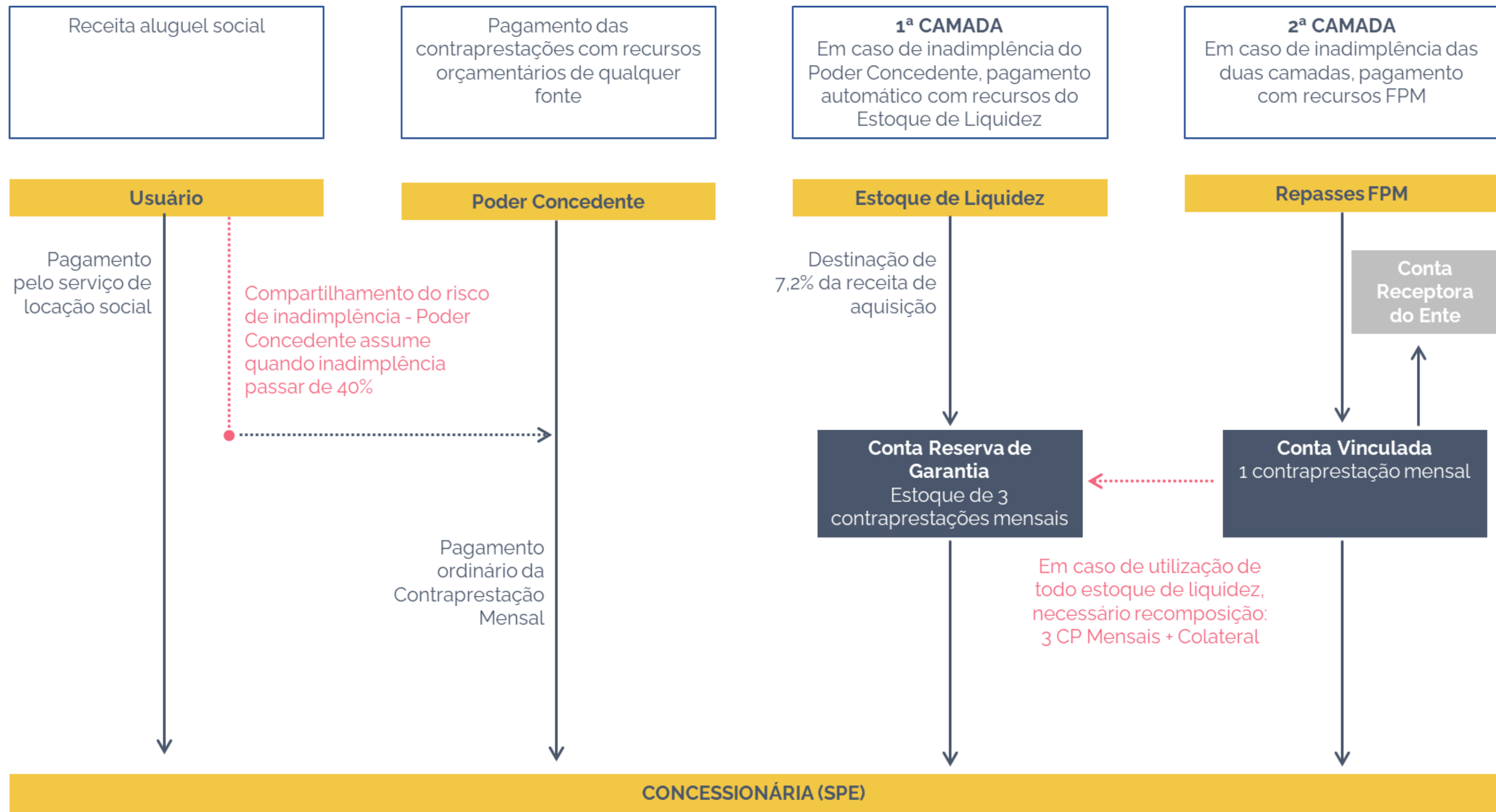
- C_{Pe}: Contraprestação Pecuniária efetiva
- CPM: Contraprestação Pecuniária Máxima
- FF: Fator Final de Desempenho

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 Máxima	Desconto total na C _{Pe} (%)
0,95 ≤ FT	100% x 20% DA CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MÁXIMA (CPM)	0,00%
0,90 < FT ≤ 0,95	80% x 20% DA CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MÁXIMA (CPM)	4,00%
0,85 < FT ≤ 0,90	60% x 20% DA CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MÁXIMA (CPM)	8,00%
0,75 < FT ≤ 0,85	40% x 20% DA CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MÁXIMA (CPM)	12,00%
0,65 < FT ≤ 0,75	20% x 20% DA CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MÁXIMA (CPM)	16,00%
FT ≤ 0,65	0% x 20% DA CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MÁXIMA (CPM)	20,00%

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 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



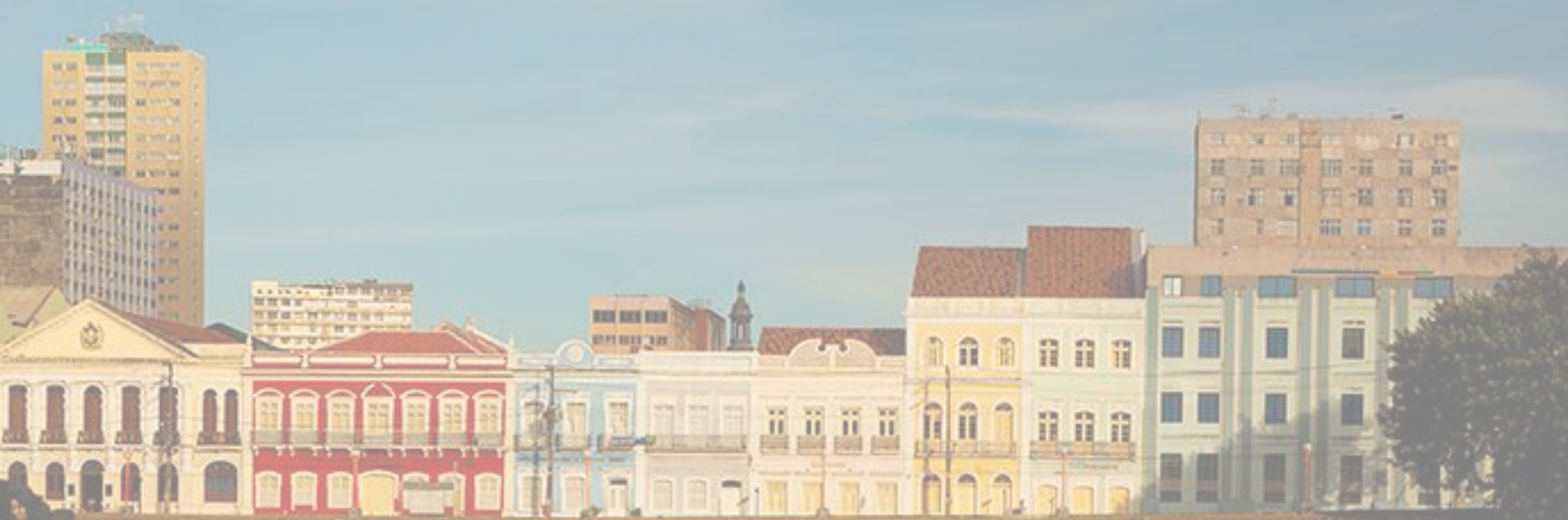
Um projeto que começa aqui, com a entrega de 1128 unidades.



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

