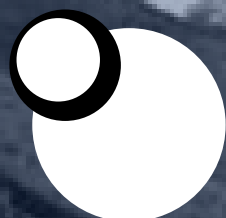




SEPLAGTD
Secretaria de
Planejamento, Gestão e
Transformação Digital



RECIFE
PARCERIAS
Concessões e PPPs

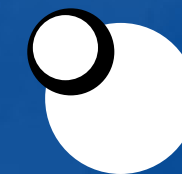
Concessão para ativação e gestão de imóveis públicos, mediante a implantação de serviços, públicos ou privados, precedidos de construção, demolição ou reforma, visando o desenvolvimento da área central da cidade do Recife, em Pernambuco.

Consulta Pública

Dezembro de 2024



SEPLAGTD
Secretaria de
Planejamento, Gestão e
Transformação Digital



RECIFE
PARCERIAS
Concessões e PPPs

Contextualização da Iniciativa

Visão Geral do Projeto

Cronograma do Projeto



SEPLAGTD
Secretaria de
Planejamento, Gestão e
Transformação Digital



RECIFE
PARCERIAS
Concessões e PPPs

Contextualização da Iniciativa

Visão Geral do Projeto

Cronograma do Projeto



Recife/PE

- Com o objetivo de contribuir com o desenvolvimento e transformação da região central da cidade, a Prefeitura do Recife tem promovido avanços importantes em suas políticas públicas nesse setor. Nesse contexto, a gestão municipal iniciou, na segunda-feira 30/12/2024, a consulta pública sobre o projeto de concessão Cais em Movimento.
- A iniciativa prevê a ativação, gestão e manutenção de imóveis públicos, mediante a implantação de serviços públicos ou privados, precedidos de construção, demolição ou reforma, visando transformar a área central da cidade – especificamente o bairro de São José – em um local bom para morar, trabalhar, frequentar e visitar.



Premissas deste Projeto



1. ESTIMULAR

o desenvolvimento urbano e econômico da região central através de empreendimentos multiuso.



2. AMPLIAR

a qualidade da mobilidade local, otimizando a fruição pública e melhorando a acessibilidade ao território.



3. FOMENTAR

a gestão sustentável dos ativos públicos e privados com foco na preservação dos valores históricos e culturais.



SEPLAGTD
Secretaria de
Planejamento, Gestão e
Transformação Digital



RECIFE
PARCERIAS
Concessões e PPPs

Contextualização da Iniciativa

Visão Geral do Projeto

Cronograma do Projeto



Empreendimento Multiuso

Construção de Empreendimento com vagas de estacionamento, fruição pública e terreno visitável, com espaço para serviços gastronômicos, culturais, entre outros.

Área Total do
Projeto

14.490,78
m²

Área Bruta
Locável

3.138,6
m²

Número de
Vagas de
Automóveis

471

Número de
Vagas de
Motocicletas

51

Número de
Pavimentos

5



Bairro: São
José

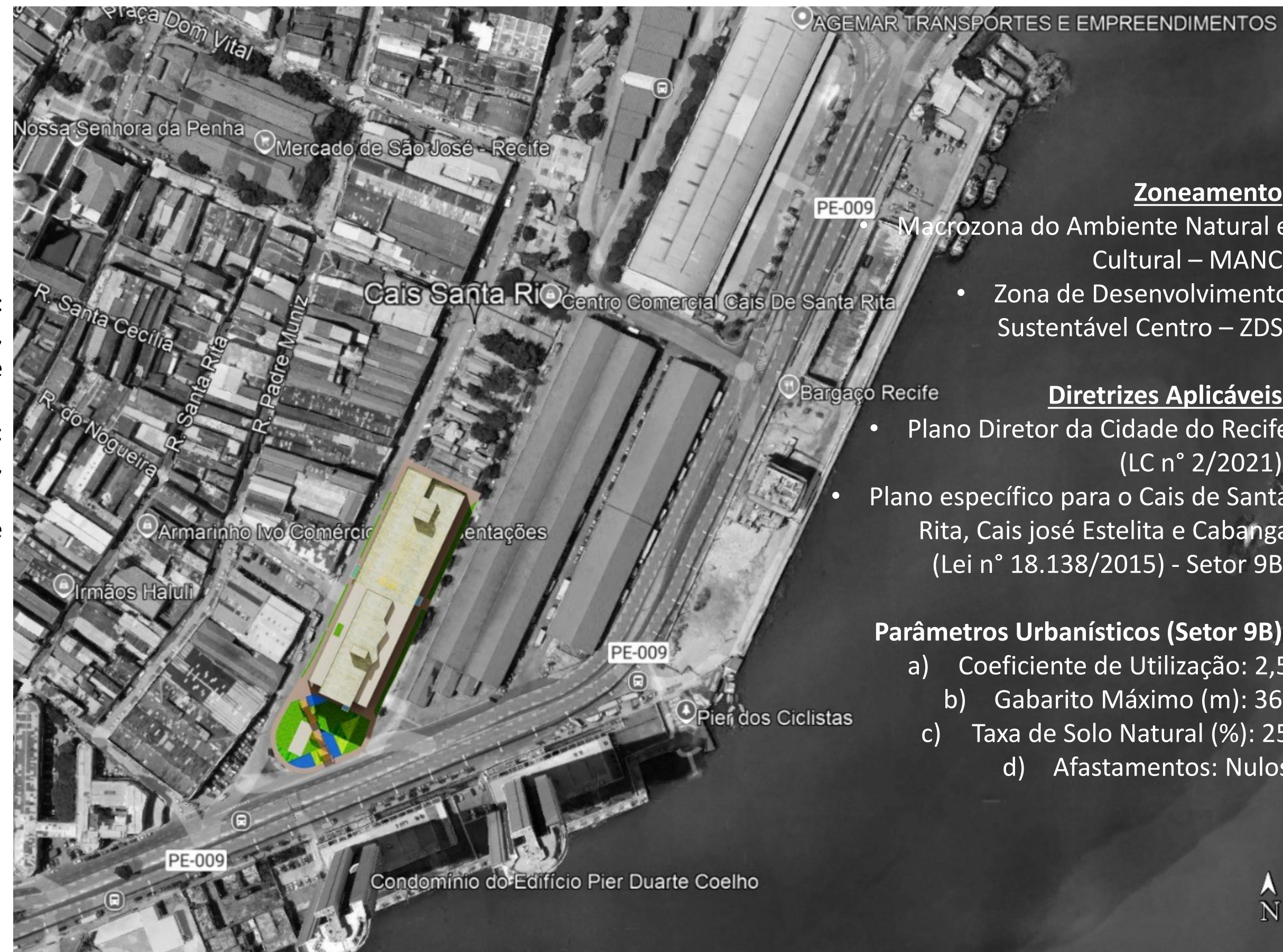


Plano Específico para
o Cais de Santa Rita,
Cais José Estelita e
Cabanga



Próximo ao Novotel,
Marina, Recife Expo
Center e Mercado de
São José

1. **Potencial construtivo:** 11.723,93m² de área privativa, obtido através do coeficiente de utilização de 2,5;
2. **Área total de construção:** potencial construtivo mais 50%, que equivale a 17.585,90m²;
3. **Taxa de solo natural:** 25%, que equivale a 1.172,39m²;
4. **Gabarito:** 36m de altura;
5. **Afastamentos:** nulos.



Zoneamento:

- Macrozona do Ambiente Natural e Cultural – MANC;
- Zona de Desenvolvimento Sustentável Centro – ZDS.

Diretrizes Aplicáveis:

- Plano Diretor da Cidade do Recife (LC n° 2/2021);
- Plano específico para o Cais de Santa Rita, Cais José Estelita e Cabanga (Lei n° 18.138/2015) - Setor 9B.

Parâmetros Urbanísticos (Setor 9B):

- a) Coeficiente de Utilização: 2,5
- b) Gabarito Máximo (m): 36;
- c) Taxa de Solo Natural (%): 25
- d) Afastamentos: Nulos



Visão Geral do Projeto - Térreo



SEPLAGTD
Secretaria de
Planejamento, Gestão e
Transformação Digital



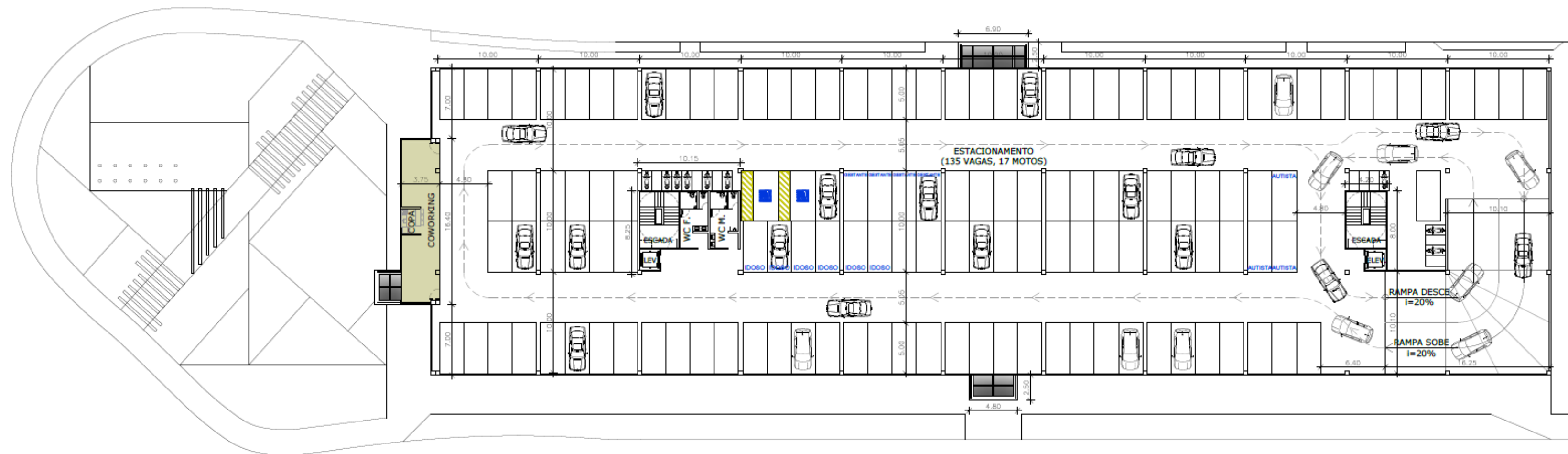
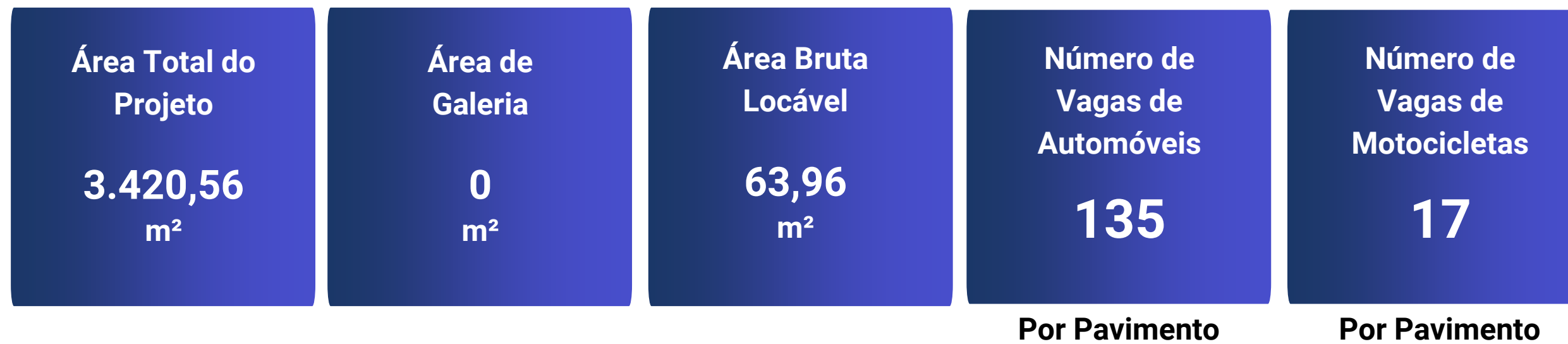
RECIFE
PARCERIAS
Concessões e PPPs

Área Total do Projeto 3.371,33 m ²	Área de Galeria 442,86 m ²	Área Bruta Locável 1.367,48 m ²	Número de Vagas de Automóveis 0	Número de Vagas de Motocicletas 0
---	---	--	--	--



PLANTA BAIXA PAVIMENTO TÉRREO
ESC. 1/300

Visão Geral do Projeto – Piso Tipo



PLANTA BAIXA 1º, 2º E 3º PAVIMENTOS
ESC. 1/300

Visão Geral do Projeto - Rooftop



SEPLAGTD
Secretaria de
Planejamento, Gestão e
Transformação Digital

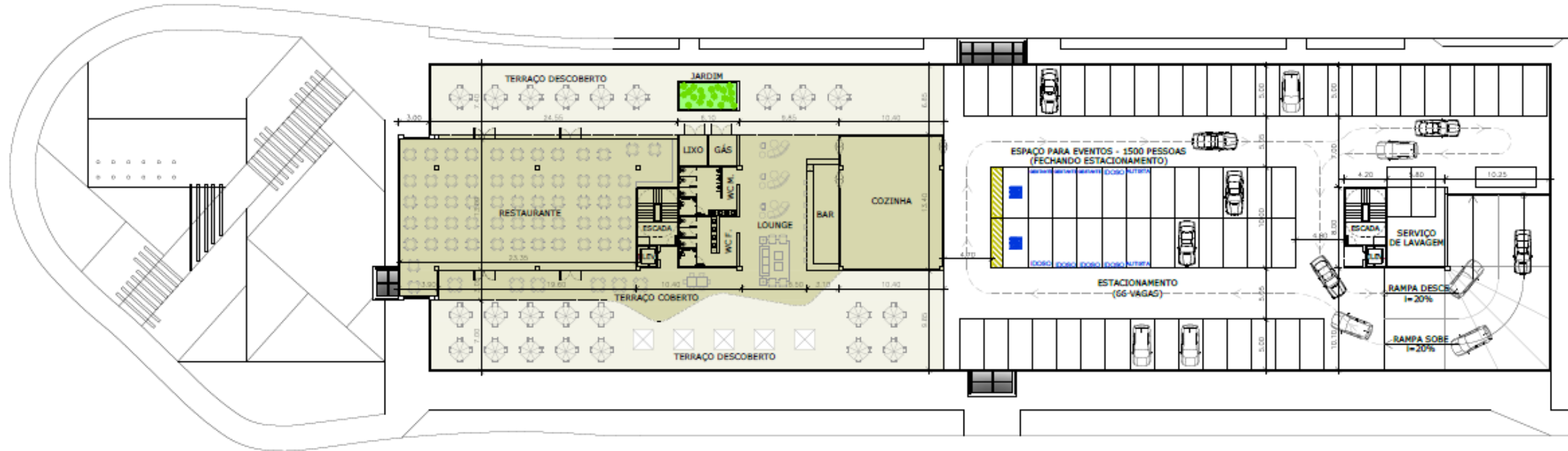


**RECIFE
PARCERIAS**
Concessões e PPPs

Área Total do Projeto
3.420,56 m²

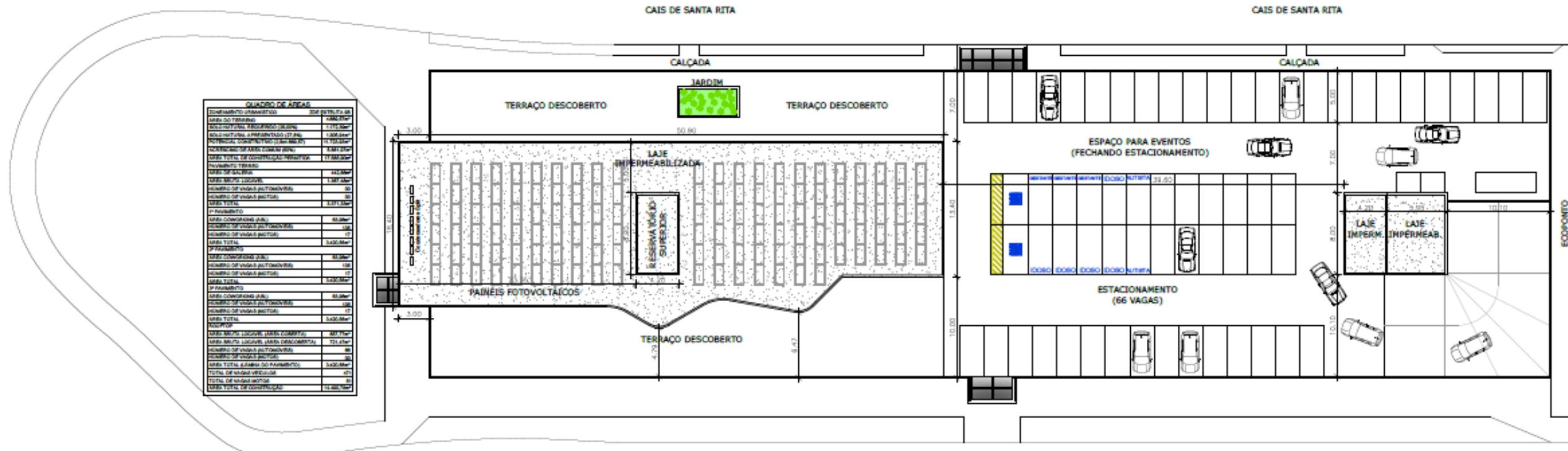
Área Bruta Locável (Coberta)
857,77 m²

Área Bruta Locável (Descoberta)
721,47 m²



PLANTA BAIXA ROOFTOP
ESC. 1/300

Número de Vagas de Automóveis
66



CAIS DE SANTA RITA (FUNDOS DO EXPO CENTER)
PLANTA DE COBERTA
ESC. 1/300

Número de Vagas de Motocicletas
0

- Fachadas sudoeste e noroeste.



Visão Geral do Projeto – Modelagem 3D



SEPLAGTD
Secretaria de
Planejamento, Gestão e
Transformação Digital



RECIFE
PARCERIAS
Concessões e PPPs

- Fachadas nordeste e sudeste.



Investimentos e Serviços a serem prestados pela Concessionária

CAPEX - Números Referenciais:

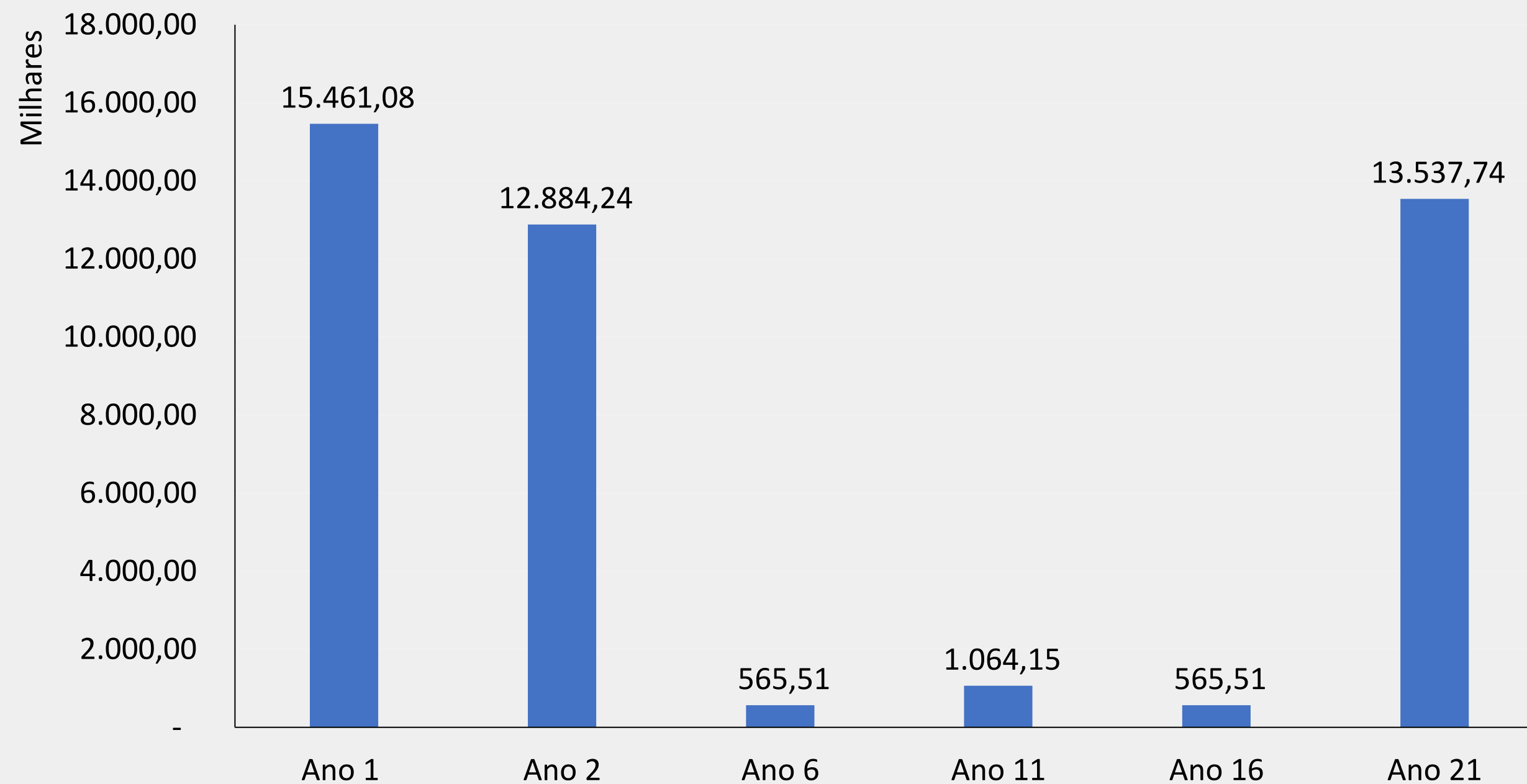
CAPEX Total	R\$ 44.643.742
Obras Civis	R\$ 25.591.722,00
Instalações	R\$ 2.504.778,00
Móveis e Utensílios	R\$ 7.419,00
Máquinas e Equipamentos	R\$ 69.715,00
Equipamentos de Informática	R\$ 171.688
Reinvestimento	R\$ 16.298.421



Investimentos e Serviços a serem prestados pela Concessionária

No decorrer da vigência contratual:

CAPEX em R\$ (Mil)





Investimentos e Serviços a serem prestados pela Concessionária

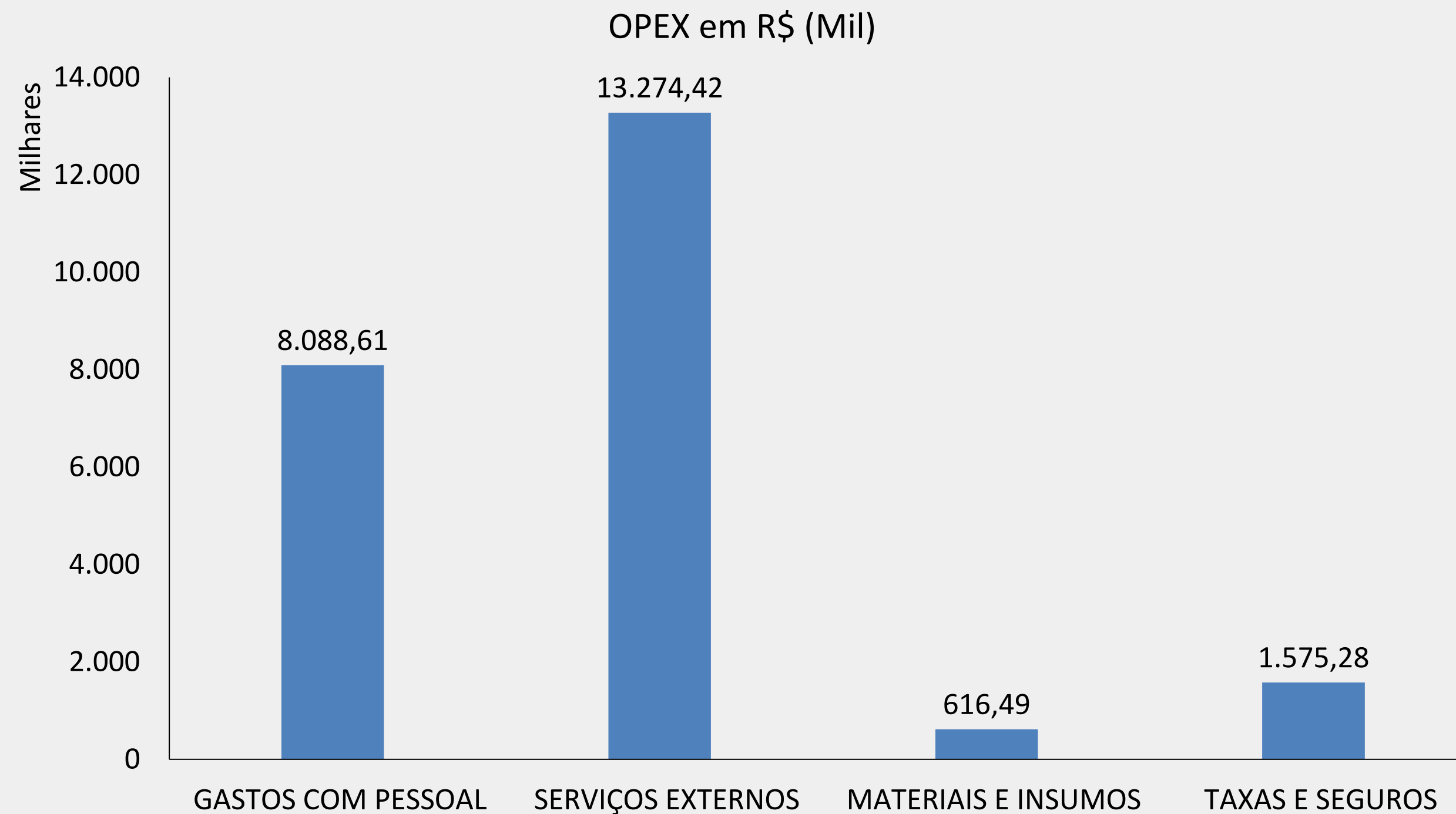
OPEX - Números Referenciais:

OPEX Total	R\$ 23.554.815,00
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	R\$ 21.363.037,00
Despesas administrativas, comerciais e gerais	R\$ 2.191.290,00



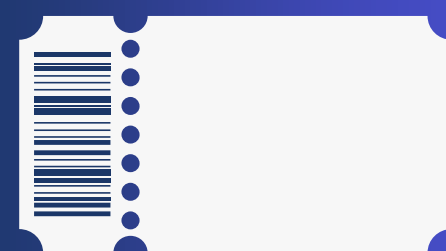
Investimentos e Serviços a serem prestados pela Concessionária

No decorrer da vigência contratual:



Receitas Referenciais

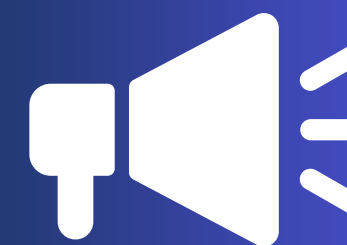
Constituem FONTES DE RECEITA as seguintes atividades:



GESTÃO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO

Venda de bilhetes ou passes que permitem aos usuários acessar serviços oferecidos.

Os tickets devem ser vendidos em formatos variados, como: Mensalista, Diarista, Horista.



EXPLORAÇÃO DE ABL*

A exploração de serviços de gastronomia, restaurantes, bares e demais serviços para a garantia o desenvolvimento das potencialidades locais.

*Área Bruta Locável (ABL):

Área de um empreendimento imobiliário que é disponível para locação (lojas, salas, boxes, quiosques etc.)



Receitas Referenciais

Constituem FONTES DE RECEITA as seguintes atividades:

Receita Total*	R\$ 121.928.375,00
Gestão de Estacionamentos	R\$ 78.383.313,00
Exploração de ABL	R\$ 43.545.062,00
Lojas Pavimento Térreo e Co-Working	R\$ 21.634.623,00
Rooftop	R\$ 21.910.439,00

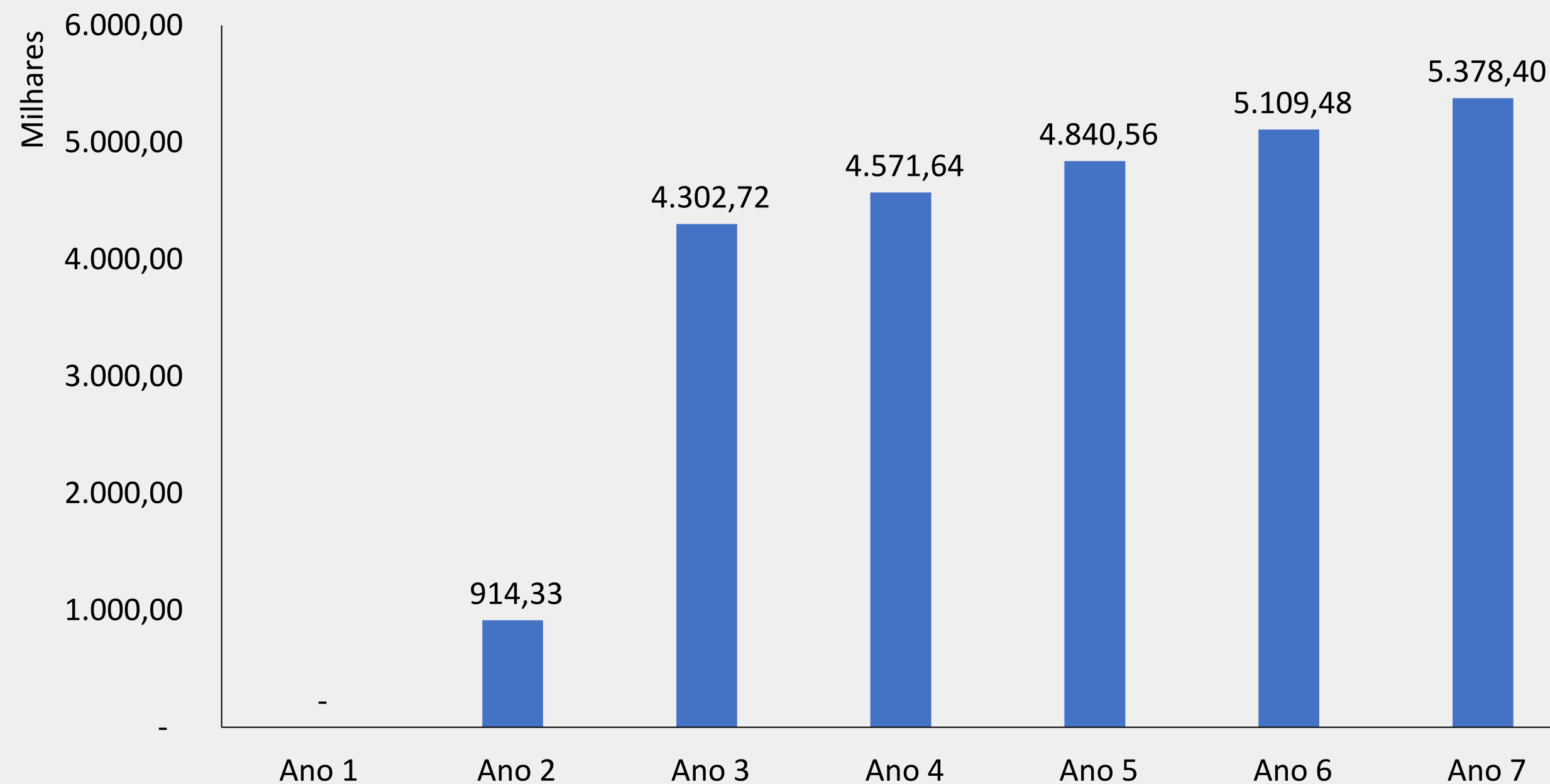
***Observação:** Conforme o CADERNO DE ENCARGOS, tópico 10.2: O percentual de COMPARTILHAMENTO DE RECEITA ACESSÓRIA, a ser sugerido pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE quando da proposição de RECEITAS ACESSÓRIAS, deverá ser, no máximo, de 10% (dez por cento) da Receita Operacional Bruta acessória, conforme previsto no CONTRATO.



Receitas Referenciais

Previsão de Receita até o Ano Cruzeiro:

Receitas em R\$ (Mil)



Edital

Modalidade

Concorrência.

Critério de Seleção

Maior oferta, referente ao maior valor de OUTORGA FIXA a ser paga pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE.

Outorga Fixa Mínima

R\$ 1.623.908.

Outorga Variável

2,00% da Receita Operacional Bruta.

Garantia de Proposta

R\$ 340.993 (0,5% do Valor do Contrato).

Edital

Participação

Participação aberta a empresas, de forma isolada ou em consórcio.

Não há número máximo de consorciadas.

Habilitação Técnica

Apresentação de atestados que comprovem:

- a) gestão e exploração econômica de empreendimento com circulação de, no mínimo, 4.500 (quatro mil e quinhentas) pessoas/mês; ou
- b) execução de contrato público de concessão de uso de bem público, comum, administrativa ou patrocinada, com comprovado atendimento do respectivo objeto; e
- c) comprovada capacidade de incorporação ou construção de empreendimentos imobiliários somando, no mínimo, 7.000 m² (sete mil metros quadrados) de área total construída, sendo pelo menos 01 (um) único contrato ou empreendimento de 3.000 m² (três mil metros quadrados).



Contrato

Condições para Assinatura

- Constituição e Integralização de Capital na SPE;
- Prestação da Garantia de Execução;
- Comprovação de Regularidade Fiscal e Trabalhista;
- Comprovação de vínculo com profissional habilitado e responsável pela gestão, manutenção, projeto e execução das obras.

Ordem de Início

Após pagamento 20% de Outorga Fixa.

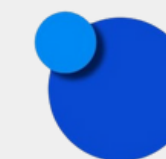
Reversão dos Ativos

Reversão dos ativos ao Poder Público ao final do prazo da concessão;
Não há transferência da propriedade do ativo ao setor Privado.

Visão Geral do Projeto – Benefícios Estimados



SEPLAGTD
Secretaria de
Planejamento, Gestão e
Transformação Digital



RECIFE
PARCERIAS
Concessões e PPPs



OBRIGAÇÕES

PRAZO
25 ANOS

INTEGRALIZAÇÃO CAPITAL
R\$ 1.545.018

GARANTIA DE EXECUÇÃO
R\$ 400.726

PROJEÇÕES FINANCEIRAS

VALOR DO
CONTRATO
R\$ 68.198.547

RECEITAS
ESTIMADAS
R\$ 121.928.375

CAPEX
R\$ 44.643.742

OPEX
R\$ 23.554.805

ARRECADAÇÕES

ISS
R\$ 6.096.419

FEDERAIS
(PIS, COFINS, IR, CSLL)
R\$ 23.576.019

AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

TIR DO PROJETO: 10,03%
VPL DO PROJETO: 0

VALORES AO LONGO DE
TODO O CONTRATO

OUTORGA FIXA
R\$ 1.623.098

OUTORGA VARIÁVEL
R\$ 2.420.281

- Principais encargos da concessionária:



50

450

O **quantitativo mínimo** exigido de vagas de automóveis e motocicletas.



Exigência de **exploração de Área Bruta Locável no térreo**, com térreo visitável, área de fruição pública e fachada ativa na lateral noroeste.



Edificação deve utilizar **materiais que harmonizem sua atividade finalística com o entorno**, minimizando o impacto visual da estrutura com elementos artísticos regionais.



Equipar, de maneira padronizada, com **iluminação cênica todas as fachadas** da área construída do Empreendimento.

- Principais encargos da concessionária:



Instalação de **espaço público (praça) com fruição pública**, que conte com projeto paisagístico, iluminação cênica, fontes e espelhos de água e área de convivência.



Implantação de **calçadas no entorno de todo o Empreendimento**, conforme o Manual de Calçadas da Prefeitura.



Aplicação de **sinalização horizontal e vertical**, por parte da Concessionária, conforme normas do Código Nacional de Trânsito e demais legislações.



A concessionária deverá **seguir em linhas gerais as legislações** aplicáveis ao setor de Construção Civil e ABNT, conforme Caderno de Encargos.



SEPLAGTD
Secretaria de
Planejamento, Gestão e
Transformação Digital



RECIFE
PARCERIAS
Concessões e PPPs

Contextualização da Iniciativa

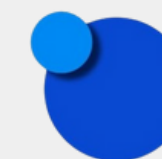
Visão Geral do Projeto

Cronograma do Projeto

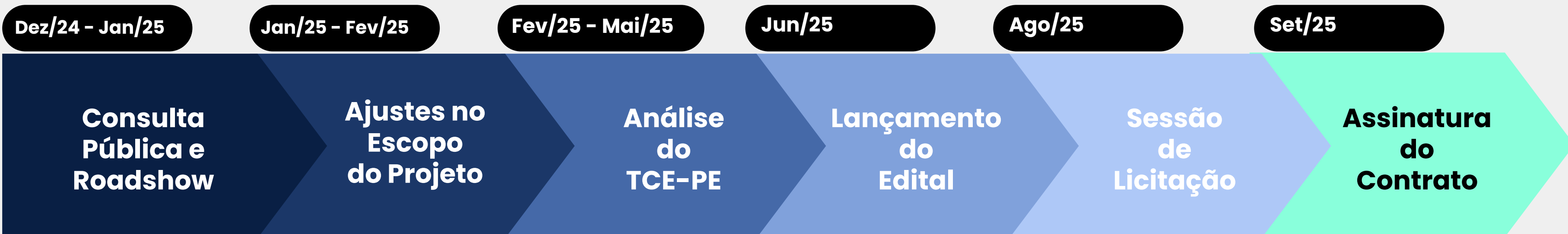
Cronograma do Projeto



SEPLAGTD
Secretaria de
Planejamento, Gestão e
Transformação Digital

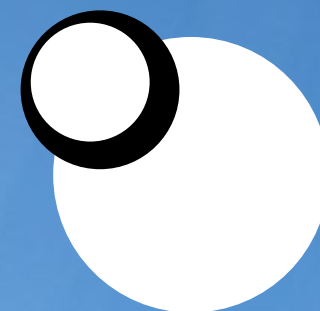


RECIFE
PARCERIAS
Concessões e PPPs





SEPLAGTD
Secretaria de
Planejamento, Gestão e
Transformação Digital



RECIFE
PARCERIAS
Concessões e PPPs