

**Nota Técnica SEDUL/SEPE/GGE2 Nº
1/2026**

Recife, 30 de janeiro de 2026

RESPOSTA ÀS CONTRIBUIÇÕES REFERENTES À CONSULTA PÚBLICA

OBJETO: PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA, NA MODALIDADE CONCESSÃO PATROCINADA, POR 25 ANOS, PARA IMPLANTAÇÃO, MANUTENÇÃO E OPERAÇÃO DE 4 (QUATRO) EMPREENDIMENTOS DE LOCAÇÃO SOCIAL E 2 (DOIS) EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DESTINADOS À POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA E AO MERCADO POPULAR, NO MUNICÍPIO DO RECIFE, ENGLOBANDO OBRAS E SERVIÇOS DE GESTÃO DE CARTEIRA, GESTÃO CONDOMINIAL E DE TRABALHO TÉCNICO SOCIAL E DESENVOLVIMENTO COMUNITÁRIO.

I - INTRODUÇÃO

O presente documento tem por objetivo apresentar as respostas às contribuições recebidas durante a etapa de Consulta Pública referente ao processo de estruturação do projeto de parceria público-privada, na modalidade concessão patrocinada, pelo prazo de 25 anos, para implantação, manutenção e operação de 4 (quatro) empreendimentos de locação social e 2 (dois) empreendimentos habitacionais destinados à população de baixa renda e ao mercado popular, no Município do Recife, englobando obras e serviços de gestão de carteira, gestão condominial e de trabalho técnico social e desenvolvimento comunitário.

A etapa de Consulta Pública ocorreu entre os dias 08/09/2023 e 13/10/2023. O aviso da Consulta Pública foi publicado no Diário Oficial do Município, na Edição nº 117, em 07 de setembro de 2023, com prazo para recepção de contribuições entre 08 de setembro de 2023 até o dia 09 de outubro de 2023. O aviso da prorrogação da Consulta Pública foi publicado no Diário Oficial do Município, na Edição nº 129, em 20 de setembro de 2023 (2402142), com prazo para recepção de contribuições entre o dia 13 de outubro de 2023. As manifestações por escrito, foram encaminhadas através de um modelo de formulário e recepcionadas por meio do endereço eletrônico: consulta.morarnocentro@recife.pe.gov.br.

Todas as contribuições recebidas nesse período foram respondidas neste documento e posteriormente serão publicadas no site: <https://parcerias.recife.pe.gov.br/projetos/ppp-de-habitacao-social/>.

A Audiência Pública ocorreu em 29 de setembro de 2023, às 10h, através da plataforma Google Meet. O acesso foi facultado por link disponibilizado na página do Recife Parcerias, cujo endereço atualmente é <https://parcerias.recife.pe.gov.br/projetos/ppp-de-habitacao-social/>.

Por fim, os potenciais licitantes interessados em sanar dúvidas referentes ao material editalício participaram de road shows realizados entre os dias

18 de setembro de 2023 e 11 de outubro de 2023. Os encontros pertinentes foram virtuais e exclusivamente voltados a potenciais licitantes, tendo uma hora de duração, e foram gravados pela SEPE. Posteriormente, em 5 de janeiro de 2026 foi reaberto o período para realização de road shows com potenciais licitantes interessados em sanar dúvidas referentes ao material editalício, o aviso de reabertura de road shows foi publicado no Diário Oficial do Município, na Edição nº 068 de 05 de janeiro de 2025, e foram gravados pela SEPE.

II - RESPOSTAS ÀS CONTRIBUIÇÕES

Contribuição/Pergunta/Sugestão/Opinião/Crítica	Resposta do Município
"Envio de folder de locação de containers habitáveis sob medida"	INAPLICÁVEL. A Prefeitura do Recife agradece a participação na Consulta Pública da "PPP Morar no Centro".
"Olá, gostaria de mais informações sobre o projeto, sou deficiente físico e recebo LOAS. Gostaria de saber se me enquadro nos critérios do projeto. desde de já agradeço pela atenção."	A Prefeitura do Recife agradece a participação na Consulta Pública da "PPP Morar no Centro". Para saber mais sobre o projeto e os critérios de elegibilidade para o serviço de locação social, acesse o Anexo 19 do Contrato de Concessão, denominado "Diretrizes para a Locação Social e Aquisição". Após a assinatura do Contrato de Concessão, a Prefeitura do Recife criará canal específico para receber a manifestação de interessados em se tornar beneficiários da locação social da "PPP Morar no Centro", a ser divulgado amplamente em seus canais oficiais de comunicação.
Tenho interesse em participar do projeto morar no centro , estou disponível para participar ativamente do processo de consulta pública e demais etapas do processo do projeto ."	A Prefeitura do Recife agradece a participação na Consulta Pública da "PPP Morar no Centro".
"Nome: Gerinaldo Alves Gomes Filho, Pessoa com Deficiência, Beneficiário do BPC Gostaria de mim inscrever nesse Projeto.Aguardo Resposta."	A Prefeitura do Recife agradece a participação na Consulta Pública da "PPP Morar no Centro". Para saber mais sobre o projeto e os critérios de elegibilidade para o serviço de locação social, acesse o Anexo 19 do Contrato de Concessão, denominado "Diretrizes para a Locação Social e Aquisição". Após a assinatura do Contrato de Concessão, a Prefeitura do Recife criará canal específico para receber a manifestação de interessados em se tornar beneficiários da locação social da "PPP Morar no Centro", a ser divulgado amplamente em seus canais oficiais de comunicação.

"Boa tarde! Como, faço para me escrever? Denise Gomes"	A Prefeitura do Recife agradece a participação na Consulta Pública da "PPP Morar no Centro". Para saber mais sobre o projeto e os critérios de elegibilidade para o serviço de locação social, acesse o Anexo 19 do Contrato de Locação, denominado "Diretrizes para a Locação Social e Aquisição". Após a assinatura do Contrato de Concessão, a Prefeitura do Recife criará canal específico para receber a manifestação de interessados em se tornar beneficiários da locação social da "PPP Morar no Centro", a ser divulgado amplamente em seus canais oficiais de comunicação.
"Meu nome e Luciene Maria da Silva gostaria de saber como posso está aderindo ao programa, Pois tenho um casa em área de risco no bairro do Jordão /Recife -PE Um empreendimento de 3 Quartos"	A Prefeitura do Recife agradece a participação na Consulta Pública da "PPP Morar no Centro". Para saber mais sobre o projeto e os critérios de elegibilidade para o serviço de locação social, acesse o Anexo 19 do Contrato de Locação, denominado "Diretrizes para a Locação Social e Aquisição". Após a assinatura do Contrato de Concessão, a Prefeitura do Recife criará canal específico para receber a manifestação de interessados em se tornar beneficiários da locação social da "PPP Morar no Centro", a ser divulgado amplamente em seus canais oficiais de comunicação.
"Boa tarde, Me chamo Vinícius Alves, tenho 29 anos, superior incompleto e atualmente trabalho como auxiliar de escritório. Vi a notícia a respeito do projeto, me interessei pelo projeto, pois acredito que me contempla. Li a apresentação do projeto e busquei mais informações. Minha questão é existe alguma lista de pré-cadastro ou algo do gênero para que possa me inscrever. De antemão fiquei bastante empolgado com o projeto Atenciosamente, Vinícius Alves"	A Prefeitura do Recife agradece a participação na Consulta Pública da "PPP Morar no Centro". Para saber mais sobre o projeto e os critérios de elegibilidade para o serviço de locação social, acesse o Anexo 19 do Contrato de Locação, denominado "Diretrizes para a Locação Social e Aquisição". Após a assinatura do Contrato de Concessão, a Prefeitura do Recife criará canal específico para receber a manifestação de interessados em se tornar beneficiários da locação social da "PPP Morar no Centro", a ser divulgado amplamente em seus canais oficiais de comunicação.
"olá meu nome e caio como saber se posso participar e se sou elegível ao projeto."	A Prefeitura do Recife agradece a participação na Consulta Pública da "PPP Morar no Centro". Para saber mais sobre o projeto e os critérios de elegibilidade para o serviço de locação social, acesse o Anexo 19 do Contrato de Locação, denominado "Diretrizes para a Locação Social e Aquisição". Após a assinatura do Contrato de Concessão, a Prefeitura do Recife criará canal específico para receber a manifestação de interessados em se tornar beneficiários da locação social da "PPP Morar no Centro", a ser divulgado amplamente em seus canais oficiais de comunicação.

"Boa tarde, como faço para me escrever nesse projeto?"	A Prefeitura do Recife agradece a participação na Consulta Pública da "PPP Morar no Centro". Para saber mais sobre o projeto e os critérios de elegibilidade para o serviço de locação social, acesse o Anexo 19 do Contrato de Locação, denominado "Diretrizes para a Locação Social e Aquisição". Após a assinatura do Contrato de Concessão, a Prefeitura do Recife, por meio de sua Secretaria de Habitação, criará canal específico para receber a manifestação de interessados em se tornar beneficiários da locação social da "PPP Morar no Centro", a ser divulgado amplamente em seus canais oficiais de comunicação.
"Como faço para participar da audiência no dia 29 de setembro?"	Para a participação na Audiência Pública foi disponibilizado link da plataforma Google Meet, na mesma página deste Formulário de Consulta Pública.
"Gostaria de saber a possibilidade de ser feita aquisição de imóveis para servidores públicos da saúde, através de desconto consignado em folha, pois acredito que como eu existem muitos servidores que pagam aluguel e que por não terem condições de limpar o nome no serasa, não conseguem fazer financiamento pela caixa, eu pago aluguel de 600, reais numa comunidade, sem saneamento básico, rua sem asfalto, enfim em pessimas condições,vim morar no centro há 4 anos por causa da pandemia, pra chegar no trabalho enfrentava 2 integrações, por isso estou residindo neste local pra ficar mais perto do trabalho, só aqui que consegui este valor, é absurdo mas é minha realidade, tive câncer de mama, necessito ter uma moradia decente e que futuramente seja minha e deixar de pagar aluguel."	A Prefeitura do Recife agradece a participação na Consulta Pública da "PPP Morar no Centro". Para saber mais sobre o serviço de locação social, faixas de renda atendidas e valor da contribuição, além dos critérios de elegibilidade para o programa acesse o Anexo 19 do Contrato de Concessão, denominado "Diretrizes para a Locação Social e Aquisição".
"Olá, Gostaria de saber como posso me inscrever no programa. Obrigado"	A Prefeitura do Recife agradece a participação na Consulta Pública da "PPP Morar no Centro". Para saber mais sobre o projeto e os critérios de elegibilidade para o serviço de locação social, acesse o Anexo 19 do Contrato de Concessão, denominado "Diretrizes para a Locação Social e Aquisição". Após a assinatura do Contrato de Concessão, a Prefeitura do Recife criará canal específico para receber a manifestação de interessados em se tornar beneficiários da locação social da "PPP Morar no Centro", a ser divulgado amplamente em seus canais oficiais de comunicação.

"Como faço pra saber se estou apta a participar desse projeto! ☐ aguardo retorno , desde já agradeço..."	A Prefeitura do Recife agradece a participação na Consulta Pública da "PPP Morar no Centro". Para saber mais sobre o projeto e os critérios de elegibilidade para o serviço de locação social, acesse o Anexo 19 do Contrato de Locação, denominado "Diretrizes para a Locação Social e Aquisição". Após a assinatura do Contrato de Concessão, a Prefeitura do Recife criará canal específico para receber a manifestação de interessados em se tornar beneficiários da locação social da "PPP Morar no Centro", a ser divulgado amplamente em seus canais oficiais de comunicação.
"Gostaria de saber como faço pra me cadastrar nesse projeto porque sou mãe de família não tenho casa própria tenho duas filhas e gostaria de me escrever pra conseguir uma moradia"	A Prefeitura do Recife agradece a participação na Consulta Pública da "PPP Morar no Centro". Para saber mais sobre o projeto e os critérios de elegibilidade para o serviço de locação social, acesse o Anexo 19 do Contrato de Concessão, denominado "Diretrizes para a Locação Social e Aquisição". Após a assinatura do Contrato de Concessão, a Prefeitura do Recife criará canal específico para receber a manifestação de interessados em se tornar beneficiários da locação social da "PPP Morar no Centro", a ser divulgado amplamente em seus canais oficiais de comunicação.
"Gostaria de mim inscrever no projeto morar no Centro, Quando Começa, Sou Beneficiário do BPC e Deficiente. Aguardo Resposta, Gerinaldo Alves Gomes Filho.Bom dia."	A Prefeitura do Recife agradece a participação na Consulta Pública da "PPP Morar no Centro". Para saber mais sobre o projeto e os critérios de elegibilidade para o serviço de locação social, acesse o Anexo 19 do Contrato de Concessão, denominado "Diretrizes para a Locação Social e Aquisição". Após a assinatura do Contrato de Concessão, a Prefeitura do Recife criará canal específico para receber a manifestação de interessados em se tornar beneficiários da locação social da "PPP Morar no Centro", a ser divulgado amplamente em seus canais oficiais de comunicação.
"Empreendedores que disponham de prédios em processo de Retrofit, com recursos não vinculados ao morar no centro, podem participar do programa de locação dos apartamentos, com acesso ao subsídio ao valor do aluguel, dentro das premissas de renda familiar exigida? Bruno"	Não. Os imóveis abarcados especificamente pela "PPP Morar no Centro" já estão definidos. Porém, a Prefeitura do Recife possui outras políticas públicas para o atendimento habitacional por meio da locação social, sendo este o Programa Bom de Morar (Lei Municipal 18.967/2022) que possibilita a elegibilidade para integrar o programa imóveis de particulares, conforme as regras estabelecidas. Constam regulamentados pelo Decreto Municipal 33.925/2022 os procedimentos para participação do Programa Bom de Morar.
	Considerando caráter inovador do projeto e as

"1. A habilitação técnica (qualificação) da licitante solicitada na minuta do edital, trata apenas da comprovação de serviços relacionados a execução de obras dos empreendimentos imobiliários. Diante do exposto na apresentação, entendemos que essa contratação tem sua importância e diferencial também na execução dos serviços de gerenciamento integrado dos empreendimentos de Locação Social para essa população (incluindo o trabalho social, gestão contratual e condominial), durante os 25 anos de concessão. Reforçado pela fala do Sr. Ermes Costa, Secretário de Habitação de "Trabalho Social Pesado" previsto pela modelagem. Entendemos que é necessário também a solicitação da comprovação desses serviços na fase licitatória (trabalho social, gestão contratual e condominial), para garantir uma boa execução visando a qualidade da moradia e o atendimento adequado para as famílias atendidas. Como será feita essa comprovação técnica?"

expertises requisitadas para a boa execução da concessão, optou-se por exigir na licitação, no momento da habilitação técnica, os seguintes atestados: (i) atestado registrado no CREA/CAU que comprove experiência pretérita de construção com, no mínimo, 15.000m² de área total construída (único contrato ou empreendimento); (ii) a que comprove experiência pretérita de prestação de serviços de manutenção predial corretiva e preventiva, de instalações elétricas e hidráulicas e de elevadores em área mínima de 7.500 m² (único contrato ou empreendimento); (iii) atestado em que realizou ou possua previsão de investimentos de, pelo menos, R\$ 63.000.000,00, (empreendimento pertencente ou não ao setor habitacional com recursos próprios ou de terceiros); e (iv) atestado que comprove experiência pretérita na prestação de serviços administrativos, financeiros e contábeis relativos à gestão de, no mínimo, 150 unidades em regime de condomínio (um dos imóveis com no mínimo 75 UHs). Para as experiências (i) e (ii) serão admitidos atestados emitidos por entidades públicas ou privadas em nome de profissionais com que possuam vínculo ou em nome de empresas subcontratadas e para a experiência descrita em (iv), atestados em nome de empresas subcontratadas.

Especificamente para os serviços de trabalho técnico social e desenvolvimento comunitário, a concessionária deverá, na Fase 1 do Contrato de Concessão, deverá incorporar à sua equipe, no prazo máximo de 6 (seis) meses após o início da FASE 1, incorporar à sua equipe um responsável técnico com formação superior e, no mínimo, 10 anos de experiência nas áreas de psicologia, serviço social e/ou ciências sociais e 5 anos de experiência profissional em execução de projetos sociais em empreendimentos habitacionais multifamiliares ou em projetos de desenvolvimento social e comunitário ou em empreendimentos habitacionais verticalizados com população vulnerável ou em gestão de projetos e serviços de assistência social. O responsável técnico deverá coordenar a elaboração do PLANO DE TRABALHO TÉCNICO SOCIAL E DE DESENVOLVIMENTO COMUNITÁRIO e do Plano de Serviços de Triagem e Mapeamento

	Socioeconômico. A solução adotada pela Prefeitura do Recife permite seleção de empresa ou consórcio capaz de honrar com os serviços da concessão, sem restringir a competitividade, por isso a admissão de atestados em nome de subcontratadas ou profissional, para os casos específicos. Tendo em vista que os serviços de trabalho técnico social só iniciam ao fim da Fase 1 do Contrato de Concessão, a concessionária fica encarregada de contratar profissional especializado para coordenar estas atividades, em momento oportuno e pertinente.
"2. Não conseguimos identificar no memorial descritivo ou outro anexo o detalhamento da execução do trabalho social e condominial a ser executado na gestão integrada da concessão. Onde estão especificadas as atividades mínimas para esses serviços?"	Após a consulta pública, o Contrato de Concessão e seus Anexos foram revisados e complementados, de modo a detalhar de forma mais precisa as diretrizes aplicáveis ao trabalho técnico social e ao desenvolvimento comunitário, passando a exigir da Concessionária e de sua equipe técnica o atendimento a parâmetros, obrigações e procedimentos mínimos previamente definidos, sem prejuízo da discricionariedade necessária para a adoção das melhores metodologias, estratégias e práticas de execução. Assim, os serviços e encargos integrantes do escopo do trabalho técnico social a serem executados pela Concessionária encontram-se descritos nos Anexos 7 e 19 do Contrato de Concessão, denominados, respectivamente, "Caderno de Encargos" e "Diretrizes da Locação Social e Alienação". Recomenda-se, ainda, a leitura desses documentos em conjunto com o Anexo 8 do Contrato de Concessão, denominado "Sistema de Mensuração de Desempenho", no qual estão previstos os indicadores de desempenho relacionados aos referidos serviços, os quais poderão impactar a remuneração da Concessionária, por meio da Contraprestação Mensal Efetiva a ser paga pela Prefeitura do Recife.

"3. O risco de inadimplência do morador para com a contratada será compartilhado com município? Caso positivo, de que forma?"	O risco da inadimplência da contribuição da locação social é absorvido pela Concessionária até o percentual de 40% das unidades habitacionais de locação social. Caso haja inadimplência maior que 40%, os riscos são compartilhados com o Poder Concedente, ensejando o reequilíbrio econômico-financeiro do Contrato, conforme suas regras. Vale ressaltar que, durante toda a Concessão, a equipe de gestão de carteira e responsável pelo Trabalho Técnico Social e Desenvolvimento Comunitário acompanharão as famílias locatárias sociais, com o objetivo de evitar a inadimplência, dentre estas atividades o desenvolvimento de mapeamento socioeconômico para subsidiar a decisão de mudança da família da faixa de locação social ou a determinação de outros encaminhamentos pertinentes.
"4. As obras de alienação começam no ano 2 conforme informado no cronograma de modelagem (slide 8 da apresentação da consulta pública). A contratada poderá antecipar essas obras de alienação, caso seja possível fazer em paralelo com as obras de locação social?"	Sim. A partir da transferência das áreas da Concessão (terrenos) prevista para ocorrer após 60 dias da assinatura do Contrato de Concessão, sendo uma das condições para a sua eficácia, a Concessionária terá liberdade para planejar o cronograma de obras de cada empreendimento, respeitando os termos contratuais. Dessa forma, as obras dos empreendimentos destinados à aquisição poderão ocorrer antes ou ao mesmo tempo daquelas necessárias aos empreendimentos destinados à locação social. Contudo, conforme o Contrato de Concessão, somente será emitido o "habite-se" pelas autoridades competentes dos imóveis de aquisição, permitindo a sua ocupação regular pelos compradores, após o início dos serviços Técnicos Sociais de Pré-Ocupação nos empreendimentos de locação social, alocado para a Fase 2 da Concessão e detalhados nos Anexos 7 e 19 do Contrato de Concessão, denominados "Caderno de Encargos" e "Diretrizes Locação Social e Alienação", respectivamente.
"5. No detalhamento da "Modelagem: cenário geral" (slide 9 da apresentação da consulta pública), é especificado o valor e % para reinvestimento do "CAPEX". Gostaríamos de entender quais obras ou especificações que se enquadrariam nesse item de "CAPEX - reinvestimentos."	Nos estudos de Modelagem Econômico-Financeira, foram abarcados na definição de "reinvestimento do CAPEX" todos os elementos referentes às obras, equipamentos e mobiliário, de acordo com o ciclo de vida de cada material escolhido pela Concessionária, respeitando-se as exigências mínimas do Contrato e nas "Diretrizes de Obras e Construção, Equipamentos e Mobiliários" ("Anexo 6" do Contrato de Concessão).

ANEXO 6 DO CONTRATO "6. Nos imóveis a serem construídos pela concessionária, de alienação ou locação social, principalmente nos empreendimentos do Cabanga 1 e do Cabanga 2, será possível sugerir a ampliação do número de Unidades Habitacionais (UHs), aumentando a disponibilidade de UHs e o melhor uso do espaço coletivo, desde que respeitada a legislação urbana e ambiental do município (código de obras e licenciamento)?"	Os projetos constantes nas "Diretrizes de Obras e Construção, Equipamentos e Mobiliários" ("Anexo 6" do Contrato de Concessão) são referenciais. Dessa forma, a Concessionária deverá elaborar os projetos finais de arquitetura e engenharia e seu Plano de Implantação, para cada empreendimento, sujeitando-os ao aceite do Poder Concedente. Caso em sua análise, seguindo todas as diretrizes do Contrato e Anexos, bem como a legislação urbanística municipal vigente, seja constatada a possibilidade de ampliação do número de unidades habitacionais, será possível. Novamente, ressalta-se que os projetos estão sujeitos a análise e aprovação das autoridades públicas competentes e Poder Concedente.
"Bom dia Gostaria de obter mais informações sobre esse programa Aguardo Grata"	A Prefeitura do Recife agradece a participação na Consulta Pública da "PPP Morar no Centro". Para saber mais sobre o projeto e os critérios de elegibilidade para o serviço de locação social, acesse o Anexo 19 do Contrato de Concessão, denominado "Diretrizes para a Locação Social e Aquisição". Após a assinatura do Contrato de Concessão, a Prefeitura do Recife criará canal específico para receber a manifestação de interessados em se tornar beneficiários da locação social da "PPP Morar no Centro", a ser divulgado amplamente em seus canais oficiais de comunicação.

APRESENTAÇÃO Este conjunto de Notas Consolidadas destina-se a apresentar aos interessados as observações acerca do Programa PPP Morar no Centro de Recife, anunciado como uma parceria para Locação Social. A intenção é trazer reflexões sobre o Programa, numa rápida leitura feita pela Equipe VI-Fipe, cujos aspectos destacados destinam-se apenas contribuir com o escopo apresentado. Os diversos Anexos que compõem o Contrato do Programa, abrangem conceitos e diretrizes para a implantação de Empreendimentos destinados à Locação Social e à Aquisição. Tendo como iniciativa a Prefeitura Municipal de Recife e o Governo Federal, na figura do Ministério das Cidades e Casa Civil, essa parceria conta com a participação da iniciativa privada. Para efeito de apoio e colaboração ao Poder Concedente, o Programa prevê a contratação do Verificador de Conformidade, visando fiscalizar a execução e desempenho dos serviços prestados pela Concessionária. Sem demérito da iniciativa histórica e inovadora no cenário nacional do incremento de um Programa para população de baixa renda para Locação Social e ocupação das áreas centrais da cidade de Recife, no paradigma da requalificação urbana urgente de nossos centros urbanos, devem ser destacados aspectos que precisariam ser melhor ajustados, a bem do sucesso da sustentabilidade dos Empreendimentos em pauta	A Prefeitura do Recife agradece a participação na Consulta Pública da "PPP Morar no Centro".
EDITAL CONCORRÊNCIA PÚBLICA - 4. OBJETO DA LICITAÇÃO • O enunciado da Concessão não diferencia em si mesmo e ao longo dos Anexos constantes do Contrato, os dois principais elementos da Concessão: os imóveis destinados à Locação Social e aqueles voltados para Aquisição e, neste caso, as unidades de HIS e as unidades de HMP. Neste enunciado, constam 2 (dois) empreendimentos habitacionais destinados ao mercado popular, mas a exposição pública do Programa PPP Morar no Centro de Recife (slides) menciona unidades para HIS e	SUGESTÃO PARCIALMENTE CONTEMPLADA. Após a realização da Consulta Pública, as Minutas Editalícias foram revisadas e complementadas, de modo a conferir maior detalhamento às diretrizes, regras e encargos aplicáveis ao projeto. A PPP Morar no Centro tem por objeto a construção (incluindo retrofit) de 6 (seis) empreendimentos habitacionais, sendo 2 (dois) destinados à aquisição por famílias das Faixas 2 e 3 do Programa Minha Casa, Minha Vida e 4 (quatro) destinados à locação social para famílias das Faixas 1 e 2 do mesmo Programa. O modelo contratual distingue expressamente esses dois tipos de empreendimentos, inclusive quanto às obrigações atribuídas à Concessionária. Os serviços de manutenção, operação, trabalho técnico social e desenvolvimento comunitário são exigidos exclusivamente para os empreendimentos destinados à locação social, conforme diretrizes e encargos previstos no Contrato de Concessão e em seus Anexos. Já no caso dos empreendimentos voltados à aquisição, a atuação da Concessionária restringe-se às atividades de

HMP. Portanto, o Edital/Contrato tem de separar orientações específicas para tais imóveis, na medida em que aqueles para Mercado Popular terão maior independência, prescindindo da prestação de serviços sociais, de gestão de carteira, gestão condominial e de desenvolvimento comunitário.

- Os procedimentos de execução dos serviços previstos em contrato para imóveis à Locação Social e à Aquisição possuem orientações distintas, detalhadas apenas no caso daqueles à Locação Social, o que pode evidenciar que o Programa busca priorizar o objeto da Locação Social.
- Essa diferença no tratamento entre os dois tipos de Empreendimentos, não obstante haja alguma semelhança entre eles, poderá trazer algumas dificuldades na execução do Programa.

comercialização, nos termos estabelecidos, em especial, nos Anexos 7 (Caderno de Encargos) e 19 (Diretrizes de Locação Social e Aquisição).

É correto afirmar que o Programa confere maior ênfase à política de locação social, o que se reflete no maior nível de detalhamento contratual desse escopo. Tal opção decorre da própria natureza da Concessão, considerando que as atividades relacionadas à alienação das unidades habitacionais possuem caráter pontual e prazo reduzido, enquanto os serviços associados à locação social se estendem por todo o prazo contratual de 25 (vinte e cinco) anos, demandando maior disciplina normativa.

Nesse contexto, entende-se que as diretrizes e regras previstas no Contrato de Concessão e em seus Anexos são suficientes, claras e proporcionais às especificidades de cada tipo de empreendimento, não se vislumbrando prejuízos à execução do Programa. Ressalta-se, por fim, que a execução contratual será permanentemente acompanhada pelo Poder Concedente, por meio dos mecanismos de governança e fiscalização previstos, permitindo ajustes e correções ao longo da vigência da Concessão, quando necessários.

ANEXO 8 - SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO (5. INDICADORES DO FATOR DE DESEMPENHO. Tabela 1)

- Os Indicadores não refletem as diretrizes do Trabalho Técnico Social, tampouco às Atividades correspondentes a seus objetivos e metas.
- Os Indicadores de avaliação de Desempenho também não têm seus pesos claramente identificados.
- Vários indicadores não estão claramente organizados nos três grandes grupos adotados.

A título de exemplo apresenta-se o subitem, IZ-TCI -

Tempestividade da comunicação da inadimplência,

compreendido no grupo Operacional/Zeladoria (Tabela 1)

A Tabela 1: Indicadores do Fator de Desempenho (FD) neste Anexo 8 (p. 4 e 5/67) apresenta uma série de indicadores em três grandes grupos: (i) Operacional/Zeladoria; (ii) Social e Desenvolvimento Socioeconômico/Bem-estar; e (iii)

Sustentabilidade • Caberá ao Concessionário o controle da Inadimplência por meio de medidas a serem tomadas em caso de não pagamento para cobrar o Locatário Social.

• Caberá ao Verificador de Conformidade analisar a gestão de comunicação da Concessionária, em relação aos Locatários Sociais Inadimplentes, e ao Poder Concedente por meio de relatórios sobre a inadimplência elaborados pela Concessionária.

• Essa agregação pode trazer determinadas nuances à ação da Concessionária e do Verificador de Conformidade, quando, por exemplo, inclui a inadimplência no Grupo Operacional/Zeladoria – destinado a aspectos estruturais e de equipamentos dos imóveis, quando deveria estar sob a competência do Trabalho Técnico Social.

• O Verificador de Conformidade não está devidamente orientado quanto às suas tarefas voltadas à avaliação do trabalho desenvolvido pela Concessionária, consoante aos Serviços previstos em Contrato.

SUGESTÃO PARCIALMENTE CONTEMPLADA. Todos os indicadores de desempenho foram analisados e revisados para melhor aferir o desempenho da concessionária ao longo da concessão. O Anexo 8 (Sistema de Mensuração de Desempenho) do Contrato, apresenta tabelas com os pesos de cada indicador, além do detalhamento pormenorizado de sua aferição.

ANEXO 7 - CADERNOS DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA
(MODELAGEM ALIENAÇÃO)

- As diretrizes gerais do Trabalho Técnico Social – TTS em HIS, compreendem 3 disciplinas de: Pré-Ocupação, Pós-Ocupação e Gestão Condominial.
- Nos empreendimentos objeto de aquisição estão previstas apenas atividades de Pré-Ocupação e de Gestão Condominial, excluindo-se a disciplina Pós-Ocupação.
- Essa opção indicada para a modalidade de Alienação pode deixar a sustentabilidade do Programa mais fragilizada sem abranger também os Empreendimentos para Aquisição.
- E ainda, observa-se que se adotou o início da Gestão a partir do Aceite do Empreendimento, quando, em função da eventual ausência de moradores, deveria ser iniciada a partir da Instalação do Condomínio e seus condôminos residentes (parcial/totalmente).

SUGESTÃO PARCIALMENTE CONTEMPLADA.

Os serviços trabalho técnico social e desenvolvimento comunitário são exigidos exclusivamente para os empreendimentos destinados à locação social, conforme diretrizes e encargos previstos no Contrato de Concessão e em seus Anexos. Portanto, as fases de Pré-Ocupação e Pós-Ocupação do trabalho técnico social, os serviços de Gestão da Carteira e as atividades de desenvolvimento comunitário somente ocorrerão nos empreendimentos destinados à locação social, a partir do encaminhamento do Poder Concedente à Concessionária da primeira lista de beneficiários da locação social, na Fase 1 do Contrato de Concessão até o seu prazo.

Para os empreendimentos destinados à aquisição, a atuação da Concessionária restringe-se às atividades de comercialização e apoio à gestão condominial, nos termos estabelecidos, em especial, nos Anexos 7 (Caderno de Encargos) e 19 (Diretrizes de Locação Social e Aquisição).

A Prefeitura do Recife agradece a contribuição, considerada ao longo das revisões e aprimoramento das Minutas Editalícias.

Nesse sentido, definiu-se a prestação de serviços de apoio à gestão condominial somente para os empreendimentos destinados à aquisição, por um curto período, até a instauração da primeira Assembleia Geral e eleição de síndico. Para os empreendimentos de locação social, considerando as suas especificidades, foram adotadas regras de governança especiais e adequadas às particularidades da dinâmica da PPP Morar no Centro, a serem executadas pela Concessionária por meio do trabalho técnico social e de desenvolvimento comunitário, envolvendo os locatários sociais nas instâncias de participação e gestão dos empreendimentos. A descrição das diferentes atividades a serem desempenhadas pela Concessionária nos empreendimentos destinados à aquisição e à locação social constam no Anexo 7 (Caderno de Encargos).

ANEXO 7 - CADERNOS DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA
(MODELAGEM LOCAÇÃO)

- As diretrizes gerais do Trabalho Técnico Social – TTS em HIS, compreendem 3 disciplinas de: Pré-Ocupação, Pós-Ocupação e Gestão Condominial.
- A Disciplina Gestão Condominial descrita no Anexo 7, não contempla as regras previstas na Legislação para um condomínio formal (Código Civil).
- Em observação à Legislação, um condomínio formal exige sua Instalação e consequente eleição de um Síndico. Essa representatividade não está devidamente descrita.
- O Trabalho Técnico Social não prevê orientações aos locatários em relação às regras condominiais (Convenção e Regulamento Interno), tampouco da inobservância delas.
- Indica-se um Síndico profissional (em razão da rotatividade), sem que essa condição esteja devidamente prevista.

SUGESTÃO PARCIALMENTE CONTEMPLADA.

Os serviços trabalho técnico social e desenvolvimento comunitário são exigidos exclusivamente para os empreendimentos destinados à locação social, conforme diretrizes e encargos previstos no Contrato de Concessão e em seus Anexos. Portanto, as fases de Pré-Ocupação e Pós-Ocupação do trabalho técnico social, os serviços de Gestão da Carteira e as atividades de desenvolvimento comunitário somente ocorrerão nos empreendimentos destinados à locação social, a partir do encaminhamento do Poder Concedente à Concessionária da primeira lista de beneficiários da locação social, na Fase 1 do Contrato de Concessão até o seu prazo.

Para os empreendimentos destinados à aquisição, a atuação da Concessionária restringe-se às atividades de comercialização e apoio à gestão condominial, nos termos estabelecidos, em especial, nos Anexos 7 (Caderno de Encargos) e 19 (Diretrizes de Locação Social e Aquisição).

A Prefeitura do Recife agradece a contribuição, considerada ao longo das revisões e aprimoramento das Minutas Editalícias.

Nesse sentido, definiu-se a prestação de serviços de apoio à gestão condominial somente para os empreendimentos destinados à aquisição, por um curto período, até a instauração da primeira Assembleia Geral e eleição de síndico. Para os empreendimentos de locação social, considerando as suas especificidades, foram adotadas regras de governança especiais e adequadas às particularidades da dinâmica da PPP Morar no Centro, a serem executadas pela Concessionária por meio do trabalho técnico social e de desenvolvimento comunitário, envolvendo os locatários sociais nas instâncias de participação e gestão dos empreendimentos. A descrição das diferentes atividades a serem desempenhadas pela Concessionária nos empreendimentos destinados à aquisição e à locação social constam no Anexo 7 (Caderno de Encargos).

ANEXO 14 - DIRETRIZES PARA CONTRATAÇÃO DO VERIFICADOR DE CONFORMIDADE

- A pouca clareza no desenvolvimento e avaliação (qualitativa e quantitativa) dos Indicadores, poderá comprometer a atuação do Verificador de Conformidade, quanto às suas tarefas voltadas à avaliação do trabalho desenvolvido pela Concessionária, consoante aos Serviços previstos em Contrato, conforme exposto item 1.3.1, e ainda, fornecer apoio e colaboração ao PODER CONCEDENTE nas atividades de fiscalização operacional do CONTRATO, especialmente em relação ao SISTEMA DE DESEMPENHO (Disposições Gerais - 1.4)

SUGESTÃO CONTEMPLADA.

Após a realização da Consulta Pública, o Anexo 8 do Contrato de Concessão, denominado "Sistema de Mensuração de Desempenho" em que constam os Indicadores de Desempenho e os respectivos critérios de aferição, foi revisto e detalhado, com aprimoramento das definições, parâmetros de avaliação, metodologias de mensuração e consequências associadas ao descumprimento dos indicadores.

As alterações promovidas conferem maior clareza, objetividade e mensurabilidade aos Indicadores, permitindo sua avaliação tanto sob o aspecto quantitativo quanto qualitativo, de forma compatível com as atribuições do Verificador de Conformidade, dispostas no Anexo 14 do Contrato de Concessão, denominado "Diretrizes para Contratação do Verificador de Conformidade".

Dessa forma, o conjunto atualizado de Indicadores e diretrizes contratuais fornece base suficiente para que o Verificador de Conformidade desempenhe adequadamente suas funções de avaliação da atuação da Concessionária, bem como de apoio ao Poder Concedente na fiscalização operacional do Contrato, especialmente no que se refere ao Sistema de Desempenho.

A Prefeitura do Recife agradece a contribuição apresentada, que colaborou para o aprimoramento do projeto.

Anexo 19 – Diretrizes para Locação Social e Alienação

2.2.1.1. A LISTA PRÉVIA DE CIDADÃOS INSCRITOS será formulada com base nos CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE a seguir enumerados:

- i. Residente no Município do Recife há pelo menos 2 anos
- ii. Não ter sido contemplado, em caráter definitivo, em programas HIS
- iii. Possuir pelo menos um membro da família em idade adulta
- iv. Renda mínima de 1 salário-mínimo (R\$ 1.320, data base 2023);
- v. Renda máxima de 3,5 salários-mínimos (R\$ 4.620, data base 2023)

A escolha do beneficiário para Locação Social e para Aquisição compete ao Trabalho Técnico Social, de acordo com os procedimentos usuais adotados para Habitação de Interesse Social.

Os critérios de Elegibilidade para Locação e para Alienação, são idênticos em alguns dos itens, diferenciando-se apenas em certas Faixas de Renda.

Contudo, a Faixa de Renda Máxima da Locação de 3,5 Salários Mínimos (R\$ 4.620) conflita com a Faixa de Renda Mínima para Alienação (R\$ 2.640,01). Dessa forma não está claro quais são os critérios que irão distinguir os inscritos para uma outra modalidade de atendimento, levando em conta que haja eventuais questionamentos da transparência do processo de seleção.

SUGESTÃO PARCIALMENTE CONTEMPLADA.

Após a realização da Consulta Pública, as Minutas Editalícias foram revisadas e complementadas, de modo a conferir maior detalhamento às diretrizes, regras e encargos aplicáveis ao projeto.

Para os empreendimentos destinados à aquisição, os critérios para a seleção das famílias restringem-se aos valores de renda das Faixas 2 e 3 do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Nos empreendimentos de locação social, a triagem e seleção dos beneficiários finais será feita a partir de lista prévia encaminhada pelo Poder Concedente à Concessionária, conforme os critérios de elegibilidade e de priorização descritos no Anexo 19 do Contrato de Concessão (Diretrizes de Alienação e Locação Social). Dentre os critérios de elegibilidade, destaca-se a renda da família que deverá se enquadrar entre as Faixas 1 e 2 do Programa Minha Casa, Minha Vida.

A Prefeitura do Recife agradece a contribuição, considerada ao longo das revisões e aprimoramento das Minutas Editalícias.

Anexo 19 – Diretrizes para Locação Social e Alienação 3.1.1. A LISTA DE CIDADÃOS INSCRITOS PARA ALIENAÇÃO será formulada com base nos CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE a seguir enumerados: i. Ser residente no Município do Recife há pelo menos 2 anos; ii. Não ter sido contemplado, em caráter definitivo, em programas habitacionais de interesse social; iii. Possuir pelo menos um membro da família em idade adulta, nos termos da legislação civil brasileira; iv. Comprovar renda mínima de R\$ 2.640,01 (data base 2023) que corresponde ao menor valor de renda da Faixa 2 do Programa Minha Casa Minha Vida); e v. Possuir renda máxima de R\$ 8.000,00 (data base 2023), que corresponde ao maior valor de renda da Faixa 3 do Programa Minha Casa Minha Vida. A escolha do beneficiário para Locação Social e para Aquisição compete ao Trabalho Técnico Social, de acordo com os procedimentos usuais adotados para Habitação de Interesse Social. Os critérios de Elegibilidade para Locação e para Alienação, são idênticos em alguns dos itens, diferenciando-se apenas em certas Faixas de Renda. Contudo, a Faixa de Renda Máxima da Locação de 3,5 Salários Mínimos (R\$ 4.620) conflita com a Faixa de Renda Mínima para Alienação (R\$ 2.640,01). Dessa forma não está claro quais são os critérios que irão distinguir os inscritos para uma outra modalidade de atendimento, levando com que haja eventuais questionamentos da transparência do processo de seleção.	SUGESTÃO PARCIALMENTE CONTEMPLADA. Após a realização da Consulta Pública, as Minutas Editalícias foram revisadas e complementadas, de modo a conferir maior detalhamento às diretrizes, regras e encargos aplicáveis ao projeto. Para os empreendimentos destinados à aquisição, os critérios para a seleção das famílias restringem-se aos valores de renda das Faixas 2 e 3 do Programa Minha Casa, Minha Vida. Nos empreendimentos de locação social, a triagem e seleção dos beneficiários finais será feita a partir de lista prévia encaminhada pelo Poder Concedente à Concessionária, conforme os critérios de elegibilidade e de priorização descritos no Anexo 19 do Contrato de Concessão (Diretrizes de Alienação e Locação Social). Dentre os critérios de elegibilidade, destaca-se a renda da família que deverá se enquadrar entre as Faixas 1 e 2 do Programa Minha Casa, Minha Vida. A Prefeitura do Recife agradece a contribuição, considerada ao longo das revisões e aprimoramento das Minutas Editalícias.
ANEXO 8 DO EDITAL De acordo com o Anexo 8 (“Plano de Negócios de Referência”), no item 3.3.2 (“Alienação”), é dito que “O Plano de Negócios Referencial propõe que parte das UH sejam destinadas à alienação para as Faixas 2 e 3 do PMCMV” (grifo acrescido por mim). Diante disso, faz-se a seguinte pergunta: pelo citado item se referir a uma proposta do Plano de Negócios Referencial, é possível alterar a destinação da alienação para a Faixa 1 do PMCMV, a fim de contribuir com efetividade para a viabilidade econômico-financeira da concessão, por melhor se adequar à realidade econômico-financeira da população de baixa e média renda do município do Recife?	SUGESTÃO PARCIALMENTE CONTEMPLADA. A Concessionária terá autonomia para definir o enquadramento dos imóveis destinados à alienação, de acordo com as diretrizes e premissas do seu Plano de Negócios. No Plano de Negócios Referencial, os imóveis foram prioritariamente alocados nas Faixas 2 e 3, em razão de apresentarem maior viabilidade econômico-financeira, uma vez que os valores de venda associados a essas faixas tendem a ser mais elevados, contribuindo para a maximização da receita e para a sustentabilidade do projeto ao longo da concessão.

ANEXO 8 DO EDITAL De acordo com o Anexo 8 (“Plano de Negócios de Referência”), no item 3.4, intitulado “Investimento (CAPEX e REFEX)”, estabelece que, para a implantação dos empreendimentos habitacionais, é estimado, a título de CAPEX, o valor de R\$ 182.061.279,94, e, a título de REPEX (reinvestimentos para a manutenção e conservação das unidades habitacionais, ao longo do contrato), o valor de R\$ 30.759.843,00. Diante disso, pergunta-se: o valor referente ao REPEX integra o valor estimado de investimento (CAPEX)? Ou seja, R\$ 30.759.843,00 é parte de R\$ 182.061.279,94, de modo que é estimado, efetivamente a título de investimento, o montante de R\$ 151.301.436,94, enquanto R\$ 30.759.843,00 será o reinvestimento, correto?	SUGESTÃO INAPLICÁVEL. Não se trata dos mesmos valores. O montante referente ao REPEX não está incluído nem somado ao valor denominado CAPEX, tratando-se de rubricas distintas no Plano de Negócios. Destaca-se, ainda, que todos os valores apresentados no Plano de Negócios tiveram sua data-base devidamente atualizada, resultando na apresentação de novos valores ajustados aos parâmetros econômicos vigentes.
ANEXO 8 DO EDITAL De acordo com o Anexo 8 (“Plano de Negócios de Referência”), no item 3.4, intitulado “Investimento (CAPEX e REFEX)”, estabelece que, para a implantação dos empreendimentos habitacionais, é estimado, a título de CAPEX, o valor de R\$ 182.061.279,94, e, a título de REPEX (reinvestimentos para a manutenção e conservação das unidades habitacionais, ao longo do contrato), o valor de R\$ 30.759.843,00. Novamente à luz disso, indaga-se: a integralidade do CAPEX deve ser despendida apenas pela concessionária, ou haverá recurso público durante a construção das 1.128 unidades habitacionais?	SUGESTÃO INAPLICÁVEL. Não se trata dos mesmos valores. O montante referente ao REPEX não está incluído nem somado ao valor denominado CAPEX, tratando-se de rubricas distintas no Plano de Negócios. Destaca-se, ainda, que todos os valores apresentados no Plano de Negócios tiveram sua data-base devidamente atualizada, resultando na apresentação de novos valores ajustados aos parâmetros econômicos vigentes.

ANEXO 9 DO EDITAL Conforme o Anexo 9 ("Memorial descritivo das áreas de concessão"), em observância às áreas de concessão, iniciadas no item 3 e findas no item 5, vê-se que há entornos em todas as áreas, nos quais se incluem calçadas, travessias etc., bem como é necessário o devido saneamento básico. A exemplo disso, leia-se o trecho do item 3, letra "b" abaixo: "Em relação ao entorno, é importante salientar que a proximidade entre os empreendimentos "Pátio 304" e "Siqueira Campos" é fator positivo no que diz respeito ao aproveitamento dos investimentos a serem realizados no entorno, com a melhoria das calçadas, travessias e na condição urbana como um todo. Além disso, o importante marco referencial do bairro de Santo Antonio, o Pátio do Sebo, também será beneficiado com a ocupação dos dois empreendimentos, cujo impacto será o de atrair pelo menos 180 novas famílias (cerca de 360 novos moradores). " Diante disso, indaga-se: a concorrência pública em referência inclui a realização, pela concessionária, de obras de infraestrutura a serem completamente custeadas pela Prefeitura do Recife-PE, na modalidade de empreitada global?	SUGESTÃO INAPLICÁVEL. A Prefeitura do Recife agradece a contribuição. Esclarecemos que a PPP Morar no Centro trata-se de um contrato de concessão patrocinada que inclui a construção dos empreendimentos destinados à aquisição e locação social nas áreas descritas no Anexo 9 do Edital (Memorial Descritivo das Áreas da Concessão) e serviços de manutenção, gestão de carteira e trabalho técnico social e desenvolvimento comunitário nos empreendimentos de locação social. Dessa forma, a Concessionária é responsável por realizar obras de implantação de construção nova e retrofit, em conformidade com os parâmetros urbanísticos do Recife e em atendimento às exigências legais. Nesse sentido, considerando que os projetos estão sujeitos a análise e aprovação das autoridades públicas competentes e Poder Concedente, deve-se observar que, caso sejam definidas contrapartidas aderentes aos empreendimentos, poderá ser exigida a execução de melhorias em passeios e travessias, incluindo eventuais obras de infraestrutura (de saneamento básico, iluminação pública, etc) no entorno das áreas da Concessão.
ANEXO 8 DO EDITAL Conforme o Anexo 8 ("Plano de Negócios de Referência"), no item 3.6.1, tem-se os seguintes prazos: (...) Considerando isso, pergunta-se: a previsão para a conclusão da construção	SUGESTÃO INAPLICÁVEL. Conforme o Anexo 8 – Plano de Negócios de Referência, em especial o disposto no item 3.6.1 (Prazos), foi adotada, para fins de modelagem econômico-financeira, a premissa de que o prazo para a conclusão das obras dos empreendimentos habitacionais é de até 3 (três) anos, contados a partir da assinatura do contrato de concessão. Nesse contexto, o Plano de Negócios Referencial considera, como premissa de modelagem, que a Concessionária poderá iniciar a alienação das unidades habitacionais a partir do 2º ano da concessão, independentemente da conclusão da totalidade das 1.128 unidades habitacionais, observada a evolução física das obras e a legislação aplicável à comercialização imobiliária. Ressalta-se que, do ponto de vista contratual, a Concessionária possui liberdade para realizar as alienações a qualquer tempo, sendo o marco temporal do 2º ano uma referência adotada exclusivamente para fins de modelagem econômico-financeira.

das 1.128 unidades habitacionais é de 3 anos, cujo início (desse prazo) é a assinatura do contrato, podendo a concessionária iniciar as alienações delas após 2 anos da assinatura do contrato?

E, por fim, ainda baseada no referido item, do Anexo 8, indaga-se: a concessionária poderá disponibilizar as unidades habitacionais à locação e, dessa forma, receber a receita pela locação social à medida que as unidades forem sendo finalizadas, ou será necessário concluir todas as UHs (1.128) para, só depois, iniciar a locação e o recebimento dos aluguéis?

Destaca-se, contudo, que o habite-se dos empreendimentos destinados à alienação está condicionado ao início da operação dos empreendimentos de locação social, em consonância com as diretrizes do projeto e com a lógica de implantação integrada da concessão.

Adicionalmente, quanto à locação social, o Plano de Negócios Referencial adota como premissa que a disponibilização das unidades para locação e o início do recebimento da respectiva receita poderão ocorrer de forma gradual, à medida que os empreendimentos ou etapas construtivas forem sendo concluídos e entrem em operação. Dessa forma, não é necessária a conclusão da totalidade das 1.128 unidades habitacionais para que se inicie a locação social e o recebimento das receitas correspondentes, desde que as unidades estejam aptas à ocupação. Na verdade, é necessário iniciar a operação da locação social para conseguir o habite-se dos imóveis de alienação.

Por fim, reforça-se que o Plano de Negócios de Referência possui natureza estritamente indicativa, não vinculando as licitantes nem a futura concessionária quanto à estratégia executiva, cronograma físico-financeiro definitivo ou ritmo de comercialização, nos termos expressamente consignados no próprio Anexo 8.



Documento assinado eletronicamente por **HUGO COUTO LOPES, Gestor**, em 30/01/2026, às 16:58, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **PAULO ROBERTO COELHO LOCIO, Especialista de Concessão e Parcerias Público-Pivada**, em 30/01/2026, às 17:00, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **ANA PAULA HARCHAMBOIS ASSUNCAO DE MELO XAVIER, Analista de Concessões Públicas**, em 30/01/2026, às 17:42, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.recife.pe.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **7110987** e o código CRC **A2AEB159**.

02.010216/2023-68

7110987v1

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E LICENCIAMENTO

Avenida Cais do Apolo, 925 - Bairro Recife | CEP 50030-903 - Recife/PE
Site - www.recife.pe.gov.br

