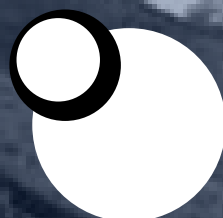




SEDUL
Secretaria de
Desenvolvimento Urbano
e Licenciamento



**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, reforma ou retrofit, visando o desenvolvimento da área central da cidade do Recife, em Pernambuco.

Atualização após Consulta Pública

Fevereiro de 2025



Contextualização da Iniciativa

Visão Geral do Projeto

Cronograma do Projeto



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.



Contextualização da Iniciativa

Visão Geral do Projeto

Cronograma do Projeto



Empreendimento Multiuso

Construção de Empreendimento com vagas de estacionamento, fruição pública e térreo 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

Visão Geral do Projeto – Inserção Espacial



SEDUL
Secretaria de
Desenvolvimento
Urbano e
Licenciamento



RECIFE
PARCERIAS
Concessões e PPPs

1. **Área do Terreno:** 4.689,57m²
2. **Potencial construtivo:** 11.723,93m² de área privativa (obtido através do coeficiente de utilização de 2,5)
3. **Área total de construção:** 17.585,90m² (potencial construtivo + 50% de área comum)
4. **Taxa de solo natural (mínimo):** 1.172,39m² (25%)
5. **Taxa de solo natural (apresentado):** 1.305,94m² (32%)
6. **Gabarito (máximo):** 36m
7. **Gabarito (apresentado):** 17,50m
8. **Afastamentos*:** 3,85m.

*Para aumento do passeio público



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



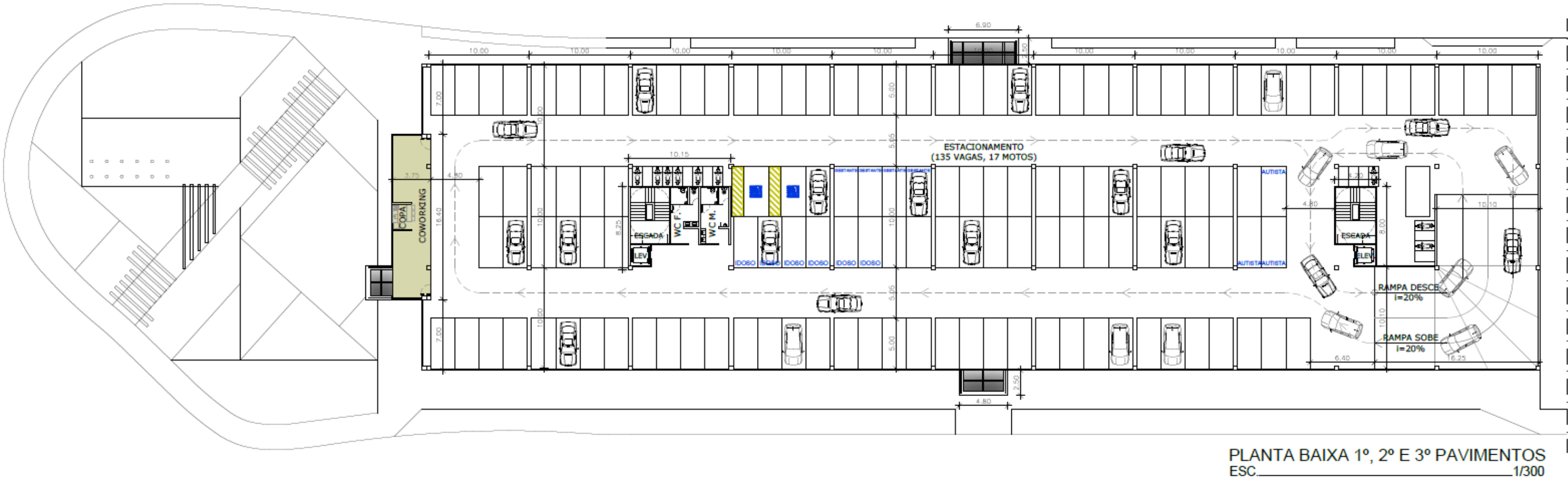
Área Total Térreo	Área de Galeria	Área Bruta Locável	Número de Vagas de Automóveis	Número de Vagas de Motocicletas
3.371,33 m²	442,86 m²	1.367,48 m²	0	0



Visão Geral do Projeto - Piso Tipo



Área Total Piso Tipo 3.420,56 m²	Área de Galeria 0 m²	Área Bruta Locável 63,96 m²	Número de Vagas de Automóveis 135	Número de Vagas de Motocicletas 17
Por Pavimento			Por Pavimento	Por Pavimento



Visão Geral do Projeto - Rooftop



SEDUL
Secretaria de
Desenvolvimento
Urbano e
Licenciamento

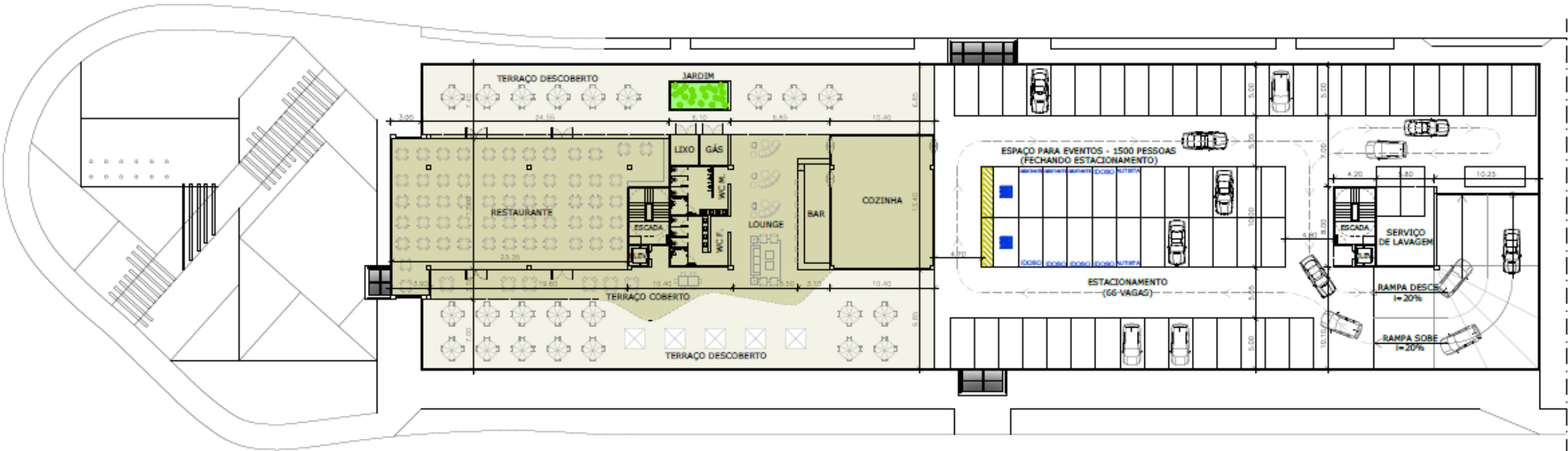


RECIFE
PARCERIAS
Concessões e PPPs

Área Total
Rooftop
3.420,56 m²

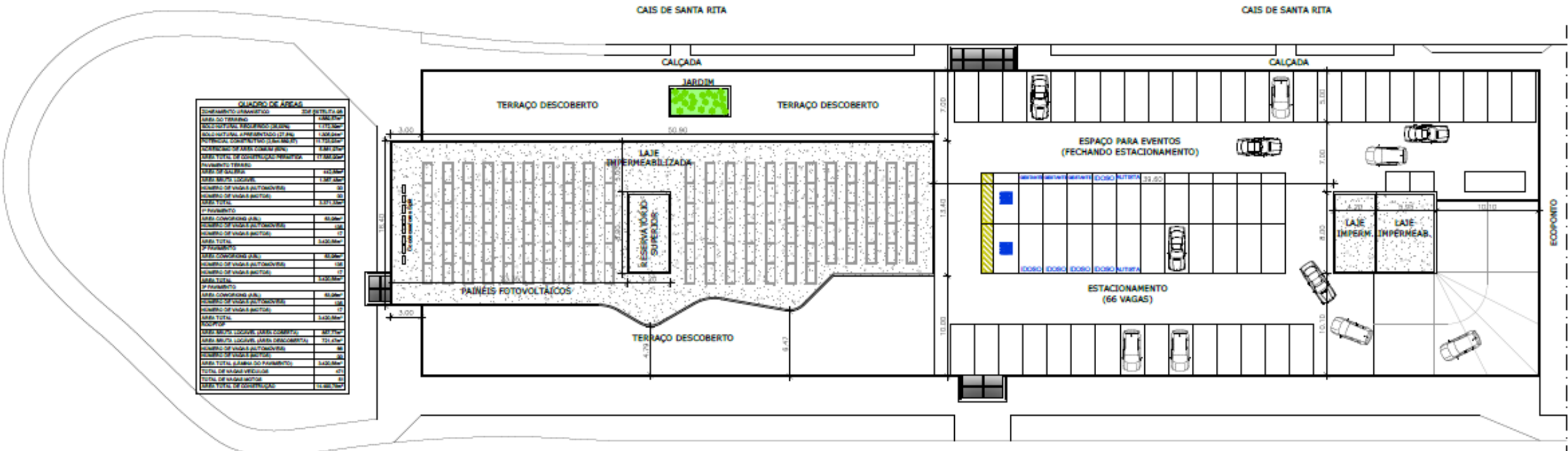
Área Bruta
Locável (Coberta)
857,77 m²

Área Bruta Locável
(Descoberta)
721,47 m²



PLANTA BAIXA ROOFTOP
ESC. 1/300

Número de
Vagas de
Automóveis
66



PLANTA DE COBERTA
ESC. 1/300

Número de
Vagas de
Motocicletas
0

Visão Geral do Projeto – Corte Transversal



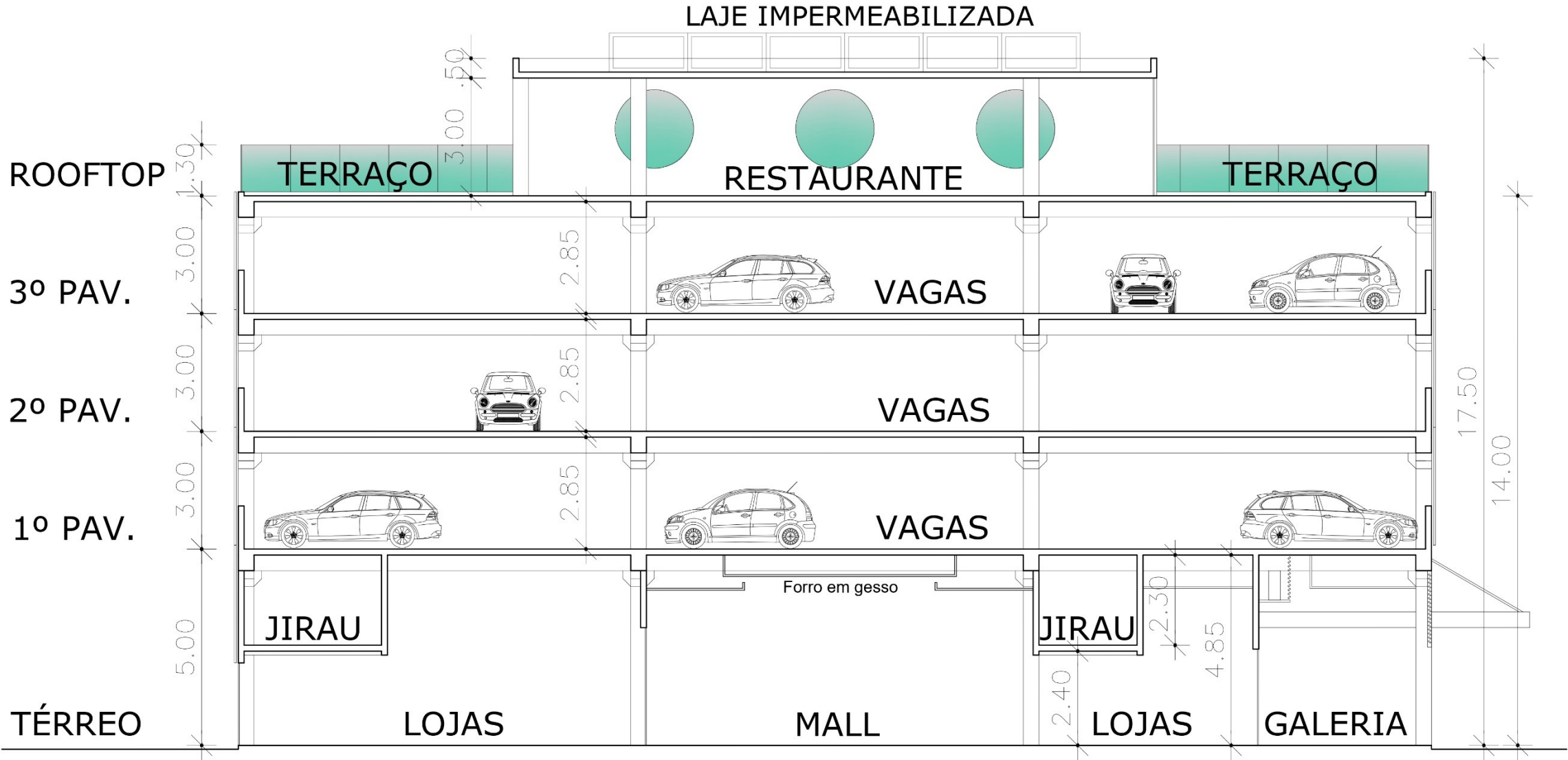
SEDUL
Secretaria de
Desenvolvimento
Urbano e
Licenciamento



RECIFE
PARCERIAS
Concessões e PPPs

Gabarito
Laje Superior
14 m

Gabarito
Platibanda
15,30 m



Recuo médio do
Restaurante para
Platibanda
7 m

Gabarito
Máximo
17,50 m

CORTE TRANSVERSAL ESQUEMÁTICO
ESC. 1/300

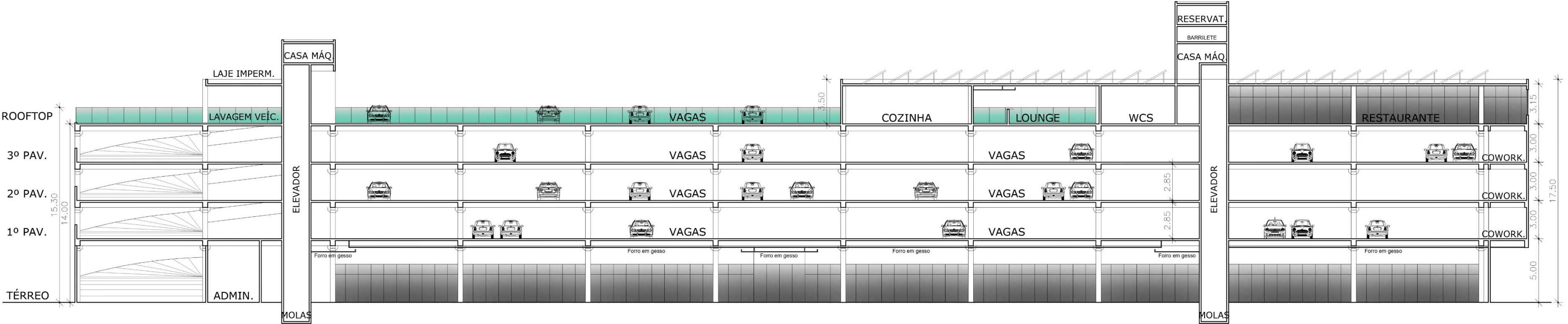
Visão Geral do Projeto – Corte Longitudinal



SEDUL
Secretaria de
Desenvolvimento
Urbano e
Licenciamento



RECIFE
PARCERIAS
Concessões e PPPs



CORTE LONGITUDINAL ESQUEMÁTICO
ESC. 1/300

Gabarito
Laje Superior
14 m

Gabarito
Platibanda
15,30 m

Gabarito
Máximo
17,50 m

Recuo médio do
Restaurante para
Platibanda
7 m

Visão Geral do Projeto – Modelagem 3D



SEDUL
Secretaria de
Desenvolvimento
Urbano e
Licenciamento



RECIFE
PARCERIAS
Concessões e PPPs

- Fachadas sudoeste e noroeste.



Visão Geral do Projeto – Modelagem 3D



SEDUL
Secretaria de
Desenvolvimento
Urbano e
Licenciamento



RECIFE
PARCERIAS
Concessões e PPPs

- Fachadas sudoeste e sudeste.



Visão Geral do Projeto – Modelagem 3D



SEDUL
Secretaria de
Desenvolvimento
Urbano e
Licenciamento



RECIFE
PARCERIAS
Concessões e PPPs

- Fachadas nordeste e sudeste.





Investimentos e Serviços a serem prestados pela Concessionária

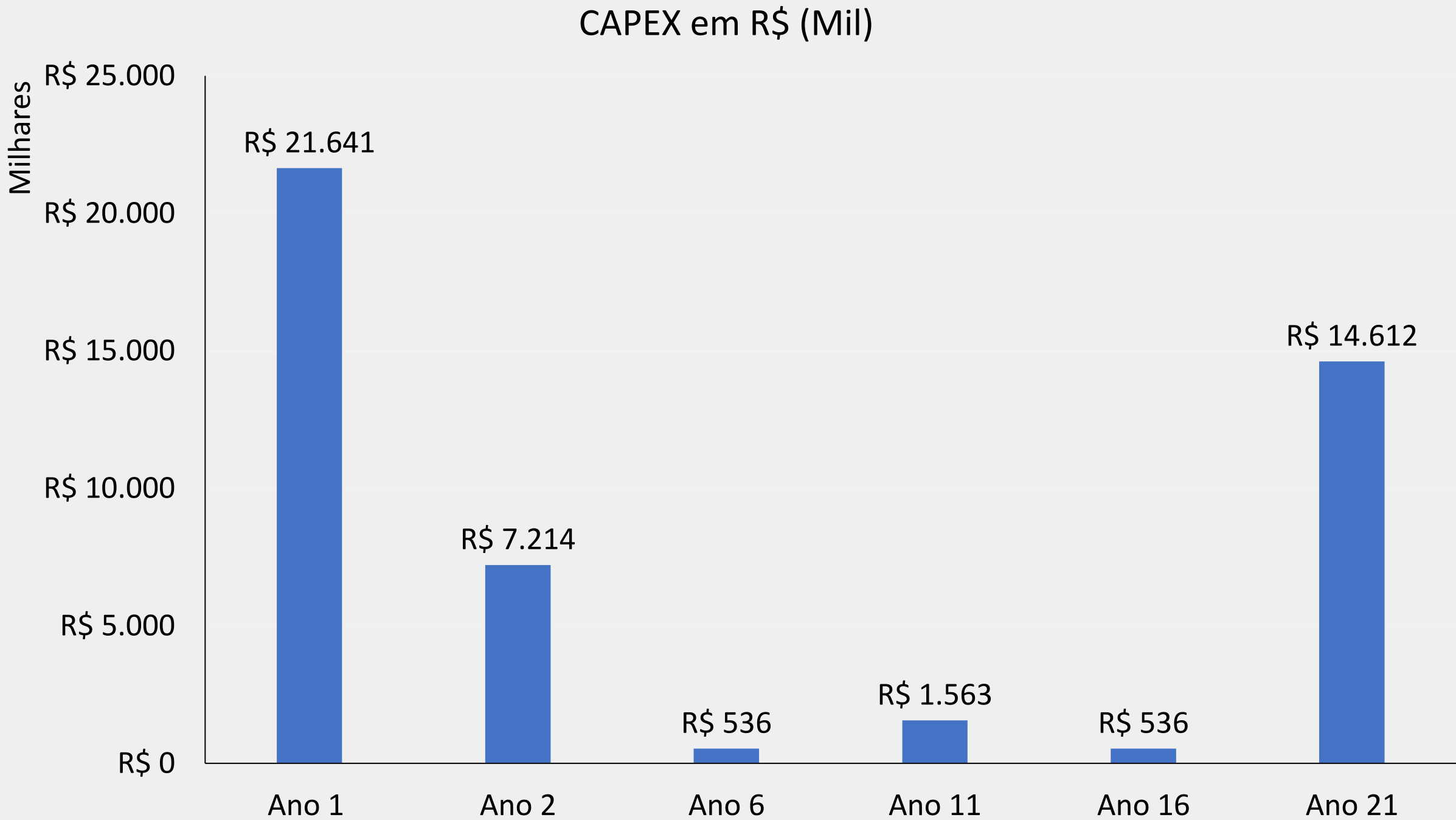
CAPEX - Números Referenciais:

CAPEX Total	R\$ 46.102.616
Obras Civas	R\$ 25.591.722
Instalações	R\$ 2.504.778
Móveis e Utensílios	R\$ 18.000
Máquinas e Equipamentos	R\$ 125.000
Equipamentos de Informática	R\$ 615.000
Reinvestimento	R\$ 17.248.116



Investimentos e Serviços a serem prestados pela Concessionária

No decorrer da vigência contratual:





Investimentos e Serviços a serem prestados pela Concessionária

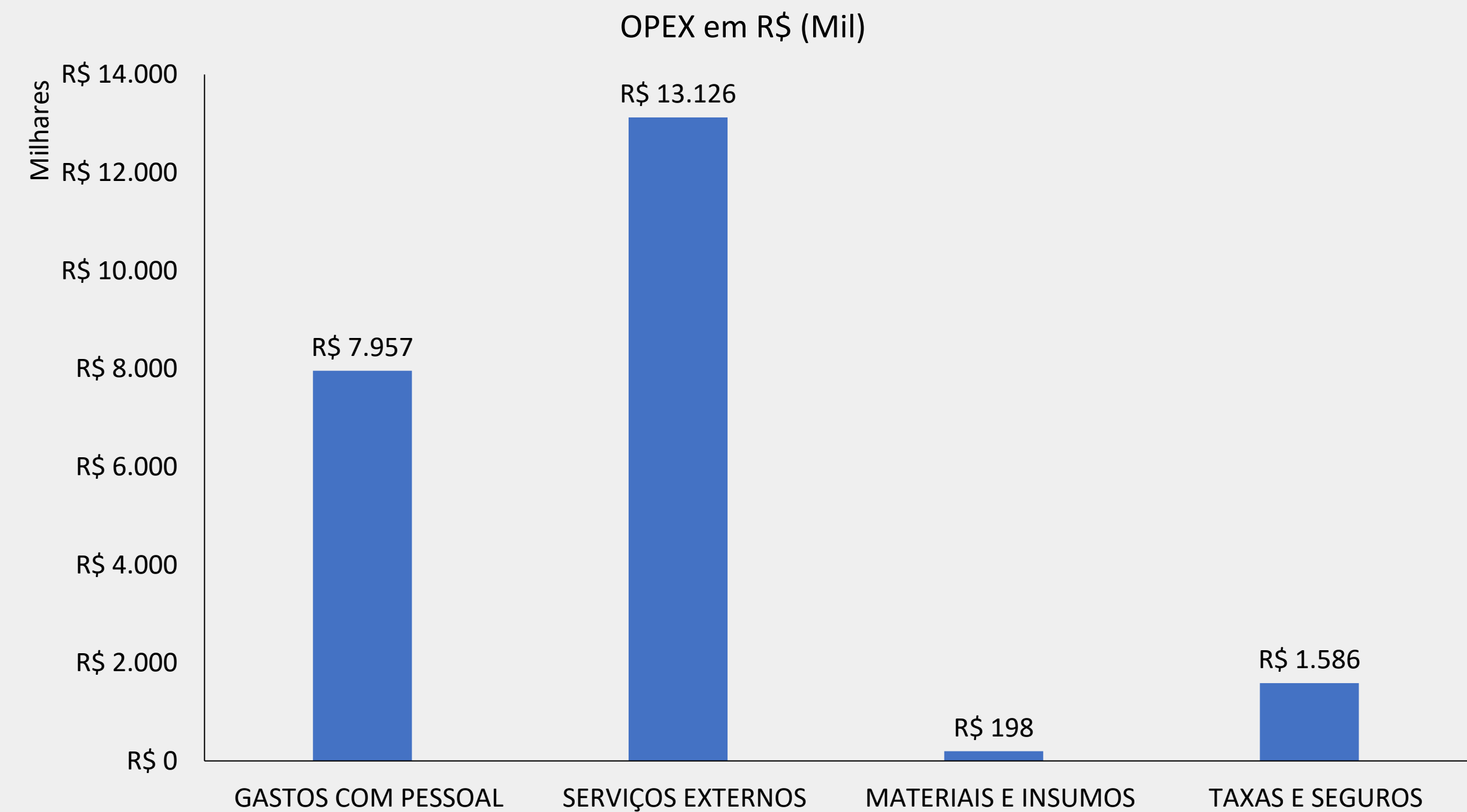
OPEX - Números Referenciais:

OPEX Total	R\$ 22.867.004
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	R\$ 21.082.406
Despesas administrativas, comerciais e gerais	R\$ 1.784.598



Investimentos e Serviços a serem prestados pela Concessionária

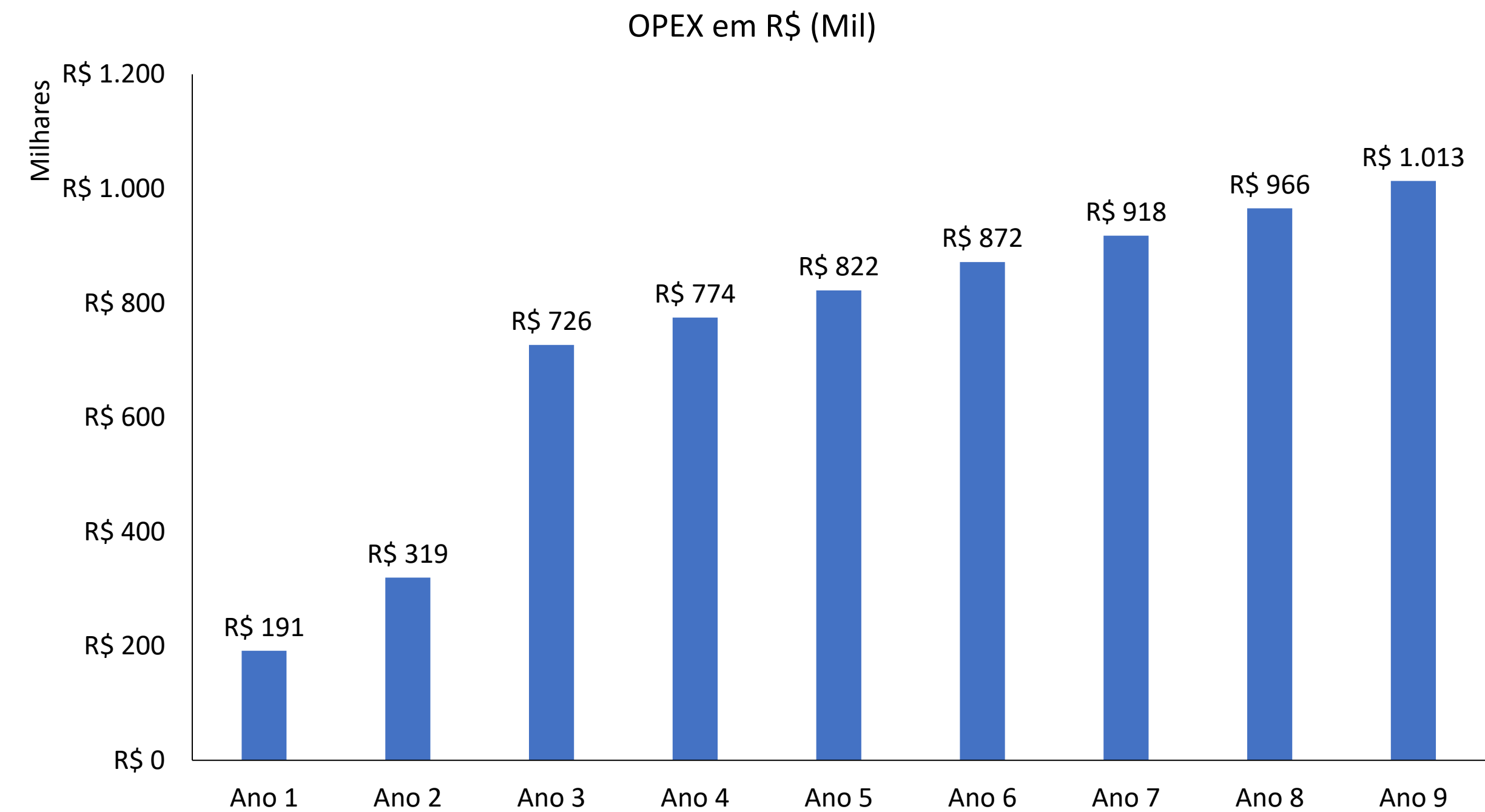
No decorrer da vigência contratual:





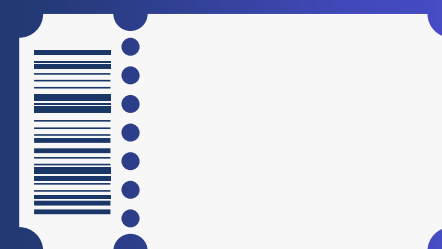
Investimentos e Serviços a serem prestados pela Concessionária

No decorrer da vigência contratual:



Receitas Referenciais

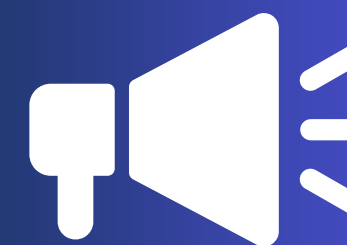
Constituem FONTES DE RECEITA as seguintes atividades:



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:

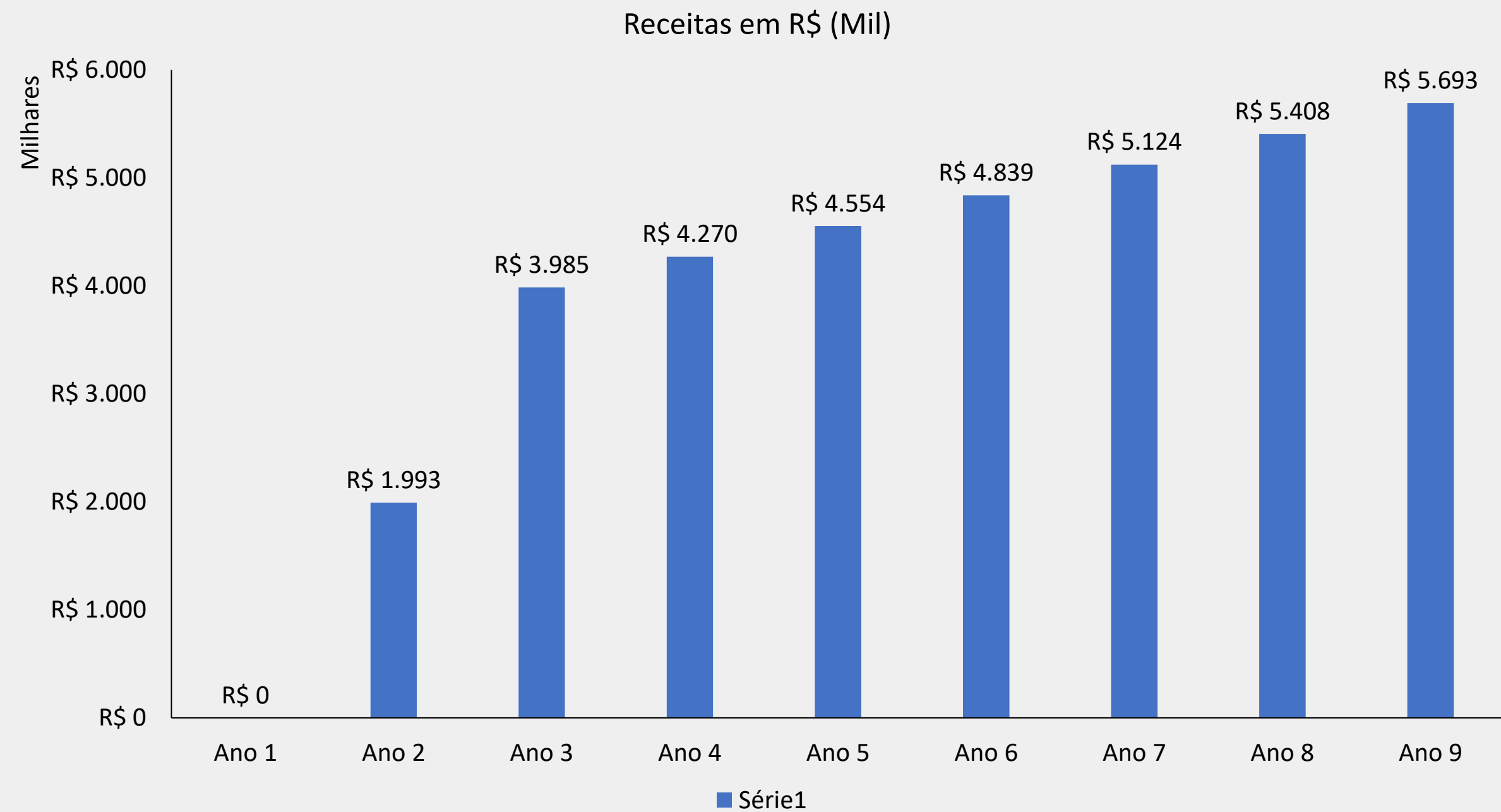
Receita Total*	R\$ 126.951.195
Gestão de Estacionamentos	R\$ 84.116.838
Exploração de ABL	R\$ 42.834.357
Lojas Pavimento Térreo e Coworking	R\$ 21.281.522
Rooftop	R\$ 21.552.836

***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:





Premissas de Referência

A estrutura de Receita ficou definida após sondagem de mercado:

Tabela de Preços	Carro	Moto
Preço Mensalista	R\$ 350,00	R\$ 100,00
Preço Diária	R\$ 30,00	R\$ 20,00
Preço 1 hora	R\$ 12,00	R\$ 7,00
Preço 1 hora Adicional	R\$ 4,00	R\$ 2,00

- Taxa de ociosidade de Vagas: **20%**
- Giro de Vagas: **2,00** (horista) e **1,50** (demais)
- Horário de Funcionamento: **06:00 às 22:00**
- Funcionamento de **Segunda à Domingo**
- Valor do M² da Área Bruta Locável: **R\$ 60,00**
- Taxa de Ocupação do ABL: **85,00%**

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\$ 2.411.842.

Outorga Variável

2,00% da Receita Operacional Bruta.

Garantia de Proposta

R\$ 344.848 (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) A gestão e exploração econômica de empreendimento com circulação mínima de 4.500 pessoas/mês; ou
- b) A Execução de contrato público de concessão de uso de bem público (comum, administrativa ou patrocinada), com comprovação do atendimento do objeto contratual.
- c) Somado a qualquer uma das qualificações anteriores, o Licitante deverá demonstrar a capacidade de incorporação ou construção de empreendimentos imobiliários, totalizando 7.000 m² de área construída, sendo pelo menos 3.000 m² em um único contrato ou empreendimento. Este critério poderá ser integralmente atestado por meio de empresas terceirizadas subcontratadas pela LICITANTE.



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



SEDUL
Secretaria de
Desenvolvimento
Urbano e
Licenciamento



RECIFE
PARCERIAS
Concessões e PPPs



OBRIGAÇÕES

PRAZO
25 ANOS

INTEGRALIZAÇÃO CAPITAL
R\$ 2.163.030

GARANTIA DE EXECUÇÃO
R\$ 482.368

AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

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

VALORES AO LONGO DE
TODO O CONTRATO

PROJEÇÕES FINANCEIRAS

VALOR DO
CONTRATO
R\$ 68.969.620

RECEITAS
ESTIMADAS
R\$ 126.951.195

CAPEX
R\$ 46.102.616

OPEX
R\$ 22.867.004

ARRECADAÇÕES

ISS
R\$ 6.347.560

FEDERAIS
(PIS, COFINS, IR, CSLL)
R\$ 25.197.314

OUTORGA FIXA
R\$ 2.411.842

OUTORGA VARIÁVEL
R\$ 2.499.174

- Principais encargos da concessionária:



Fase Única:

51

471

Duas Fases:

34

271

O quantitativo mínimo exigido de vagas de automóveis e motocicletas, para os dois modelos de investimento (único e faseado).



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

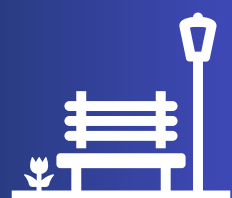


Edificação deve utilizar **materiais** que **harmonizem** sua **atividade finalística com o entorno**, minimizando o impacto visual da estrutura com elementos artísticos regionais.



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.



Contextualização da Iniciativa

Visão Geral do Projeto

Cronograma do Projeto

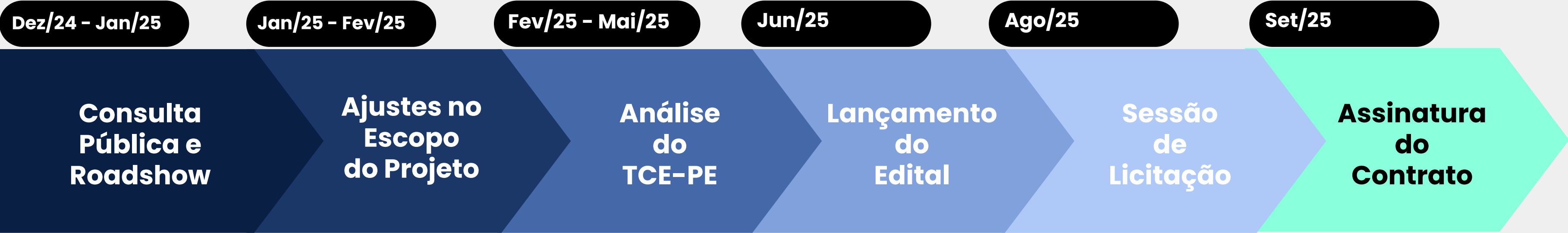
Cronograma do Projeto



SEDUL
Secretaria de
Desenvolvimento
Urbano e
Licenciamento

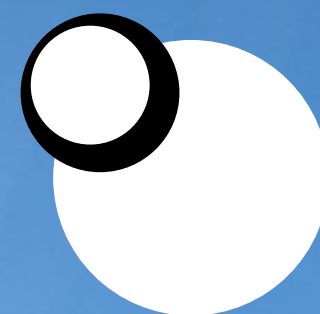


RECIFE
PARCERIAS
Concessões e PPPs





SEDUL
Secretaria de
Desenvolvimento
Urbano e
Licenciamento



RECIFE
PARCERIAS
Concessões e PPPs