

**PROCESSO LICITATÓRIO Nº [•]/2025/SEPLAGTD/SEPE**  
**CONCORRÊNCIA Nº [•]/2025/SEPLAGTD/SEPE**

**ANEXO I – GLOSSÁRIO**

**CONCESSÃO PARA ATIVAÇÃO E GESTÃO DE IMÓVEIS PÚBLICOS, MEDIANTE A  
IMPLANTAÇÃO DE SERVIÇOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, PRECEDIDOS DE CONSTRUÇÃO,  
DEMOLIÇÃO OU REFORMA, VISANDO O DESENVOLVIMENTO DA ÁREA CENTRAL DA  
CIDADE DO RECIFE, EM PERNAMBUCO**

**DEZEMBRO/2024**

## **DAS DEFINIÇÕES**

Para fins do presente deste EDITAL de CONCORRÊNCIA PÚBLICA e seus ANEXOS, os termos listados a seguir, quando empregados no singular ou no plural, em letras maiúsculas, terão os significados constantes neste subitem:

1. ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;
2. ADJUDICAÇÃO: ato pelo qual a autoridade competente do PODER CONCEDENTE conferirá ao LICITANTE vencedor o objeto da LICITAÇÃO;
3. ADJUDICATÁRIA: participante da LICITAÇÃO à qual foi adjudicado o OBJETO da LICITAÇÃO;
4. AGENTE DE CONTRATAÇÃO: servidor designado, mediante portaria, responsável por tomar decisões, acompanhar o trâmite da licitação, dar impulso ao procedimento licitatório e executar quaisquer outras atividades necessárias ao bom andamento do certame até a homologação do processo, tudo com o suporte de sua equipe de apoio;
5. ANEXOS: documentos que acompanham o presente EDITAL;
6. ANTEPROJETO: o anteprojeto de arquitetura consiste na concepção funcional e representação das informações técnicas iniciais de detalhamento do projeto e de seus elementos, instalações e componentes, com definições gerais sobre o tema proposto no âmbito de pré-execução, apresentada em planta baixa e layout, concepção volumétrica, cortes, elevações e perspectivas. O anteprojeto de engenharia é a peça técnica composta de estudos e concepções gerais, contendo todos os elementos de contornos necessários e fundamentais à elaboração do PROJETO BÁSICO/LEGAL; peça técnica contendo todos os subsídios necessários à elaboração dos projetos básicos/executivos, contendo, no mínimo, os elementos descritos neste EDITAL;
7. ÁREA DA CONCESSÃO: área a ser concedida para execução do OBJETO, conforme o ANEXO I –MINUTA DO CONTRATO (ANEXO B – APÊNDICE II – MEMORIAL DESCRITIVO), deste EDITAL;
8. ÁREA DE FRUIÇÃO PÚBLICA: área no térreo, aberta à circulação de pedestres, para o desenvolvimento de atividades sociais, culturais e econômicas, visando garantir qualidade ao desenho do espaço coletivo e melhoramento no desempenho urbano e social local.
9. BENS REVERSÍVEIS: estrutura física e bens indispensáveis à continuidade da atividade do EMPREENDIMENTO, que serão revertidos ao PODER CONCEDENTE ao término da CONCESSÃO, conforme elencados neste CONTRATO e inventariados no PLANO DE IMPLANTAÇÃO e nos RELATÓRIOS DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO.

10. BENS VINCULADOS: bens integrantes ou não do patrimônio da CONCESSIONÁRIA, necessários à implantação e execução adequada das atividades do EMPREENDIMENTO;
11. CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA (ou CADERNO DE ENCARGOS): conjunto de especificações técnicas, critérios, condições e procedimentos a serem seguidos pela CONCESSIONÁRIA, constante como ANEXO B do CONTRATO;
12. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR: eventos imprevisíveis e inevitáveis, que resultem em onerosidade comprovadamente excessiva para qualquer das PARTES ou inviabilizem inequivocamente a continuidade da CONCESSÃO. CASO FORTUITO é toda situação decorrente de fato alheio à vontade das PARTES, porém proveniente de atos humanos. FORÇA MAIOR é toda situação decorrente de fato alheio à vontade das PARTES, porém proveniente de atos da natureza;
13. CONCESSÃO: é a delegação de serviços públicos, nos termos da Lei Federal nº 8.987/1995, ou a concessão de uso de bem público acompanhado de serviços, a ser formalizada por meio da celebração de contrato de concessão;
14. CONCESSIONÁRIA: Sociedade de Propósito Específico ou subsidiária integral, constituída pela LICITANTE, de acordo com as leis brasileiras e normas deste EDITAL e seus ANEXOS, especialmente a minuta de CONTRATO, com o fim exclusivo de execução do OBJETO da CONCESSÃO;
15. CONCESSIONÁRIA: Sociedade de Propósito Específico – SPE ou subsidiária integral, constituída de acordo com este CONTRATO, na forma de sociedade por ações e sob as leis brasileiras, com o fim exclusivo de execução do OBJETO da CONCESSÃO;
16. CONSORCIADO: pessoa jurídica brasileira, entidade de previdência complementar, fundo de investimento ou instituição financeira integrante de CONSÓRCIO;
17. CONSÓRCIO: associação de pessoas jurídicas brasileiras, instituições financeiras, entidade de previdência complementar ou fundos de investimento, com o objetivo de participar da LICITAÇÃO, que, sagrando-se vencedor do certame, deverá se constituir em Sociedade de Propósito Específico, segundo as leis brasileiras e normas deste EDITAL e seus ANEXOS;
18. CONSULTA PÚBLICA: ato administrativo por meio do qual o EDITAL e seus ANEXOS são disponibilizados para conhecimento e manifestação da população, que poderá criticar e sugerir aprimoramentos a serem avaliados pelo PODER CONCEDENTE previamente ao início da LICITAÇÃO;
19. CONTRATO: instrumento jurídico a ser firmado entre as PARTES, que regula os termos da CONCESSÃO, conforme o ANEXO I – MINUTA DO CONTRATO E ANEXOS;

20. CONTROLADA: qualquer sociedade, fundo de investimento ou pessoa jurídica cujo CONTROLE é exercido por outra pessoa, física ou jurídica, ou fundo de investimento;
21. CONTROLADORA: qualquer pessoa, natural ou jurídica, ou fundo de investimento que exerça CONTROLE sobre outra pessoa jurídica ou fundo de investimento;
22. CONTROLADORES DA SPE: cotistas ou acionistas que detêm o CONTROLE da SPE;
23. CONTROLE: o poder detido por pessoa ou grupo de pessoas vinculadas por acordo de voto ou sob controle comum para, isolada ou conjuntamente: (i) exercer, de modo permanente, direitos que lhe assegurem a maioria dos votos nas deliberações sociais e eleger a maioria dos administradores ou gestores de outra pessoa jurídica, fundo de investimento, ou entidades de previdência complementar, conforme o caso; e/ou (ii) efetivamente dirigir as atividades e orientar o funcionamento de órgãos de outra pessoa jurídica, fundo de investimento, ou entidade de previdência complementar;
24. DATA BASE DO CONTRATO: é a data base do Modelo Econômico-Financeiro referencial, apresentado pelo PODER CONCEDENTE;
25. DATA DE EFICÁCIA DO CONTRATO: é a data em que todas as condições ao início do ajuste tenham sido cumpridas pela CONCESSIONÁRIA e o PODER CONCEDENTE;
26. DATA DA ORDEM DE INÍCIO: data a partir da qual será iniciada a execução do OBJETO do CONTRATO, conforme ordem a ser exarada por escrito pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA, depois da DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO e da DATA DE EFICÁCIA DO CONTRATO;
27. DATA DE ENTREGA DOS ENVELOPES: data limite para a entrega dos ENVELOPES contendo a GARANTIA DE PROPOSTA, a PROPOSTA COMERCIAL e os DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO, conforme aviso de abertura da LICITAÇÃO publicado nos meios legais;
28. DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO: data de publicação do extrato do CONTRATO no PNCP e no Diário Oficial do Município do Recife, o que ocorrer por último;
29. DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO: conjunto de documentos arrolados no presente EDITAL, destinados a comprovar, dentre outros, a habilitação jurídica, a regularidade fiscal e trabalhista, a qualificação econômico-financeira e a capacidade técnico-operacional dos LICITANTES;
30. EDIFÍCIO GARAGEM: prédio a ser construído no centro do Recife, com vários pavimentos, que se destina precipuamente ao estacionamento de carros e motos, cuja construção, operação e manutenção se constitui em encargo da CONCESSIONÁRIA;

31. EDITAL: este instrumento convocatório que contém o conjunto de instruções, regras e condições necessárias à orientação da LICITAÇÃO – Edital de Concorrência nº [•]/2025 e todos os seus ANEXOS;
32. EMPREENDIMENTO: constitui os equipamentos que serão construídos, operados e mantidos pela Concessionária, englobando toda a ÁREA DA CONCESSÃO, destacadamente o EDIFÍCIO GARAGEM e o ESPAÇO DE USO PÚBLICO (PRAÇA);
33. ENVELOPE 1: invólucro contendo a GARANTIA DE PROPOSTA;
34. ENVELOPE 2: invólucro contendo a PROPOSTA COMERCIAL;
35. ENVELOPE 3: invólucro contendo os DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO;
36. EQUIPAMENTOS E MOBILIÁRIOS: conjunto de objetos, ferramentas e móveis necessários à gestão da ÁREA DA CONCESSÃO, à operação do EDIFÍCIO GARAGEM e do ESPAÇO DE ACESSO PÚBLICO;
37. ESPAÇO DE USO PÚBLICO (PRAÇA): área de livre acesso à população, destinada à convivência, contemplação, lazer, dentre outros, considerada ÁREA DE FRUIÇÃO PÚBLICA;
38. FGTS: Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, regido pela Lei n.º 8.036/1990;
39. FINANCIADOR: toda e qualquer instituição financeira, banco de fomento ou agência multilateral de crédito que conceda financiamento à CONCESSIONÁRIA para a execução do OBJETO do CONTRATO;
40. FINANCIAMENTO: todo e qualquer empréstimo eventualmente concedido à CONCESSIONÁRIA na forma de dívida para o cumprimento das suas obrigações no âmbito do CONTRATO;
41. FONTES DE RECEITAS: fontes de receitas, inclusive as alternativas, complementares ou acessórias, percebidas pela CONCESSIONÁRIA em razão da exploração do OBJETO;
42. GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO: garantia do fiel cumprimento das obrigações da CONCESSIONÁRIA, a ser mantida em favor do PODER CONCEDENTE, nos termos do CONTRATO;
43. GARANTIA DE PROPOSTA: garantia pecuniária prestada pelos LICITANTES que poderá ser executada pelo PODER CONCEDENTE, nos termos do EDITAL;
44. HOMOLOGAÇÃO: ato pelo qual a autoridade competente, após verificar a regularidade dos atos praticados no processo, ratifica o resultado da LICITAÇÃO;
45. INMETRO: Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia, criado pela Lei Federal nº 5.966, de 11 de dezembro de 1973;
46. INSS: Instituto Nacional do Seguro Social;

47. INTERFERÊNCIAS: obstáculos naturais ou artificiais, tais como árvores, obstáculos geológicos, redes de energia elétrica, telefonia e transmissão de dados, adutoras, gasodutos e similares e achados arqueológicos, entre outros.
48. INVENTÁRIO DE BENS: documento enviado anualmente pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE, contendo informações individualizadas sobre os BENS REVERSÍVEIS já implantados, incluindo depreciação, estado de conservação e vida útil remanescente;
49. INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS: aqueles de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, destinados à ativação e melhoramento da ÁREA DA CONCESSÃO, conforme detalhado no CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
50. IPCA: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE);
51. LICITAÇÃO: o presente procedimento administrativo, na modalidade CONCORRÊNCIA, por meio do qual será selecionada a proposta mais vantajosa para o PODER CONCEDENTE, com vistas à contratação da CONCESSIONÁRIA - Concorrência nº [•]/2025;
52. LICITANTE: qualquer pessoa jurídica, fundo de investimento ou CONSÓRCIO participante da LICITAÇÃO;
53. OBJETO: CONCESSÃO para ativação e gestão de imóveis públicos, mediante a implantação de serviços, públicos ou privados, precedidos de construção, demolição ou reforma, visando o desenvolvimento da área central da cidade do Recife, em Pernambuco;
54. OPEX: custos estimados no Plano de Negócios de Referência para a operação da CONCESSIONÁRIA pelo prazo total do CONTRATO;
55. ÓRGÃOS DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO HISTÓRICO: órgãos ou entidades a nível municipal, estadual e federal de proteção ao patrimônio histórico, a saber (ou outros que venham a substituí-los): Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN); Fundação do Patrimônio Histórico e Artístico de Pernambuco (FUNDARPE) e Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural (DPPC);
56. OUTORGA FIXA: valor registrado na PROPOSTA COMERCIAL da LICITANTE, que deverá ser pago pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE em virtude da exploração do OBJETO, nos termos do EDITAL e seus ANEXOS;
57. OUTORGA VARIÁVEL: valor pago, anualmente, ao PODER CONCEDENTE, incidente sobre a receita operacional bruta anual da CONCESSIONÁRIA, correspondente a 2% (dois por cento);
58. PARCELA DE OUTORGA FIXA 1: parcela correspondente a 20% (vinte por cento) da OUTORGA FIXA, a ser paga como condição precedente à emissão da DATA DA ORDEM DE INÍCIO;

59. PARCELA DE OUTORGA FIXA 2: parcela correspondente a 80% (oitenta por cento) da OUTORGA FIXA, a ser paga em parcelas anuais iguais, até o termo final da CONCESSÃO, devidamente atualizadas, a partir do 30º mês após a DATA DE EFICÁCIA DO CONTRATO;
60. PARTES RELACIONADAS: com relação à CONCESSIONÁRIA, qualquer pessoa CONTROLADORA, coligada e respectivas CONTROLADAS, bem como aquelas assim consideradas pelas normas contábeis em vigor;
61. PARTES: o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA;
62. PLANO DE IMPLEMENTAÇÃO: documento elaborado pela CONCESSIONÁRIA, contendo os projetos executivos das obras e respectivas aprovações, assim como o planejamento de sua execução, juntamente com a discriminação dos BENS REVERSÍVEIS e BENS VINCULADOS à CONCESSÃO.
63. PLANO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO: documento elaborado pela CONCESSIONÁRIA, contendo os procedimentos à gestão, operação e manutenção do EMPREENDIMENTO.
64. PNCP - Portal Nacional de Compras Públicas;
65. PODER CONCEDENTE: o MUNICÍPIO DO RECIFE, por meio da sua SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E TRANSFORMAÇÃO DIGITAL - SEPLAGTD;
66. PNCP – Portal Nacional de Compras Públicas;
67. PRAZO DA CONCESSÃO: 25 (vinte e cinco) anos, contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, podendo ser prorrogado somente diante de situações extraordinárias, a critério exclusivo do PODER CONCEDENTE, por no máximo 05 (cinco) anos, para: (i) recomposição do equilíbrio econômico-financeiro; (ii) no caso de interesse público, em virtude de exigências à continuidade de ativação das áreas centrais da cidade, garantido o equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO;
68. PROJETO “AS BUILT”: projeto das instalações tais como construídas, a ser entregue após a realização de obras, respeitadas as normas técnicas aplicáveis, bem como a regulamentação vigente, nos termos do CONTRATO;
69. PROJETO BÁSICO/LEGAL: projeto a ser elaborado pela CONCESSIONÁRIA previamente à realização de quaisquer obras, conforme diagnóstico, diretrizes, e especificações técnicas previstos no ANEXO I – MINUTA DO CONTRATO e seu ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS, observadas as normas técnicas aplicáveis, bem como a regulamentação vigente na ocasião;
70. PROPOSTA COMERCIAL: proposta financeira apresentada pelos LICITANTES, de acordo com os termos e condições do EDITAL e seus ANEXOS, que contém o valor da OUTORGA FIXA PROPOSTA, a ser paga ao PODER CONCEDENTE pela CONCESSIONÁRIA;

71. PROJETO EXECUTIVO: O projeto executivo é o conjunto de elementos e informações necessárias para execução de obra, composto de detalhamento e especificação dos elementos necessários para instalação, montagem e desenvolvimento da construção, além de esclarecimentos a respeito das técnicas construtivas sugeridas, necessário para perfeita compatibilização entre o projeto e a obra civil, observada a legislação vigente aplicável à matéria e as diretrizes constantes no ANEXO I – MINUTA DO CONTRATO e seu ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS;
72. RECEITA BRUTA: toda e qualquer receita auferida pela CONCESSIONÁRIA e suas eventuais subsidiárias integrais, excluindo-se as RECEITAS ACESSÓRIAS, conforme interpretação do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ICPC 01.
73. RECEITAS ACESSÓRIAS: todas as receitas não consideradas como RECEITAS VINCULADAS À CONCESSÃO;
74. RECEITAS VINCULADAS À CONCESSÃO: todas as receitas especificadas neste CONTRATO e seus ANEXOS, estando diretamente relacionadas à execução do OBJETO da CONCESSÃO;
75. RELATÓRIO DE INTERVENÇÃO: relatórios a serem entregues, trimestralmente, ao PODER CONCEDENTE, e, também, de forma consolidada ao fim dos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS, contendo os detalhes do andamento do PLANO DE INTERVENÇÃO;
76. RELATÓRIO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO: documento elaborado pela CONCESSIONÁRIA, trimestralmente, relatando aspectos atinentes à gestão da área e operação/manutenção da atividade desenvolvida no local.
77. REMUNERAÇÃO: receitas recebidas pela CONCESSIONÁRIA em virtude da exploração do OBJETO, nos termos do CONTRATO;
78. REVISÃO EXTRAORDINÁRIA: procedimento extraordinário para avaliação do equilíbrio econômico-financeiro da CONCESSÃO, nos termos do CONTRATO;
79. REVISÃO ORDINÁRIA: revisão quinquenal com o objetivo de permitir a reavaliação dos parâmetros, condições e resultados gerais da CONCESSÃO, conforme o CONTRATO;
80. SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS: serviços prestados pela CONCESSIONÁRIA para consecução do OBJETO da CONCESSÃO, tal como previsto no ANEXO I – MINUTA DO CONTRATO - ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
81. SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO ou SPE: Sociedade de Propósito Específico que será constituída pela ADJUDICATÁRIA, de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede social e administrativa no Município do Recife e que será responsável pela execução exclusiva do OBJETO da CONCESSÃO;

82. SESSÃO PÚBLICA DA LICITAÇÃO: sessão pública para abertura dos envelopes de GARANTIA DA PROPOSTA e PROPOSTAS COMERCIAIS das LICITANTES, realização da etapa de lances viva-voz da LICITAÇÃO, e abertura do Envelope 3 contendo os DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO da LICITANTE detentora da PROPOSTA COMERCIAL mais bem classificada;
83. SUSEP: Superintendência de Seguros Privados, autarquia federal criada pelo Decreto-Lei nº 73/1966, de 21 de novembro de 1966;
84. TÉRREO VISITÁVEL: área localizada no pavimento térreo do imóvel, para fins de livre destinação ao uso público de circulação de pedestres, com acesso direto aos logradouros públicos lindeiros, garantido o pleno atendimento aos critérios de acessibilidade universal, dentro do horário de funcionamento do EMPREENDIMENTO.
85. USUÁRIOS: todos os que usufruam da ÁREA DA CONCESSÃO, de suas instalações, serviços, equipamentos, eventos, atrações ou quaisquer outras atividades oferecidas no local;
86. VALOR DO CONTRATO: correspondente ao valor dos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS somados ao OPEX;